



PASSION

FOR

PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2017

EYEMAXX
REAL ESTATE



Siemensstraße Apartments, Wien, Österreich



KENNZAHLEN

Ertragslage in TEUR	GJ 2016/2017	GJ 2015/2016
Umsatzerlöse	4.998	3.530
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.183	2.212
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	13.249	9.908
Betriebsergebnis (EBIT)	14.252	10.240
EBITDA	14.557	10.453
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Periodenergebnis	6.627	5.853
Ergebnis je Aktie in EUR unverwässert	1,53	1,36
Ergebnis je Aktie in EUR verwässert	1,30	1,36

Vermögenslage in TEUR	GJ 2016/2017	GJ 2015/2016
Eigenkapital	50.100	38.013
Verbindlichkeiten	115.859	84.361
Nettofinanzverschuldung	85.041	66.208
Langfristige Vermögenswerte	110.476	88.815
Kurzfristige Vermögenswerte	55.483	33.559
Bilanzsumme	165.959	122.374

INHALTSVERZEICHNIS

6	Vorwort des Vorstandes
9	Die EYEMAXX Gruppe
39	Bericht des Aufsichtsrates
45	Konzernlagebericht
89	Konzernabschluss
229	Bestätigungsvermerk
239	Selected Information from the consolidated financial statements of EYEMAXX
249	Einzelabschluss EYEMAXX Real Estate AG - Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
255	Finanzkalender Impressum Haftungsbeschränkung

VORWORT DES VORSTANDES

Liebe Aktionäre, Anleihegläubiger und Geschäftspartner,

die EYEMAXX Real Estate AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr (bis 31.10.2017) mit dem Start von gleich zwei Großprojekten in Schönefeld bei Berlin mit einem Gesamtvolumen von rund 340 Mio. Euro sowie weiteren Projekten in Deutschland und Österreich erneut erheblich gewachsen. Unsere Projektpipeline haben wir somit seit Oktober 2016 auf über 760 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Auch konnten wir weitere Projekte erfolgreich abschließen und profitabel verkaufen.



Diese positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in unseren Finanzkennzahlen wider. Das Periodenergebnis wurde um rund 13 % Prozent auf 6,6 Mio. Euro gesteigert. Mit einem Eigenkapital in Höhe von 50,1 Mio. Euro, nach einer erfolgreich abgeschlossenen Bezugsrechtkapitalerhöhung, liegen wir ebenfalls signifikant über dem Niveau des Vorjahres von 38,0 Mio. Euro. Wir können somit eine solide Eigenkapitalquote von 33,4 Prozent nach 31,9 Prozent Ende Oktober 2016 vorweisen.

Meilensteine unserer erfolgreichen Immobilienentwicklung stellen die beiden neuen Großprojekte in Schönefeld mit einem Volumen von jeweils rund 170 Mio. Euro dar, die wir im Berichtszeitraum begonnen haben. Zusammen mit unserem Partner DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG bauen wir bei diesen Stadtquartiersentwicklungen schrittweise bis 2022 insgesamt über 1.000 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 67.100 Quadratmetern sowie 35.800 Quadratmeter Büroflächen.

Ein Beleg für unsere Erfahrung in der Entwicklung moderner Immobilien und unsere Marktexpertise ist das hohe Interesse von Investoren an unseren Objekten. Bereits vor Baubeginn haben wir im November 2016 unser Wohnprojekt „Park Apartments Potsdam“ für mehr als 18 Mio. Euro verkaufen können. Ebenfalls deutlich vor Start der Baumaßnahmen wurde im Juli 2016 das

Hotel-Teilprojekt bei unserem Großprojekt „Postquadrat“ in Mannheim an die renommierte Accorgruppe veräußert. Nach Ende des Berichtszeitraums, im November 2017, konnten wir eine Einigung über einen weiteren großen Teilverkauf von Wohn- und Einzelhandelsflächen bei unserem Mannheimer Projekt erzielen. Damit haben wir beim „Postquadrat“ bereits den Verkauf etwa der Hälfte des gesamten Projektes, welches ein Volumen von insgesamt mehr als 170 Mio. Euro umfasst, vereinbaren können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir auch erfolgreiche Projektabschlüsse in Deutschland vermelden. Besonders erfreulich ist der Verkauf des medizinischen Zentrums „Thomasium“ in Leipzig und des Pflegeheims in Klein Lengden.

Auch in unserem zweiten Kernmarkt, Österreich, nutzen wir die hohe Nachfrage nach Wohnraum und starten Anfang 2018 mit dem Bau von Eigentumswohnungen in Wiener Toplage.

Zusätzliche Mittel für die Umsetzung neuer Immobilienprojekte haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Platzierung von zwei Wandelanleihen im Volumen von insgesamt rund 24,58 Mio. Euro sowie durch eine Bezugsrechtskapitalerhöhung von knapp 5 Mio. Euro generiert. Aufgrund der hohen Nachfrage von Investoren an einer Beteiligung an unserer Gesellschaft haben wir uns zu einer weiteren Kapitalerhöhung nach Ende des Berichtszeitraumes entschieden. Im Rahmen dieser Privatplatzierung erzielten wir einen Bruttoemissionserlös von rund 5,6 Mio. Euro und konnten damit unser Eigenkapital auch nach dem Bilanzstichtag weiter steigern.

Für die Zukunft sind wir sehr optimistisch und gehen von einer weiteren deutlichen Gewinnsteigerung für das laufende Geschäftsjahr 2017/2018 aus. Die Basis dafür sind unsere stetig wachsende Pipeline mit attraktiven Projekten und natürlich auch die zweite Säule unseres Geschäftsmodells, der kontinuierliche Cashflow aus Mieterträgen unseres Portfolios an Bestandsimmobilien. Einen Wachstumsschub erwarten wir auch durch unsere noch breitere Aufstellung in den stark wachsenden Segmenten Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments. Dies wird durch die zukünftige Zusammenarbeit mit einem starken deutschen Partner gesichert.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auch künftig als Aktionär oder Anleihegläubiger begleiten. Wir sind für unseren weiteren Wachstumsweg mit neuen attraktiven Projekten bestens aufgestellt. Für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft möchten wir uns auf diesem Wege bedanken. Unseren Dank möchten wir auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren engagierten Mitarbeitern, die täglich ihr Bestes für das Wohl unserer Gesellschaft geben, aussprechen.

Herzlichst, Ihr



Dr. Michael Müller
CEO EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, 28. Februar 2018



Lindenauer Hafen, Leipzig, Deutschland



„Mit attraktiven Projekten die Marktnachfrage treffen.“

EYEMAXX baut die Projektpipeline mit Schwerpunkt Wohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland und Österreich stetig aus. Erfolgreiche Projektstarts und -veräusserungen zeigen, dass EYEMAXX mit seinen Projekten den Nerv des Marktes trifft. Ein renditestarkes Bestandsportfolio ergänzt das ausgewogene Geschäftsmodell.

DIE EYEMAXX GRUPPE

10	Interview mit dem Management
14	Über das Unternehmen
16	Highlights Geschäftsjahr
20	Projekte
30	EYEMAXX Real Estate am Kapitalmarkt

INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT



Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.
Deputy CEO EYEMAXX Gruppe

Kristian Radosavljevic, MA
CFO EYEMAXX Gruppe

Dr. Michael Müller
CEO EYEMAXX Real Estate AG

Wie kommen Sie mit dem Ausbau Ihrer Projektpipeline voran?

Dr. Michael Müller: Wir sind sehr zufrieden und haben im Berichtszeitraum äußerst attraktive neue Projekte gestartet. Herausragend sind dabei die beiden Großprojekte in Schönefeld bei Berlin, die sogenannten Sonnenhöfe und die Vivaldi-Höfe. Dadurch konnten wir die Projektpipeline auf nunmehr über 760 Mio. Euro erweitern. Im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres ist das nahezu eine Verdoppelung und innerhalb der vergangenen knapp zwei Jahre eine Steigerung um das 3,5-fache.

Welcher Anteil entfällt auf Ihre Kernmärkte Deutschland und Österreich?

Maximilian Pasquali: Den Großteil unserer Projekte – nämlich 80 Prozent der Pipeline – setzen wir in Deutschland um. Hier fallen vor allem unsere Großprojekte in Mannheim und Schönefeld ins Gewicht. Der weitaus kleinere Teil unserer Pipeline entfällt auf Immobilienprojekte in Österreich. Diesen Anteil wollen wir aber künftig weiter ausbauen. Unser Team haben wir in diesem Zusammenhang bereits aufgestockt.

Spielt es für Ihre Projekte in Schönefeld eine große Rolle, dass sich die Eröffnung des neuen Flughafens immer wieder verschiebt?

Dr. Michael Müller: Ganz klar nein. Denn wir haben ja erst begonnen, unsere Projekte in Schönefeld zu entwickeln und werden diese schrittweise bis 2021 bzw. 2022 abschließen. Zahlreiche Firmen haben sich bereits jetzt im Umfeld des Flughafens angesiedelt und wir erwarten einen weiter steigenden Bedarf an Wohnungen sowie gewerblichen Flächen, wie Büros in dieser Region. Davon profitieren wir mit gleich zwei Großprojekten. Wir sind also sehr optimistisch.

Wie wird sich die Projektpipeline im laufenden Geschäftsjahr entwickeln? Wird sich bei Ihrer strategischen Ausrichtung etwas ändern?

Dr. Michael Müller: Wir werden zunächst unsere umfangreiche Projektpipeline sukzessive weiter umsetzen. Natürlich werden immer wieder neue attraktive Immobilienentwicklungen dazukommen. So wollen wir die Marke von einer Milliarde beim Projektvolumen schon im laufenden Geschäftsjahr erreichen. Das hebt uns noch einmal in eine andere Größenordnung. Wir werden uns bei den Projektentwicklungen noch breiter aufstellen und unser Engagement im Hotelbereich verstärken sowie auch Serviced-, Mikro- und Studentenapartments realisieren. Die generelle Ausrichtung bleibt aber mit dem Schwerpunkt in der Entwicklung von Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments und darüber hinaus Pflegeheimprojekte sowie Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büros, Serviced Apartments und Hotels. Auch weiterhin visieren wir eher mittlere und größere Projekte ab einem Volumen von ca. 20 Mio. Euro und Stadtquartiersentwicklungen nach dem Beispiel des Postquadrats Mannheim an.

Wo liegt der Unterschied von Stadtquartiersentwicklungen im Vergleich zu anderen Projekten?

Maximilian Pasquali: Primär zu nennen ist dabei natürlich die Größe an sich im Vergleich zu anderen Projekten und damit einhergehend das Projektvolumen, welches insgesamt signifikant höher ist. Absolut gesehen können wir höhere Deckungsbeiträge bei nur leicht höheren personellen Ressourcen erzielen. Mit Mannheim und Schönefeld haben wir bereits drei von diesen Großprojekten, die wir gleichzeitig realisieren. Diese dauern dann auch etwas länger in der Umsetzung, bis alles final abgeschlossen ist. Sie sind für Investoren aber so attraktiv, dass wir zum Beispiel in Mannheim bereits Verkaufsvereinbarungen über fast die Hälfte des gesamten Projektes abschließen konnten.

Wie sieht die Aufgabenverteilung aus, wenn Sie Projekte wie in Schönefeld mit einem Partner umsetzen?

Maximilian Pasquali: Am Beispiel von Schönefeld hat unser Partner, die DIE AG (DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG), bereits vor unserer Akquisition das jeweilige Grundstück erworben und die Projekte bis zum Bebauungsplan entwickelt. Die weitere Umsetzung koordinieren wir gemeinsam, wobei wir dabei federführend sind. Dazu gehören unter anderem die Senior Loan Finanzierung, die Detailplanung für die Baugenehmigung, die Ausschreibungen und Vergabe von Bauarbeiten, die Projektsteuerung sowie die Verhandlung mit potenziellen Käufern. Beide Wohn- und Gewerbeimmobilienprojekte in Schönefeld sind übrigens so weit fortgeschritten, dass wir in 2018 wie geplant mit dem Bau beginnen können.

Welches Potenzial haben Hotels und Mikroapartments, die Sie künftig stärker angehen wollen?

Dr. Michael Müller: Das sind deutliche Wachstumssegmente, die wir für sehr aussichtsreich einschätzen und auf die wir uns als Betreiberimmobilien künftig stärker fokussieren werden. Der Markt für Hotelimmobilien entwickelte sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch mit kontinuierlich steigenden Transaktionsvolumina. In 2016 zum Beispiel wurde in Deutschland ein Rekordwert von 5,2 Mrd. Euro erreicht. Einen weiteren Vertragsabschluss haben wir nach Ende des Berichtszeitraums bereits im Hotelbereich vermelden können und sind bei neuen Projekten an attraktiven Standorten in konkreter Prüfung. Auch bei Serviced-, Mikro und Studentenapartments wollen wir künftig tätig werden. Dieses Segment gewinnt stark an Attraktivität und wird von Investoren immer mehr nachgefragt. Auch hier sprechen wir von einem Milliardenmarkt.

Wie wollen Sie den Einstieg bei Mikroapartments forcieren?

Kristian Radosavljevic: Damit wir schnell eine relevante Marktposition in diesem Segment erreichen, haben wir uns im Dezember 2017 mit 10 Prozent an der G&S Planwerk GmbH in Bocholt beteiligt. Das ist ein mittelständisches deutsches Unternehmen, das unter anderem auf die Planung und Entwicklung von Immobilienprojekten im Bereich Mikro- und Studentenapartments und Boardinghouses mit Betreibern spezialisiert ist. Die Planungen für gemeinsame Projekte in Deutschland und Österreich laufen auf Hochtouren. Dabei geht es sowohl um Mikro- und Studentenapartments als auch um Gewerbeimmobilien, wie Serviced Apartments und Care-Hotels für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen.

Maximilian Pasquali: Wir wollen in dem Segment Mikroapartments aber auch durch den direkten Weg mit eigenen Entwicklungsprojekten Fuß fassen. Auch dafür sind wir in sehr aussichtsreichen Verhandlungen in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich und wir sind zuversichtlich, entsprechende Verträge in den kommenden Monaten unterschreiben zu können.

Wie finanzieren Sie die deutlich angestiegene Projektpipeline?

Kristian Radosavljevic: Unsere Großprojekte in Schönefeld und Mannheim zum Beispiel realisieren wir gemeinsam mit unseren Partnern. In Schönefeld ist das wie erwähnt die DIE AG. Und das Postquadrat in Mannheim, unser größtes Projekt überhaupt mit einem gesamten Volumen von über 170 Mio. Euro, setzen wir zusammen mit dem renommierten Immobilienexperten Johann Kowar um. Ansonsten finanzieren wir wie

üblich aus einem Mix von Eigen- und Fremdkapital. Zur Finanzierung und schnelleren Umsetzung der Projekte haben wir im September 2017 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung und im November 2017 eine Kapitalerhöhung im Rahmen einer Privatplatzierung bei Investoren durchgeführt und dadurch einen Bruttoemissionserlös von insgesamt rund 10,6 Mio. Euro erzielt. Auch haben wir im Berichtszeitraum zwei Wandelanleihen sehr erfolgreich und vollständig platziert und dadurch zusätzliche finanzielle Mittel von insgesamt 24,58 Mio. Euro generiert. Die Nachfrage bei der Wandelanleihe, die wir im April 2017 ausgegeben haben, war übrigens so hoch, dass wir das öffentliche Angebot sogar vorzeitig beendet haben. Und wir haben dadurch auch bei den Finanzierungsinstrumenten eine breitere Aufstellung erreicht.

Warum haben Sie zwei Kapitalerhöhungen so kurz hintereinander durchgeführt?

Kristian Radosavljevic: Die Nachfrage nach Anteilen an unserem Unternehmen war im Rahmen unserer Bezugsrechtskapitalerhöhung im September 2017 so groß, dass interessierte Investoren nicht zum Zuge kamen. Auch wollten wir zusätzliche Mittel für neue Immobilienprojekte nutzen und somit die sich uns bietenden Marktopportunitäten ergreifen. Deshalb haben wir uns entschieden, im November eine weitere Kapitalerhöhung durchzuführen – das war sozusagen eine Win-Win-Situation.

Das heißt aber gleichzeitig, dass Sie, Herr Dr. Müller, nun nicht mehr die Mehrheit an EYEMAXX besitzen.

Dr. Michael Müller: Das ist richtig, das stand auch nicht im Vordergrund, sondern das Wohl unserer Gesellschaft und das weitere Wachstum. Und ich freue mich

wirklich sehr darüber, dass wir durch die jüngste Kapitalerhöhung unsere Investorenbasis deutlich ausbauen konnten. Ich möchte aber betonen, dass ich ein wesentlicher Aktionär des Unternehmens bleiben werde, auch, wenn sich mein Anteil verringert.

Werden Sie auch künftig eine Dividende zahlen?

Kristian Radosavljevic: EYEMAXX wird ein Dividentitel bleiben und auch künftig die Aktionäre an der erfolgreichen Geschäftsentwicklung profitieren lassen. Das ist ein ganz wesentlicher Punkt unserer Geschäftspolitik.

Und was können Sie in Bezug auf die Finanzkennzahlen für das laufende Geschäftsjahr prognostizieren?

Dr. Michael Müller: Obwohl wir unsere Großprojekte überwiegend erst in den kommenden Jahren abschließen werden, sind wir sehr zuversichtlich, den Gewinn im laufenden Geschäftsjahr noch einmal deutlich zu steigern. Dafür sind wir sehr gut gerüstet mit sehr lukrativen Projekten und einem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen unserer Bestandsimmobilien. Einen weiteren Wachstumsschub erwarten wir durch unsere breitere Aufstellung im Entwicklungsbereich, insbesondere bei Hotelimmobilien und Mikroapartments.

ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein etablierter Immobilienentwickler mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen und Pflegeheimen in Deutschland. Darüber hinaus realisiert EYEMAXX Retail- und Logistikimmobilien in den CEE/SEE Ländern. Die Gesellschaft steht für langjährige Erfahrung, hohe Expertise und profitables Wachstum.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG umfasst zwei Säulen: mit der Entwicklung von Immobilienprojekten werden attraktive Entwicklerrenditen erwirtschaftet. Daneben werden vermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich im Bestandsportfolio gehalten und damit kontinuierliche Cashflows durch Mieteinnahmen generiert.

Bei der Projektentwicklung deckt EYEMAXX weite Teile der Wertschöpfungskette ab. Dazu gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. EYEMAXX hat in den letzten 10 Jahren Firmengeschichte bereits Immobilien mit einem Volumen von rund 250 Mio. Euro erfolgreich entwickelt, fertiggestellt und verkauft. Die Pipeline

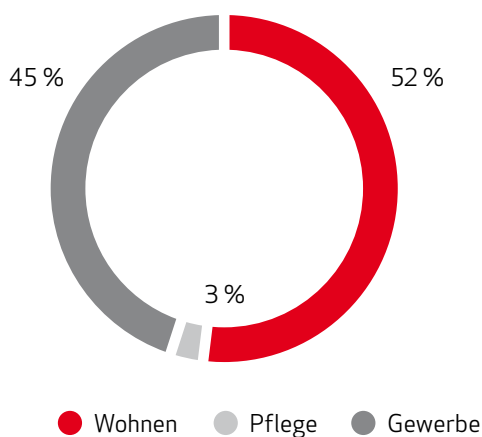
mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf mittlerweile über 760 Mio. Euro ausgebaut werden.

Auch der Bestand wird sukzessive ausgebaut, um die Mieterträge weiter zu erhöhen. Momentan gehören 14 Objekte mit einer Nutzfläche von über 71.000 Quadratmetern und einem Marktwert von fast 37 Mio. Euro zum Bestand von EYEMAXX. Diese generieren jährliche Mieten von insgesamt 3,7 Mio. Euro. Zum Portfolio zählen beispielsweise Logistik- und Büro-Immobilien in Nürnberg, Aschaffenburg, Wien, Innsbruck und Graz.

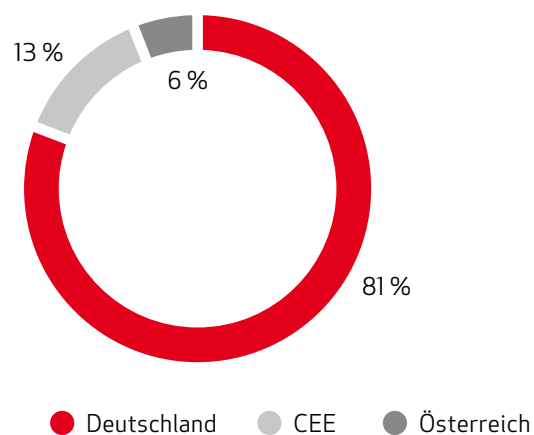
Die EYEMAXX Real Estate AG hat ihren Firmensitz in Aschaffenburg in Deutschland und koordiniert das operative Geschäft aus Leopoldsdorf bei Wien. Zusätzlich ist EYEMAXX in allen Ländern mit aktiven Projekten durch Niederlassungen vertreten.

Die Aktien der EYEMAXX Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Außerdem hat EYEMAXX mehrere Anleihen und Wandelanleihen begeben, die ebenfalls börsengelistet sind.

Projektvolumen nach Immobilientyp



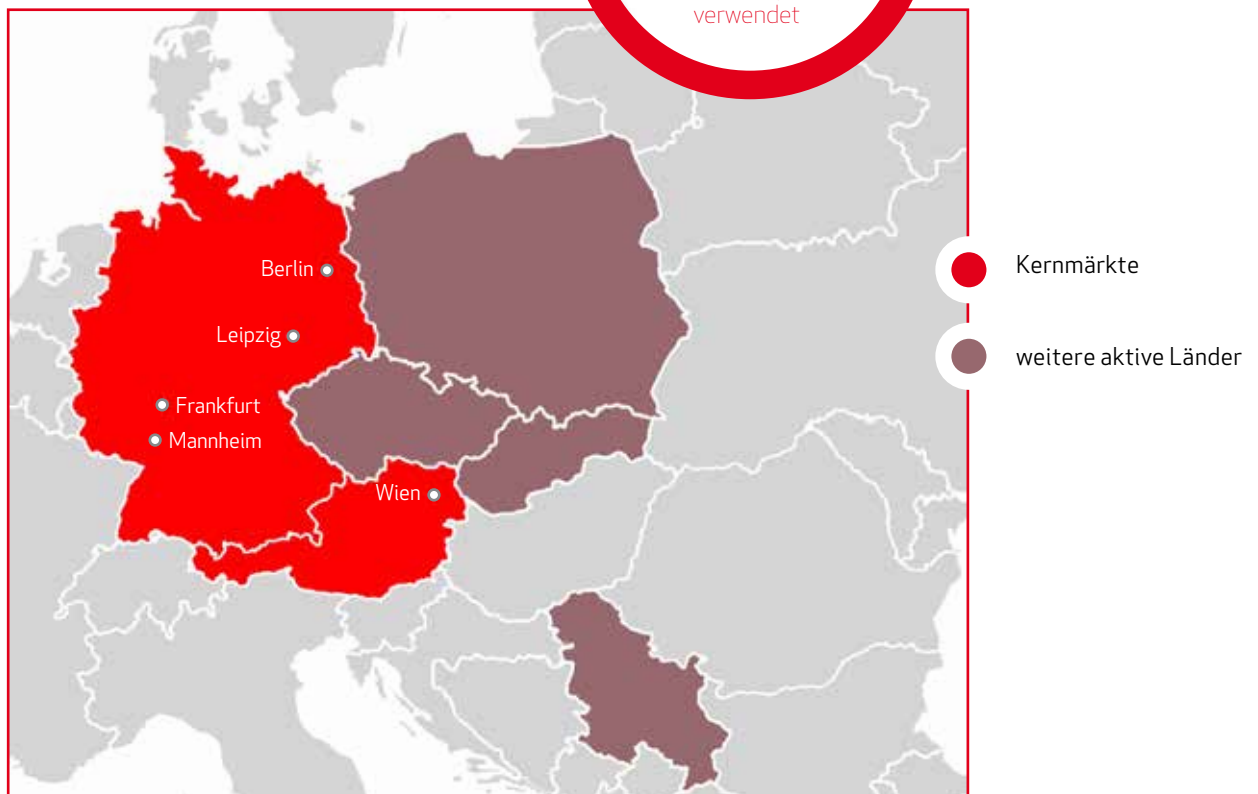
Projektvolumen nach Region



ZAHLEN ZUM UNTERNEHMEN



REGIONALER INVESTMENT FOKUS



HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2016/2017

● Verkauf Wohnprojekt in Deutschland für über 18 Mio. Euro

- Verkauf der „Park Apartments Potsdam“ an namhaften deutschen Investor als Forward Sale
- Baubeginn in 2017 erfolgt, Fertigstellung in Q4 2018 vorgesehen
- 95 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.200 m² geplant

● Vollständige Platzierung einer Wandelanleihe über ca. 4,2 Mio. Euro

- Kupon von 4,5 Prozent p.a., halbjährliche Ausschüttung jeweils im Juni und Dezember
- Wandlungspreis von 9,80 Euro
- Erstmalige Wandlung im Juli 2018 möglich, danach 3 weitere Wandlungsfenster (Oktober 2018, Juni 2019 und Oktober 2019)

● Verkauf eines Fachmarktzentrums in Tschechien

- Vollvermietetes FMZ in Pelhřimov an tschechischen Investor profitabel veräußert
- Fertigstellung im Herbst 2016

● Erfolgreicher Abschluss des Projektes Thomasium

- Medizinisches Zentrum mit Wohn- und Gewerbeflächen in Leipziger Top-Lage an Käufer übergeben
- Verkauf war als Forward Sale vor Bauende im Herbst 2016 unterfertigt worden

2016

NOVEMBER 2016

DEZEMBER 2016

2017

JANUAR 2017

MÄRZ 2017

● Pflegeheim in Deutschland an Betreiber übergeben

- Verkauf des Pflegeheims in Klein Lengden erfolgte bereits vor Baubeginn in 2016 für 11 Mio. Euro
- Immobilie mit 71 stationären und 14 Tagespflege-Plätzen sowie 22 Einheiten für betreutes Wohnen

● Weiteres Wohnprojekt in Wien mit Volumen von 10 Mio. Euro gestartet

- Grundstück zur Errichtung von 13 Eigentumswohnungen und 7 Town-Houses erworben

● Großprojekt in Schönefeld bei Berlin im Volumen von 170 Mio. Euro gestartet

- Gemeinsame Entwicklung von Wohn- und Büroimmobilien mit der DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
- 17 Gebäude mit 450 Wohneinheiten und 29.300 Quadratmeter Wohnfläche sowie 23.400 Quadratmeter Büroflächen und 690 Stellplätze geplant
- Baubeginn erste Phase bis Herbst 2018, Fertigstellung bis Herbst 2020 geplant
- Abschluss des gesamten Projekts bis 2022 vorgesehen

APRIL 2017

MAY 2017

JUNI 2017

JULI 2017

● Vollständige Platzierung einer Wandelanleihe über ca. 20 Mio. Euro

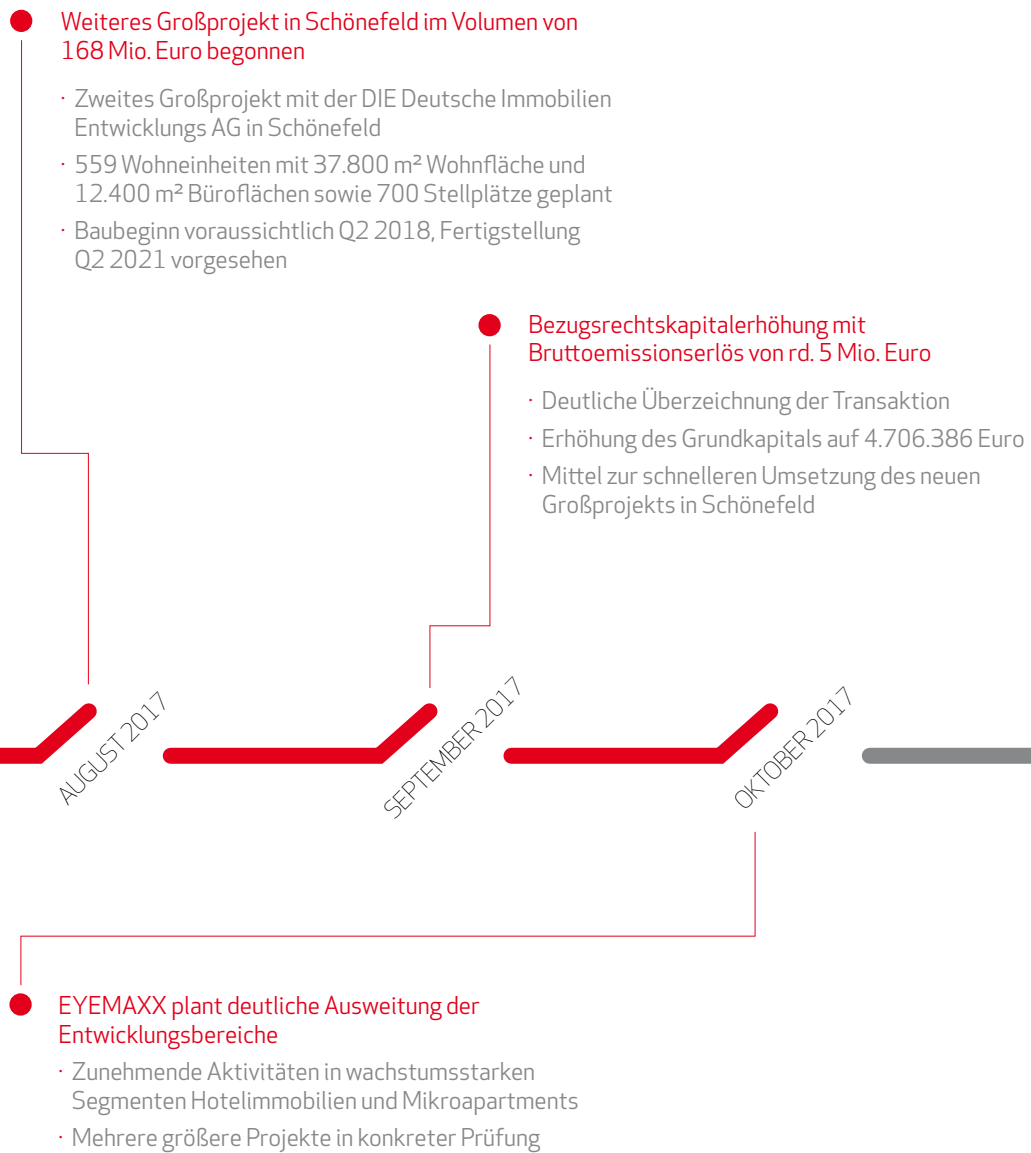
- Öffentliches Angebot wegen hoher Nachfrage vorzeitig beendet
- Überwiegende Platzierung bei institutionellen Investoren insbesondere im europäischen Ausland
- 4,5 Prozent Kupon, halbjährliche Ausschüttung jeweils im Juni und Dezember
- Wandlungspreis von 11,89 Euro
- Erstmögliche Wandlung im Juli 2018 möglich, danach 3 weitere Wandlungsfenster (Oktober 2018, Juni 2019 und Oktober 2019)

● Vertrag für Verkauf Hotel-Teilprojekt beim Postquadrat in Mannheim vor Baubeginn unterschrieben

- 2 ibis Hotels mit 325 Zimmern sowie 130 ADAGIO Access Hotel Apartments geplant
- EYEMAXX erstellt die Objekte; AccorInvest Germany GmbH ist Käufer und Betreiber
- Baubeginn bereits erfolgt, Fertigstellung im Frühjahr 2019 geplant

Weiteres Wohnprojekt in Deutschland mit 20 Mio. Euro Volumen gestartet

- 3.500 m² großes Grundstück in Bonn erworben
- Errichtung von 116 Mikroapartments
- Baubeginn Q2 2018, Fertigstellung Sommer 2019 vorgesehen



Nach Ende des Berichtszeitraums:

● Planmäßige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2012/2017

- Zuletzt ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro
- Kupon belief sich auf 7,75 Prozent p.a.

● Einigung mit institutionellen Investor über Verkauf eines weiteren Teilprojekts beim Postquadrat in Mannheim

- Erstellung von zwei Gebäuden mit Wohnungen und Geschäftslokalen
- Gesamtfläche von über 10.600 m² auf 4.090 m² großem Areal inkl. 110 Tiefgaragenstellplätze
- Vorauss. Kaufpreis liegt über EYEMAXX-Erwartungen im mittleren zweistelligen Mio.-Euro-Bereich bzw. rund 25 Prozent des gesamten Projektvolumens von mehr als 170 Mio. Euro
- Kaufvertrag soll in Q1 2018 unterschrieben werden

● Erfolgreiche Kapitalerhöhung mit Bruttoemissionserlös von 5,6 Mio. Euro

- Privatplatzierung bei institutionellen Investoren
- Mittel für neue Immobilienprojekte in Deutschland und Österreich
- Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG steigt auf 5.177.023 Euro

NOVEMBER 2017

DEZEMBER 2017

● Weiteres Hotelimmobilienprojekt in Deutschland mit Volumen von 22 Mio. Euro gestartet

- Bestehendes leerstehendes Bürogebäude in Offenbach wird bis vorauss. Anfang 2019 zu Hotel mit 186 Zimmern umgebaut
- Pachtvertrag mit renommiertem Hotelbetreiber mit Laufzeit von 20 Jahren bereits abgeschlossen

Renommierter Immobilieninvestor Johann Kowar erhöht Anteil an EYEMAXX auf 5,44 Prozent

- Langfristige Beteiligung an EYEMAXX vorgesehen; Investment soll mittelfristig noch ausgeweitet werden
- Umsetzung von weiteren gemeinsamen Immobilienprojekten geplant

Beteiligung von 10 Prozent an G&S Planwerk GmbH

- Schnellerer Einstieg in das wachstumsstarke Segment Mikro- und Studentenapartments
- Weitere konkrete gemeinsame Projekte in Deutschland und Österreich geplant, darunter auch Serviced Apartments und Care-Hotels

POSTQUADRAT MANNHEIM



MANNHEIM

Hauptbahnhof

GRÖSSTES PROJEKT DER EYEMAXX-FIRMENGESCHICHTE

Das Postquadrat in Mannheim wird von EYEMAXX als neues Stadtentwicklungsquartier auf einer Fläche von rund 21.000 Quadratmetern realisiert. Zum Konzept gehört die Vielfältigkeit der Nutzung der Immobilien. In einer Bauzeit von 36 Monaten entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof in Mannheim Studentenwohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, zwei Hotels, ein Boardinghaus für Serviced Apartments sowie Büroflächen. Unter der gesamten Liegenschaft wird zudem ein Untergeschoss gebaut, das vorwiegend als Parkgarage genutzt werden soll.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Used, Wohn- und Gewerbeeinheiten
Projektvolumen	über 170 Mio. Euro
Grundstücksfläche	rd. 21.000 m ²
Anzahl Gebäude	12
Anzahl Wohneinheiten	245
Wohnfläche	rd. 20.000 m ² (nur Wohnungen)
Gewerbefläche	rd. 26.000 m ² (Gewerbe, Büro, Hotel, Boardinghaus)
Bruttogeschossfläche	rd. 60.000 m ²
Vermietbare Fläche	rd. 46.000 m ²
Stellplätze	384 (Tiefgarage)
Baubeginn	2017
Vorauss. Fertigstellung	Hotelprojekt bis Frühjahr 2019, Gesamtprojekt bis Frühjahr 2020

VIVALDI-HÖFE IM KOMPONISTENVIERTEL



BERLIN

S-Bahn-
hof
SchönefeldHauptstadt-
flughafen BER

STADTQUARTIERSENTWICKLUNG VOR DEN TOREN BERLINS

Gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG entwickelt EYEMAXX nördlich des Flughafens Schönefeld und östlich vom Schönefelder Ortskern Wohn- und Büroimmobilien auf einem ca. 73.000 Quadratmeter großen Areal. Das Grundstück liegt außerhalb der Lärmkorridore des Flughafens und unweit der S- und Regionalbahn nach Berlin und in das Berliner Umland sowie des ICE-Bahnhofs beim Flughafen-Terminal. Das Areal ist ebenfalls an die Autobahnen A113 und A10 angeschlossen. Für einen Teil des Projekts, für 6.000 Quadratmeter Wohnfläche und 4.000 Quadratmeter Bürofläche, liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Baugenehmigung für diesen Abschnitt wird bis Mitte 2018 erwartet, so dass die Fertigstellung bis Herbst 2020 erfolgen kann.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Used, Wohn- und Büroeinheiten
Projektvolumen	rd. 170 Mio. Euro
Grundstücksfläche	rd. 73.000 m ²
Anzahl Gebäude	17
Anzahl Wohneinheiten	450
Wohnfläche	rd. 30.000 m ²
Gewerbefläche	rd. 23.000 m ²
Bruttogeschossfläche oberirdisch	rd. 65.000 m ²
Stellplätze	690 (345 Tiefgaragenplätze und 345 Außenstellplätze)
Vorauss. Baubeginn	Phase I Herbst 2018, Phase II Ende 2019
Vorauss. Fertigstellung	Phase I bis Herbst 2020, Gesamtprojekt bis 2022

SONNENHÖFE IM STERNENVIERTEL



BERLIN

S-Bahnhof
SchönefeldHauptstadt-
flughafen BER

ZWEITES GROSSPROJEKT IN SCHÖNEFELD

Die Sonnenhöfe in Berlin-Schönefeld sind bereits das zweite Großprojekt, das EYEMAXX mit der DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG umsetzt. Es befindet sich südlich des Stadtkerns von Schönefeld und nördlich des Flughafens – wie auch das erste Großprojekt von EYEMAXX in Schönefeld liegt es außerhalb der Lärmkorridore des Flughafens. Im Rahmen dieses neuen Projekts sind vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie viergeschossige Bürogebäude geplant. Auch werden die Immobilien mit Wohnhöfen ausgestattet und in attraktive Grünflächen eingebettet sein. Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Used, Wohn- und Büroeinheiten
Projektvolumen	rd. 168 Mio. Euro
Grundstücksfläche	rd. 51.000 m ²
Anzahl Gebäude	18
Anzahl Wohneinheiten	559
Wohnfläche	rd. 39.000 m ²
Gewerbefläche	rd. 12.000 m ²
Bruttogeschossfläche oberirdisch	rd. 65.000 m ²
Stellplätze	475 (Tiefgarage), 231 Außenstellplätze
Vorauss. Baubeginn	Q2 2018
Vorauss. Fertigstellung	Q2 2021

SIEMENSSTRASSE APARTMENTS



WIEN

WIEN - FLORIDS DORF

WOHNBAUPROJEKT NÖRDLICH DER WIENER INNENSTADT

EYEMAXX realisiert im 21. Wiener Bezirk, Floridsdorf, ein weiteres Wohnbauprojekt. Bis zum ersten Quartal 2020 sollen auf einer Fläche von ca. 3.200 Quadratmetern 91 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit errichtet werden. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen geplant. Floridsdorf ist flächenmäßig der zweitgrößte Bezirk Wiens mit einem hohen Freizeitwert. Der Standort, an dem die Objekte entstehen, verfügt über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur durch die U-Bahn-Nähe und den guten Anschluss an das Autobahnnetz.

KEY FACTS

Projektart	Wohnen
Projektvolumen	rd. 23 Mio. Euro
Grundstücksfläche	rd. 3.200 m ²
Anzahl Gebäude	3
Anzahl Wohneinheiten	91
Wohnfläche	rd. 5.300 m ²
Bruttogeschossfläche	rd. 7.200 m ²
Stellplätze	53 (Tiefgarage)
Vorauss. Baubeginn	Q3 2018
Vorauss. Fertigstellung	Q1 2020

„Wir haben in Mannheim schon viel geschafft und liegen gut im Plan.“

An diesem lauen Mittwochmorgen im Dezember zieht Diplom-Ingenieur Gerhard Jenewein seinen Bauhelm zurecht. Er schaut auf das über 21.000 Quadratmeter große Areal des sogenannten Postquadrats in Mannheim, das EYEMAXX Mitte 2016 erworben hat. Noch sind täglich etwa „nur“ 60 Arbeiter auf der Baustelle. „Das ist jedoch nur der Anfang für die Erstellung der Untergeschosse und Tiefgarage“, erklärt der EYEMAXX-Projektleiter. Im Jahresverlauf 2018 wird mit Beginn der Hochbauarbeiten deutlich mehr Betrieb auf der Baustelle sein; in der Spitze sind dann rund 600 Arbeiter gleichzeitig auf dem Gelände zu Gange, so Gerhard Jenewein. Bei dem größten Projekt der EYEMAXX-Firmengeschichte sollen im Laufe der nächsten rund zweieinhalb Jahre Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer Bruttogeschossfläche von 60.000 Quadratmetern entstehen – in solider Stahlbetonbauweise. Der umbaute Raum wird sich dabei auf insgesamt über 200.000 Kubikmeter belaufen.

„Bereits jetzt ist viel geschafft und wir werden das gesamte Untergeschoss mit Tiefgarage wie geplant bis zum zweiten Quartal 2018 im Rohbau fertigstellen“,



äußert sich Gerhard Jenewein zuversichtlich. Das Untergeschoss wird über die gesamte Liegenschaft reichen und ist schon auf einem größeren Teilabschnitt zu sehen, auf dem zwei Hotels mit über 300 Zimmern und ein Boardinghouse mit 130 Apartments gebaut werden. „Diese Gebäude werden wir bei dem Projekt zuerst fertig haben und das ebenfalls ganz planmäßig bis zum zweiten Quartal 2019“, sagt Jenewein. Hinzu sollen weitere Häuser mit Büros sowie Miet- und Eigentumswohnungen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss kommen. Als neues Stadtquartier vereint es also viele Nutzungen an einem Standort.

Großes Augenmerk legt EYEMAXX auf ausreichende Grünflächen, um auch dadurch eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Neben 384 PKW-Stellflächen soll es mehr als doppelt so viele Fahrradabstellplätze geben – auch das trifft den Nerv der Zeit.

Bereits seit kurz nach 7 Uhr bewegen vier riesige Baukräne schwere Baustoffe und Bewehrungsstahl zu ihrem Zielort auf der Baustelle. Sie stehen auch schon für Rohbauarbeiten der Erdgeschosse bereit, die in Kürze folgen werden. Zwei Bagger, sogenannte Tieföffel, sind noch dabei, Erdhügel abzutragen.



Seit Herbst 2017 ist auf dem Postquadrat-Gelände neben dem Mannheimer Kaiserring ein Höhenunterschied von fünf Metern geschaffen, um die Tiefgarage und das Untergeschoss der insgesamt 12 geplanten Häuser bauen zu können. Bis jetzt wurde auf dem Areal ca. 32.000 Kubikmeter Erde bewegt. Nun sind die Erdarbeiten so gut wie abgeschlossen, Tiefgarage und Keller befinden sich im Bau.

Gerhard Jenewein hat in seinem Berufsleben schon viele Bauprojekte geleitet und etliche Baustellen verantwortet, davon so einige auch im europäischen Ausland. Der gebürtige Mannheimer verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie in der Erschließung von großen Arealen für den Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unter anderem war er als freiberuflicher Ingenieur tätig oder auch bei renommierten Bauunternehmen, wie zum Beispiel HOCHTIEF und Bilfinger, als Projekt- und Bauleiter beschäftigt.

„Das EYEMAXX-Projekt in Mannheim hebt sich durch die Größe und das Bauvolumen insgesamt ab“, vergleicht Jenewein mit anderen Immobilienprojekten. Auch dass sich die Baustelle unweit des Stadtzentrums, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mannheimer Hauptbahnhof befindet, mache das Besondere



und die sehr gute Lage der zu bauenden Immobilien aus. Und alles spielt sich vor den Augen der Anwohner und auch der Reisenden ab, die vorbeieilen und zum Bahnhof wollen. Gleichzeitig verweist Gerhard Jenewein auch auf die logistische Herausforderung für die Baumaßnahmen und die Zufahrten der LKWs, die Baumaterial anliefern.



Das Büro von Gerhard Jenewein liegt in Ludwigshafen, gleich auf der anderen Rheinseite und nur wenige Autominuten von der Baustelle entfernt. In diesem Projektstadium ist er viel unterwegs, bespricht sich mit Architekten und Planern in Wiesbaden, Offenbach und Darmstadt. Mehrmals in der Woche ist er auf der Baustelle – so wie auch heute – und stimmt sich mit seinen EYEMAXX-Kollegen Bernd Dege und Marius Sachs ab. Ihr Büro befindet sich in einem Baucontainer direkt auf der Baustelle, das macht das Koordinieren mit Unternehmen vor Ort einfacher.



Beim Rundgang über die Baustelle zeigen sich alle drei EYEMAXX-Projektmanager sehr zufrieden mit dem Baufortschritt. Sie freuen sich auf die kommenden Monate, in denen die Gebäude auf der Baustelle in Mannheim immer mehr Gestalt annehmen werden.

EYEMAXX REAL ESTATE AM KAPITALMARKT

Die Stimmung an den deutschen Aktienmärkten war im Berichtszeitraum der EYEMAXX Real Estate AG (1. November 2016 bis 31. Oktober 2017) sehr positiv. Auch zwischenzeitliche Kursrückschläge, insbesondere im Juli und August, konnten durch einen Aufschwung im September und Oktober wieder kompensiert werden. Unter anderem wurden die Aktienkurse von soliden Konjunkturdaten, einer positiven Bilanzsaison und einem schwächeren Euro gestützt, der die Exportaussichten von Unternehmen des Euro-Raums verbessert. Insgesamt legte der deutsche Aktienindex DAX, der die 30 größten börsennotierten deutschen Unternehmen umfasst, im Berichtszeitraum von EYEMAXX rund 24 Prozent zu und notierte im Oktober erstmals überhaupt über 13.000 Punkte. Der Nebenwerte-Index MDAX erzielte im betrachteten Zeitraum ein Plus von rund 26 Prozent. Der Small-Cap-Index SDAX stieg sogar um rund 28 Prozent.

Der Kurs der EYEMAXX-Aktie konnte im Berichtszeitraum noch stärker zulegen, angetrieben durch eine sehr positive Geschäftsentwicklung. Am Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 lag der Aktienkurs gut 41 Prozent über dem Vorjahresniveau. Nachdem der niedrigste Schlusskurs im elektronischen Handelssystem Xetra am 5. Dezember 2016 mit 8,28 Euro markiert wurde, stieg die Notierung in den Folgemonaten stetig an. Zeitweise erreichte der Aktienkurs neue Rekordwerte und notierte am 7. Juni 2017 mit 15,80 Euro bei dem höchsten Xetra-Schlusskurs seit Börsennotierung im Jahr 2011. Anschließend musste die Aktie einen Teil der Kursgewinne allerdings wieder abgeben, beendete das Geschäftsjahr 2016/2017 im Oktober dennoch signifikant über dem Vorjahreswert mit einem Xetra-Schlusskurs von 12,71 Euro. Durchschnittlich wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 13.700 Aktien von EYEMAXX pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Gut 75 Prozent davon entfielen auf das elektronische Handelssystem Xetra.

Für die schnellere Umsetzung neuer Immobilienprojekte konnte EYEMAXX im Berichtszeitraum, im Dezember 2016 und April 2017, weitere Mittel durch die vollständige Platzierung von zwei Wandelanleihen mit einem Gesamtvolumen von rund 24,6 Mio. Euro generieren. Beide Wandelanleihen verfügen über einen Kupon von 4,5 Prozent und eine Laufzeit bis Dezember 2019.

Darüber hinaus hat EYEMAXX im September 2017 erfolgreich eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durchgeführt und einen Bruttoemissionserlös von knapp 5 Mio. Euro erzielt. Durch eine Kapitalerhöhung im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren nach Ende des Berichtszeitraums, die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2017 genehmigt worden ist, konnten zusätzliche Mittel für neue Immobilienprojekte in Höhe von 5,6 Mio. Euro erzielt werden. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate hat sich hierdurch von 4.706.386 Euro auf 5.177.023 Euro erhöht. Die neuen Aktien sind bereits ab dem 1. November 2016 gewinnberechtigt und wurden in die laufende Notierung von EYEMAXX im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Des Weiteren hat EYEMAXX die Unternehmensanleihe 2012/2017 (ISIN DE000A1MLWH7) mit einem Kupon von 7,75 Prozent planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe hatte eine Laufzeit bis einschließlich 31. Oktober 2017 und verfügte zuletzt über ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro. Der Bond war im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Die ordentliche Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG fand am 19. Juni 2017 in München statt. Alle Tagesordnungspunkte sind mit einer Mehrheit von mindestens 99,98 Prozent der Stimmen bewilligt worden. Unter anderem wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von 0,20 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre auszuschütten.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat EYEMAXX den Kontakt zu Investoren, Analysten, und Journalisten gepflegt und intensiviert. Auf wichtigen Kapitalmarktkonferenzen hat der Vorstand das Unternehmen präsentiert sowie die Perspektiven der Gesellschaft erläutert.

EYEMAXX informiert kontinuierlich über aktuelle Geschäftsentwicklungen und veröffentlicht Ad-hoc-Mitteilungen und Corporate News sowie Halbjahresfinanzberichte und Geschäftsberichte. Auf der Homepage www.eyemaxx.com stehen umfangreiche Informationen über die Gesellschaft, über die Aktie und Anleihen zur Verfügung.

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017

in Euro



Daten zur Aktie

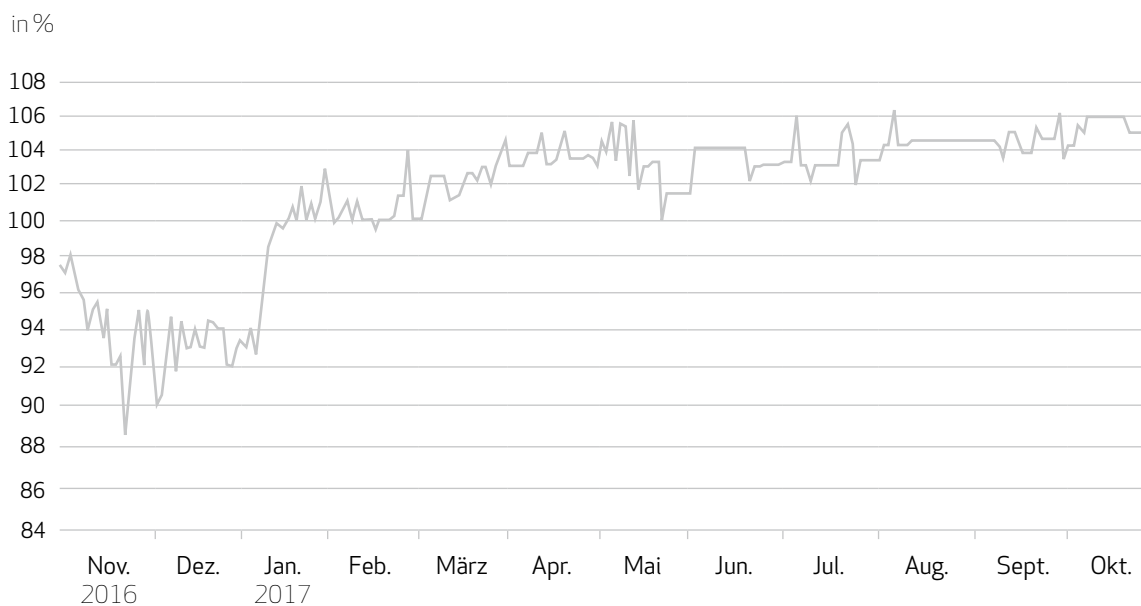
Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31.10.2017	4.706.386 (nach der Kapitalerhöhung im November 2017 auf 5.177.023 erhöht)
Kurs am 31.10.2017	12,71 Euro
Streubesitz zum 31.10.2017	63,52 % (nach der Kapitalerhöhung im November 2017 auf 64,66 % erhöht)
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG, seit Januar 2018 equinet Bank AG
Coverage	GBC Research, Rating „Kaufen“, Kursziel: 19,00 Euro (Update vom November 2017) SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel: 19,00 Euro (Update vom Oktober 2017)

Anleihe 2013/2019

Die Unternehmensanleihe 2013/2019 verfügt über einen Zinskupon von 7,875 Prozent und eine Laufzeit von sechs Jahren. Der Kurs des Bonds pendelte während des Berichtszeitraums 2016/2017 in einer Spanne zwischen 88,50 Prozent (am 21. November 2016) und 106,40 Prozent (am 26. Juli 2017). Ende Oktober 2017 lag der Kurs der Anleihe bei 105,00 Prozent und damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres von 97,49 Prozent.

Daten zur Anleihe 2013/2019

Marktsegment	Open Market
ISIN	DE000A1TM2T3
WKN	A1TM2T
Börsenkürzel	BNTB
Zinskupon	7,875 %
Listing seit	26. März 2013
Laufzeit	26. März 2013 bis 25. März 2019
Zinstermin	nachträglich, jeweils am 26. März eines Kalenderjahres, erstmals am 26. März 2014; letzte Zinszahlung am 26. März 2019
Rating	BB (Corporate)
Ausstehendes Volumen	8,66 Mio. Euro

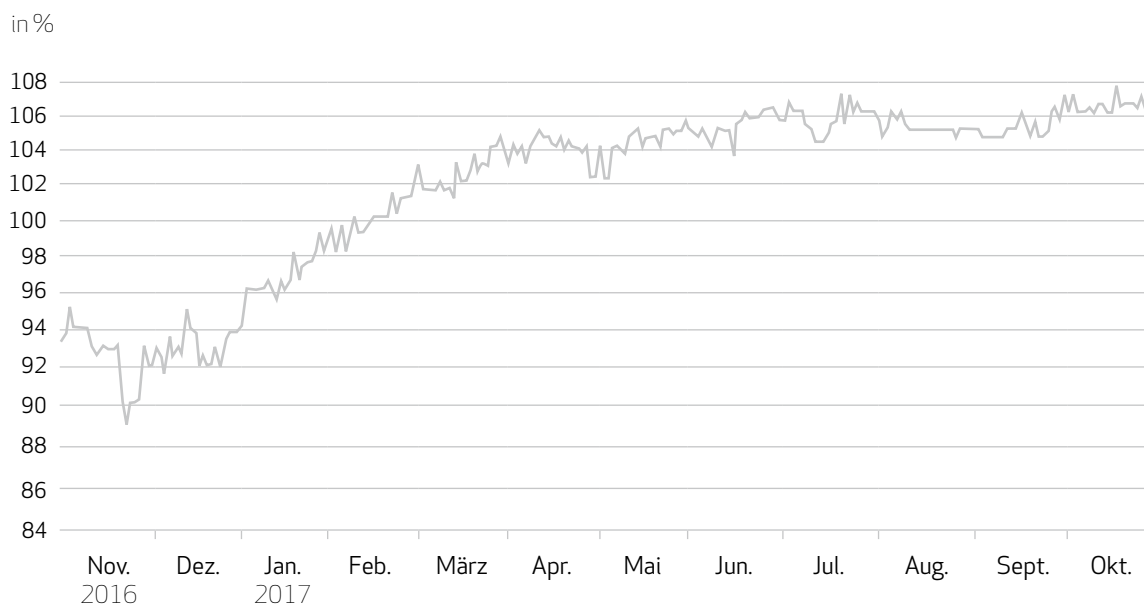


Anleihe 2014/2020

Die Anleihe 2014/2020 mit einer 5,5-jährigen Laufzeit wurde von EYEMAXX im September 2014 begeben. Der Kupon der Anleihe liegt bei 8,0 Prozent. Während des Berichtszeitraums 2016/2017 notierte der Bond in einer Spanne von 89 Prozent (22. November 2016) und 107,50 Prozent (19. Oktober 2017). Am 30. Oktober lag der Kurs der Anleihe bei 105,75 Prozent.

Daten zur Anleihe 2014/2020

Marktsegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse (seit 08. August 2017)
ISIN	DE000A12T374
WKN	A12T37
Zinskupon	8,00 %
Listing seit	30. September 2014
Laufzeit	30. September 2014 bis 30. März 2020
Zinstermin	jeweils per 30. September (2015 bis 2019) und letztmalig zum 31. März 2020 (Zahlung)
Rating	BB (Corporate)
Ausstehendes Volumen	21,34 Mio. Euro



Anleihe 2016/2021

Der Kurs der Anleihe 2016/2021 mit einem Zinskupon von 7,0 Prozent bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zwischen 94,80 Prozent (18. November 2016) und 109,50 Prozent (11. Oktober 2017). Am 30. Oktober 2017 lag der Kurs der Anleihe bei 107,50 Prozent. Der Bond hat eine fünfjährige Laufzeit und ist grundpfandrechtlich voll besichert.

Daten zur Anleihe 2016/2021

Marktsegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse (seit 08. März 2017)
ISIN	DE000A2AAKQ9
WKN	A2AAKQ
Zinskupon	7,00 %
Listing seit	18. März 2016
Laufzeit	5 Jahre bis 17. März 2021, Rückzahlung am 18. März 2021
Zinstermin	Halbjährlich jeweils am 18. September und 18. März
Rating	Anleihe-Rating BBB- (Investmentgrade)
Ausstehendes Volumen	30,00 Mio. Euro



Wandelanleihe 2016/2019

Die Wandelanleihe 2016/2019 hat eine Laufzeit von 3 Jahren und einen Kupon von 4,5 Prozent. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils im Juni und Dezember. Der Wandlungspreis beträgt 9,80 Euro. Die Wandelanleihe notiert seit Börsenlisting zwischen 99,80 Prozent (2. Januar 2017) und 125,00 Prozent (26. Juni 2017). Ende Oktober 2017 lag der Kurs bei 111,80 Prozent.

Daten zur Wandelanleihe 2016/2019

Börsensegment	seit 21. Dezember 2016 Freiverkehr der Börse München
ISIN	DE000A2BPCQ2
WKN	A2BPCQ
Zinskupon	4,5 %
Wandlungspreis	9,80 Euro
Laufzeit	16. Dezember 2016 bis 15. Dezember 2018, Rückzahlung am 16. Dezember 2019
Zinszahlung	halbjährliche Zinszahlung nachträglich jeweils am 16. Juni und 16. Dezember, erstmals im Juni 2017
Ausstehendes Volumen	4,19 Mio. Euro

in %

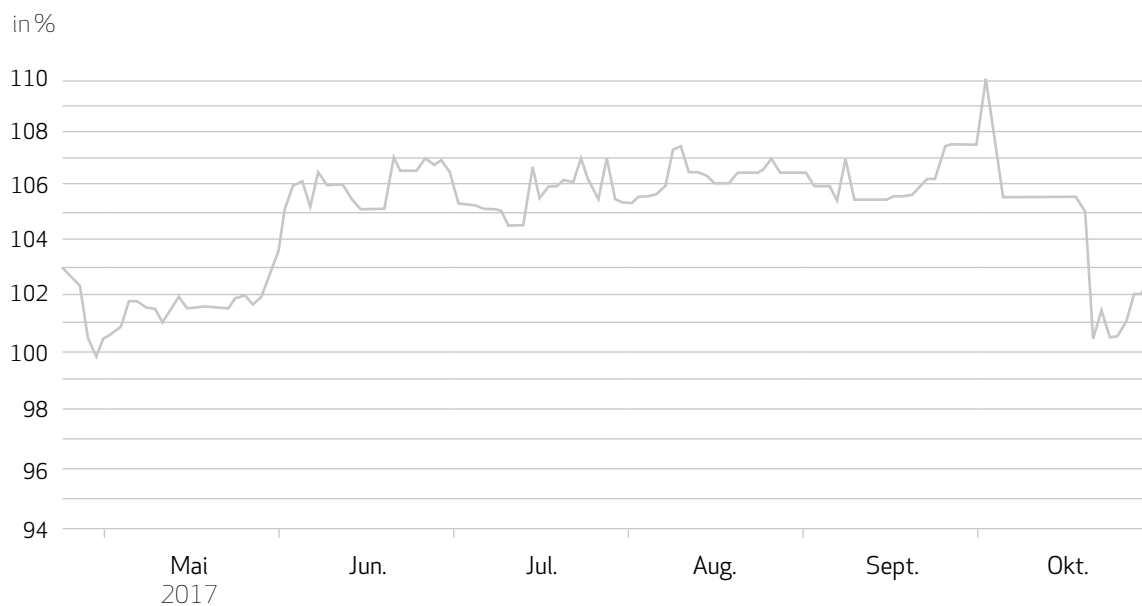


Wandelanleihe 2017/2019

Im Berichtszeitraum 2016/2017 hat EYEMAXX eine weitere Wandelanleihe mit einem Kupon von 4,5 Prozent und einer Laufzeit bis 2019 begeben. Der Wandlungspreis wurde auf 11,89 Euro festgelegt. Seit der Handelsaufnahme am 21. April 2017 an der Frankfurter Wertpapierbörse liegt der Kurs dieser Wandelanleihe zwischen 99,75 Prozent (27. April 2017) und 110 Prozent (29. September 2017).

Daten zur Wandelanleihe 2017/2019

Börsensegment	seit 21. April 2017 im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN	DE000A2DAJB7
WKN	A2DAJB
Zinskupon	4,5 %
Wandlungspreis	11,89 Euro
Laufzeit	21. April 2017 bis 15. Dezember 2019, Rückzahlung am 16. Dezember 2019
Zinstermin	halbjährliche Zinszahlung nachträglich jeweils am 16. Juni und 16. Dezember, erstmals im Juni 2017
Ausstehendes Volumen	20,38 Mio. Euro



	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





Hotel Kaiserlei, Offenbach, Deutschland



„Erfahrung, Dealzugang und Kostenmanagement als Erfolgsfaktoren.“

Bei EYEMAXX sind Profis am Werk, die im Immobilienmarkt bestens vernetzt sind, Opportunitäten erkennen und jedes Projekt von Beginn an auf Herz und Nieren prüfen. Das ist die Basis für eine mehr als 20-jährige, erfolgreiche Unternehmensgeschichte - und eine positive Entwicklung auch in der Zukunft.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2016/2017 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen regelmäßig beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Dem Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über alle konzernrelevanten Themen, wie insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Planung und die Geschäftsstrategie, schriftlich und mündlich berichtet. Basierend auf den Informationen des Vorstandes erteilte der Aufsichtsrat nach detaillierter und kritischer eigener Prüfung seine Zustimmung zu den wesentlichen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. In regelmäßig stattfindenden Besprechungen hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge im Unternehmen beraten.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der laufenden Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmaßnahmen gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der Sitzung vom 15.02.2017 – vollständig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, sodass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte in Kenntnis war. Die Berichte des Vorstandes sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand jeweils informiert.

Zusammengefasst wurden in den Sitzungen insbesondere die folgenden Themen behandelt und unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Sitzung vom 28. November 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung 2016/2019 im Volumen zwischen EUR 4.075.000,00 und EUR 4.289.720,00 durch die EYEMAXX Real Estate AG erteilt.

Sitzung vom 13. Dezember 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu den finalisierten Bedingungen der Wandelschuldverschreibung 2016/2019.

Sitzung vom 15. Februar 2017

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher interner Diskussion seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das

Geschäftsjahr 2015/2016 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2015/2016 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Sitzung am 23. März 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg fasste der Aufsichtsrat den Beschluss und genehmigte dadurch den Beschluss des Vorstandes vom gleichen Tag zur Begebung einer weiteren Wandelschuldverschreibung im Wege eines öffentlichen Bezugsangebots und öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Anleger mit Prospekt sowie einer Privatplatzierung in Höhe von bis zu EUR 20.376.000,00.

Sitzung vom 02. Mai 2017

In der ordentlichen Sitzung wurden vom Aufsichtsrat unter anderem die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat festgelegt sowie die Einladungsbekanntmachung zur Hauptversammlung beschlossen.

Ordentliche Hauptversammlung vom 19. Juni 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Franz Gulz, leitete unter Anwesenheit des Aufsichtsratsmitgliedes Andreas Autenrieth und des Vorstandes die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Richard Fluck, war entschuldigt. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 21. Juni 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über das Angebot an die Anleihegläubiger zum Umtausch der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 in Höhe von bis zu EUR 4.900.000,00 gefasst.

Sitzung vom 30. August 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, dem Vorstandbeschluss über die Erhöhung des Grundkapitals der EYEMAXX Real Estate AG auf bis zu EUR 4.706.386,00 gegen Bareinlagen aus dem Genehmigten Kapital 2016 unter Wahrung des Bezugsrechtes der Aktionäre zuzustimmen.

Sitzung vom 20. September 2017

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat unter anderem der Beschluss über die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2016/2017 gefasst sowie dem Beschluss des Vorstandes vom gleichen Tag über die Anzahl der neu auszugebenden Neuen Aktien der Gesellschaft in Höhe von 416.666 Stück zugestimmt.

Sitzung vom 18. Oktober 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Genehmigung der Tagesordnung für eine außerordentliche Hauptversammlung am 28.11.2017 gefasst.

Außerordentliche Hauptversammlung vom 28.11.2017

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28.11.2017 hat die Hauptversammlung eine reguläre Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre sowie die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2017 mit möglichem Ausschluss des Bezugsrechtes, die entsprechende Satzungsänderung und die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2016 beschlossen.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den Sitzungen des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der oben genannten Sitzungen – haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollständig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 20.09.2017 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016/2017 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2016/2017 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse, nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich keine Veränderungen:

In der Hauptversammlung vom 19.06.2017 wurden die Aufsichtsratsmandate von Herrn Franz Gulz sowie Herrn Richard Fluck bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, verlängert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr für seine Tätigkeit für die Gesellschaft.

Leopoldsdorf bei Wien, den 12. Januar 2018



Franz Gulz

Vorsitzender des Aufsichtsrates
während des Berichtszeitraums

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





Wohnen am Kirchenplatz, Vösendorf, Österreich



„Immobilien entwickeln – Lebensqualität erhöhen.“

Wir wollen nachhaltig überzeugen. Deshalb arbeitet EYEMAXX mit erstklassigen Partnern an Projekten, die für die späteren Nutzer Mehrwert schaffen. So generieren wir wiederholbaren Markterfolg und langfristiges, profitables Wachstum.

KONZERNLAGEBERICHT

46	Grundlagen des Konzerns
50	Wirtschaftsbericht
67	Nachtragsbericht
67	Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken
76	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
78	Übernahmerelevante Angaben
84	Erklärung zur Unternehmensführung
86	Angaben zum Vergütungssystem

KONZERNLAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der EYEMAXX-Konzern („EYEMAXX“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren und Pflegeobjekten in Deutschland. EYEMAXX realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt EYEMAXX sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

EYEMAXX baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

1.1.1 Wohnimmobilien

Die Entwicklung von großvolumigen und ertragsstarken Wohnobjekten in den Kernmärkten Deutschland und Österreich bildet den Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeit von EYEMAXX und stellt seit Anfang 2014 einen eigenen Geschäftsbereich dar. Dieser wurde bereits um größere Stadtquartierentwicklungen mit gemischter Nutzung erweitert und soll künftig noch mit dem Segment Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments ausgebaut werden. Somit stellt sich EYEMAXX in der Projektentwicklung breiter auf und nutzt die vorhandenen Marktopportunitäten sowie den hohen Bedarf an qualitativen Immobilien vor allem in Ballungszentren. In Deutschland liegt der Fokus auf Ballungsräumen wie beispielsweise der Rhein-Main-Neckar-Region sowie der Region Berlin, Potsdam und Leipzig. In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf die Hauptstadt Wien und deren Umgebung.

In Deutschland werden Wohnbauprojekte nicht überwiegend als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen umgesetzt, sondern global an einen Endinvestor verkauft. In Österreich hingegen werden die Immobilien sowohl als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf als auch als Mietmodell mit Globalverkauf abgewickelt.

EYEMAXX erwirbt noch nicht entwickelte Grundstücke zur eigenen Bearbeitung, beteiligt sich an Projekten mit Projektentwicklungspartnern in Joint Ventures und übernimmt Projekte in fortgeschrittenem Projektstadium.

EYEMAXX fokussiert die Entwicklung von mittleren und größeren Projekten ab einem Volumen von ca. 20 Mio. Euro. Darüber hinaus werden auch Entwicklungsprojekte mit größeren Projektvolumina umgesetzt, wie die Stadtquartierentwicklungen „Postquadrat“ in Mannheim mit über 170 Mio. Euro sowie in Schönefeld bei Berlin die „Sonnenhöfe“ und die „Vivaldi-Höfe“ mit ebenfalls jeweils rund 170 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Projektdauer im Wohnimmobilienbereich ab Grundstückserwerb beträgt rund 24 Monate, bei größeren Projekten wie dem „Postquadrat“ in Mannheim oder den Projekten in Schönefeld entsprechend länger. Die Zielrendite für Investments beläuft sich bei Wohnimmobilienprojekten auf 10 bis 15 Prozent (ROI).

1.1.2 Pflegeimmobilien

Die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland gehört seit Anfang 2014 zum Geschäftsmodell von EYEMAXX. Dabei profitiert das Unternehmen vom steigenden Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen und auch vom Trend zu kombinierten Einrichtungen, wie Seniorenzentren mit Wohnungen für die ambulante Pflege oder im Gewerbebereich Care-Hotels mit Angeboten für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen. Darüber hinaus erwartet EYEMAXX auch aufgrund des nach eigener Einschätzung hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf.

Im Durchschnitt umfassen stationäre Einrichtungen 80 bis 120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern. Angegliederte, altersgerechte und betreute Wohnungen (20-30 Wohneinheiten) haben üblicherweise 45 bis 65 m² Wohnfläche.

EYEMAXX startet mit der Umsetzung eines Pflegeheimprojekts erst, wenn ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden kann. Das Investitionsvolumen der einzelnen Pflegeimmobilien-Projekte beträgt in der Regel ca. 10 bis 15 Mio. Euro. Die durchschnittliche Projektdauer ab Grundstückserwerb beläuft sich auf 15 bis 18 Monate. Die Zielrendite für Investitionen in diesem Segment liegt bei 8 bis 12 Prozent (ROI).

Auch in diesem Geschäftsbereich verfolgt EYEMAXX die Strategie „develop and sell“. Dabei werden die Projekte nach Fertigstellung bestmöglich veräußert oder auch bereits während der Entwicklungsphase an Endinvestoren als sogenannte Forward-Sale-Vereinbarungen mit Übergabe nach Fertigstellung verkauft.

1.1.3 Gewerbeimmobilien

Im Gewerbeimmobilienbereich ist EYEMAXX in unterschiedlichen Geschäftsfeldern aktiv, um auch in diesem Geschäftsfeld die Marktopportunitäten bestmöglich zu nutzen und eine diversifizierte Aufstellung zu erreichen.

Den angestammten Geschäftsbereich Fachmarktzentren verfolgt EYEMAXX in Zentraleuropa. Dabei liegt der Fokus auf mittleren und kleineren Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Das Investitionsvolumen beläuft sich je nach Standort auf 5 bis 15 Mio. Euro. Retailparks werden meist in mittelgroßen Städten ab ca. 50.000 bis 100.000 Einwohnern realisiert, bei Investitionen von bis zu 25 Mio. Euro.

In der Regel verfügt ein Fachmarktzentrum über 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche von ca. 3.000 bis 12.000 m². EYEMAXX legt hohen Wert auf eine sorgfältige Standortwahl sowie auf eine für das jeweilige Einzugsgebiet optimal abgestimmte Branchen- und Mieterstruktur. Bereits seit etlichen Jahren arbeitet EYEMAXX mit großen internationalen Einzelhandelsketten als Mieter zusammen. Die von EYEMAXX erstellten Retailparks verfügen zusätzlich zu den Fachmarktzentren über einen Lebensmittelsupermarkt oder internationalen Diskontmarkt und teilweise über einen Stand-Alone-Baumarkt oder über einen großen Möbelmarkt.

Auch für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums wird jeweils eine eigene Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle) gegründet. Für diese selektiert und sichert EYEMAXX zunächst die Projekt-Liegenschaften. Der Erwerb erfolgt schrittweise, zunächst über Optionen und wird erst nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen finalisiert. Nach der Grundstückssicherung erfolgen die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den Mietern sowie die Erwirkung aller behördlichen Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer angemessenen Vorvermietung von mindestens 50 bis 60 Prozent der budgetierten Mieteinnahmen realisiert EYEMAXX das Projekt unter Beauftragung eines Generalunternehmers (mit Erfüllungs- und Gewährleistungsgarantie) und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten. Nach deren Fertigstellung werden die Projekte gemäß der „develop and sell“ Strategie schnellst- und bestmöglich veräußert. In Einzelfällen kann der Verkauf auch erst kurz- bis mittelfristig nach Fertigstellung erfolgen. In diesen Fällen hält EYEMAXX das fertiggestellte Projekt im Bestand, um das Mietniveau und auch den Verkaufserlös zu optimieren.

Die Entwicklung von Logistikimmobilien ist ein weiterer wichtiger Bereich im Segment der Gewerbeimmobilien. EYEMAXX verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. In den vergangenen zehn Jahren hat EYEMAXX vier große Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 85.000 m² errichtet. Davon wurden drei Objekte bereits erfolgreich veräußert.

Seit 2007 sind Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar am Stadtrand von Belgrad in Serbien im Eigentum von EYEMAXX. Teile dieses Areals wurden für Logistik- und Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Als Mieter konnten beispielsweise der führende Logistikkonzern DB Schenker und die amerikanische Iron Mountain Gruppe gewonnen werden, wobei die erste große Logistikhalle bereits im Jahr 2016 fertiggestellt wurde. Die zweite große Logistikhalle ist derzeit in Bau und die Fertigstellung erfolgt im ersten Halbjahr 2018.

Bei Gewerbeimmobilien liegt die von EYEMAXX anvisierte Zielrendite für die einzelnen Investments bei 15 bis 20 Prozent (ROI).

1.1.4 Bestandsimmobilien

Neben der Entwicklung von Immobilienprojekten bilden seit 2012 Bestandsimmobilien die zweite große Säule der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG. Das Geschäftsmodell wird somit durch Entwicklerrenditen auf der einen Seite und einem kontinuierlichen Cashflow durch Mieteinnahmen der Bestandsobjekte auf der anderen Seite ausbalanciert. Es werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte, langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietete Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Mittlerweile wurde der Bestand auf

14 vermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 73.000 Quadratmetern ausgebaut. Zum Bestandsportfolio gehören Logistik- und Büroimmobilien in Nürnberg, Aschaffenburg, Wien, Innsbruck und Graz. Diese verfügen über einen Marktwert von insgesamt rund 37 Mio. Euro und generieren jährliche Mieten von 3,7 Mio. Euro. Auch künftig soll der Bestand noch erweitert werden, um die Mieterlöse zu erhöhen.

1.2 Ziele und Strategien

Die EYEMAXX Real Estate AG hat es sich zum Ziel gesetzt, durch aussichtsreiche und renditestarke Projektentwicklungen sowie durch das Halten von Immobilien im eigenen Bestandsportfolio weiter profitabel zu wachsen und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Steigerung der Profitabilität

EYEMAXX arbeitet seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel. Der Gewinn nach Steuern konnte in den vergangenen Jahren stetig gesteigert werden und soll auch künftig weiter erhöht werden.

Erfahrung und Know-How als Basis des künftigen Wachstums

EYEMAXX verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Immobilienprojekten. Bislang hat die Gesellschaft bereits Immobilien im Wert von rund 260 Mio. Euro erfolgreich entwickelt und veräußert. Diese profunde Erfahrung und das umfangreiche Know-How in der Immobilienentwicklung sowie auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten bilden die Pfeiler des erfolgreichen Wachstums.

Ausbau der Projektpipeline

Zur Strategie von EYEMAXX gehört es, die Projektpipeline kontinuierlich zu erweitern und somit attraktive Entwicklerrenditen zu erwirtschaften. Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte mittlerweile auf über 760 Mio. Euro erhöht werden.

Diversifiziertes Projektentwicklungsportfolio

EYEMAXX hat sich in der Entwicklung von Immobilienprojekten breit aufgestellt, um Marktopportunitäten bestmöglich zu nutzen. Das Spektrum reicht von Wohn- und Pflegeimmobilien über Stadtquartierentwicklungen sowie Gewerbeimmobilien wie Hotels, Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments, Logistikimmobilien und Fachmarktzentren.

1.3 Steuerungssystem

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität für sämtliche Gesellschaften von EYEMAXX.

Für EYEMAXX sind das Ergebnis nach Steuern und der Nettoverschuldungsgrad die wesentlichen Steuerungsgrößen für das operative Geschäft. Diese für die Unternehmenssteuerung wesentlichen Kennzahlen werden sowohl für die EYEMAXX-Gruppe als auch für die einzelnen Tochtergesellschaften der Gruppe laufend überwacht.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Weltwirtschaft verstärkte sich nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2017. Nach Schätzungen des IWF legte das weltweite Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 um 3,6 Prozent zu. (Quelle: www.imf.org)

Die positive Entwicklung der Weltwirtschaft spiegelte sich auch im Wirtschaftswachstum der Europäischen Union wider. Das statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) schätzte sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, als auch für die EU28, dass das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2017 um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal stieg. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum und in der EU28 sogar um 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017. (Quelle: ec.europa.eu/eurostat)

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten von EYEMAXX waren auch im vergangenen Geschäftsjahr 2016/2017 positiv. Sowohl die Konjunktur in Österreich und der Tschechischen Republik als auch in Polen und der Slowakei lagen nach Schätzungen von Eurostat deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum der EU28 von 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Wirtschaft in Polen wuchs im dritten Quartal 2017 besonders stark und verzeichnete eine prozentuale Veränderung von 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres. Auch die Tschechische Republik verzeichnete ein Wirtschaftswachstum nach Schätzungen von Eurostat von 5,0 Prozent im dritten Quartal 2017 verglichen mit dem Vorjahr. Das saisonbereinigte BIP stieg in der Slowakei, einem weiteren Zielmarkt von EYEMAXX, im dritten Quartal um 3,5 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal. Auch in Österreich setzte sich die positive Entwicklung fort. Das saisonbereinigte BIP stieg nach Angaben von Eurostat im dritten Quartal um 3,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Wirtschaft in Deutschland verzeichnete ein Wachstum von 2,8 Prozent im dritten Quartal im Vergleich zur Vorjahresperiode. (Quelle: ec.europa.eu/eurostat)

Das BIP von Serbien ist nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds auf Jahressicht in 2017 um 3,0 Prozent gewachsen und liegt damit ebenfalls über dem EU-Durchschnitt. (Quelle: www.imf.org)

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat im Jahr 2017 seinen positiven Trend aus den vergangenen Perioden fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen stieg laut Schätzungen der Dr. Lübke & Kelber GmbH um rund 18 Prozent auf ca. 16,4 Mrd. Euro. Dies ist das zweithöchste Ergebnis seit 2007. Der Markt für Wohninvestments war nach Angaben der Experten von drei Trends geprägt. Zunehmende kleinteiligere Deals standen wenigen großvolumigen Deals gegenüber. Die Zahl gehandelter Wohnungen ging in 2017 zurück, das Transaktionsvolumen nahm jedoch zu, was nach Meinung der Dr. Lübke & Kelber GmbH an weiter steigenden Preisen von Wohnimmobilien liegt. Als dritten Trend identifizierten die Experten eine deutliche Zunahme von Projektdeals, was wiederum auf die zunehmende

Verknappung des Angebots an Bestandsimmobilien zurückzuführen sei. (Quelle: <http://drloebekekelber.de/research/>)

Konkret zeigt sich, dass der heimische Wohnungsmarkt besonders von deutschen Investoren dominiert wurde. Nach einer aktuellen Studie der Dr. Lübke & Kelber GmbH betrug der Anteil deutscher Investoren am gesamten Transaktionsvolumen in diesem Segment 82 Prozent oder 13,4 Mrd. Euro.

In 2017 lag das Transaktionsvolumen durchschnittlich bei 28,3 Mio. Euro bei 200 Wohneinheiten im Vergleich zu 2016 mit einem Volumen von 34,3 Mio. Euro bei 354 Wohneinheiten. Hauptsächlich wurden Geschäfte einer mittleren Größenordnung durchgeführt.

Die Durchschnittspreise für Wohneinheiten stiegen laut Expertenmeinung von Dr. Lübke & Kelber im Jahr 2017 spürbar an. Um fast 48 Prozent lagen die Quadratmeterpreise von 2.133 Euro in 2017 höher als noch ein Jahr zuvor (1.446 Euro). Auch die Nachfrage in den sogenannten B-Städten ist weiter gestiegen. Rund 70 Prozent aller gehandelten Wohneinheiten entfielen auf diese Städte. Diesen Trend sehen die Experten in der Renditeerwartung der Investoren begründet.

Der Markt für Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments war in 2017 als Nischensegment ebenfalls interessant. Nach einer aktuellen Studie des Immobilienberatungsunternehmens Savills überstieg das Investitionsvolumen in diesem Bereich erstmals die Marke von 1 Mrd. Euro. Davon entfielen nach Aussage der Immobilienexperten knapp 810 Mio. Euro auf Studentenwohnanlagen. (Quelle: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/studentenwohnungsmarkt-deutschland-juni-2017---final.pdf>)

Auch in Österreich war die Nachfrage nach Wohnimmobilien groß, sodass sich der Trend aus dem Vorjahr weiter fortgesetzt hat. Im zweiten Quartal 2017 sind die Preise nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) Immobilienmarktmonitors Oktober 2017 um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Insgesamt zeigt sich, dass die Preisdynamik besonders außerhalb Wiens zunahm. Dort erhöhten sich die Preise laut Immobilienmarktmonitor im zweiten Quartal um 4,3 Prozent. In Wien selbst konsolidierten demnach die Preise (Veränderung von Plus 0,1 Prozent zum Vorquartal).

Der Wohnungsbau in Österreich legte im ersten Halbjahr 2017 erstmals nach einigen Schwächeperioden wieder deutlich zu. Nach Angaben des OeNB Immobilienmonitors stiegen neben der Bauproduktion und der geleisteten Arbeitsstunden im Hochbau auch die Wohnbauinvestitionen kräftig an. Mit einem Plus von 1,4 Prozent erhöhten sich die Immobilientransaktionen im ersten Halbjahr 2017 gegenüber den ersten beiden Quartalen des Vorjahres leicht. (Quelle: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html>)

Nach einer Studie des Immobilienberatungsunternehmens CBRE lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2017 für Gewerbeimmobilien bei rund 2,4 Mrd. Euro. Die am stärksten nachgefragte Assetklasse war dabei die Büroimmobilie mit etwa 60 Prozent. Direkt dahinter folgt nach Angaben von CBRE erstmals die Assetklasse Wohnen, die rund 13 Prozent des gesamten Investitionsvolumens im Gewerbeimmobilienmarkt ausmachte. Besonders der Bauboom in Wien sei dafür verantwortlich. (Quelle: http://www.cbre.at/at_de/research/latest_reports)

Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland

Der Markt für Pflegeheime wird nach Angaben von CBRE für Investoren immer interessanter. Gründe dafür sind nicht nur die steigende Zahl von Pflegebedürftigen, sondern auch die langfristigen Einkommensströme, die nach Einschätzung der Experten durch staatlich garantierte Zahlungsströme und oft langfristige Pachtverträge von 20 und mehr Jahren bei diesen Immobilienarten erfolgen. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Die aktuelle Zahl an pflegebedürftigen Menschen in Deutschland beläuft sich nach Angaben des Barmer GEK Pflegereports 2017 auf knapp 2,75 Mio. Menschen (zum 31. Dezember 2016), wobei diese lediglich Personen abdeckt, die über die Soziale Pflegeversicherung erfasst werden. Durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs zum 1. Januar 2017 werden bisherige Bezieher von Pflegeleistungen mit der Pflegestufe 0 nun dem Pflegegrad 2 zugewiesen, weshalb diese für zukünftige Erhebungen relevant sind und als pflegebedürftig gelten. (Quelle: <https://www.barmer.de/presse/infothek/studien-und-reports/pflegereport/pflegereport-2017-134762>)

Eine aktuelle Zahl, die alle pflegebedürftigen Menschen auf Bundesebene umfasst, weist die Pflegestatistik des Statistischen Bundesamts (destatis) auf. Demnach sind rund 2,9 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Durch den demografischen Wandel wird sich dieser Trend einer zunehmenden Zahl pflegebedürftiger Menschen bis zur Mitte der 2050er Jahre weiter fortsetzen. Laut Pflegereport wird sich die Zahl bis dahin auf etwa 4,5 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland erhöhen. (Quelle: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>)

Die Nachfrage nach Heimplätzen erhöht sich nach Angaben des Pflegereports ebenfalls stetig. Im Jahr 2015 gab es rund 13.600 Pflegeheime mit 928.900 Heimplätzen. Besonders die Platzzahl in der Tagespflege stieg demnach zuletzt auf 51.400 – ein Zuwachs von knapp 18 Prozent im Vergleich zu 2013. Durch die derzeit noch geringe Anzahl an Projektentwicklungen bei weiter steigenden Auslastungsquoten wird sich nach Angaben von CBRE das Angebot an Plätzen in naher Zukunft nicht übermäßig ausweiten. Darüber hinaus prognostizieren die Experten von CBRE einen weiter steigenden Kapitalbedarf in diesem Marktsegment, da unter anderem neue Landesheimgesetze und steigende bauliche Anforderungen die Kosten erhöhen, die sowohl für bestehende als auch für Neubauobjekte gelten. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Auch das Transaktionsvolumen im Bereich der Senioren- und Pflegeheime steigt nach Aussagen einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) weiter an. (Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research>) In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 verzeichnete dieses Marktsegment demnach knapp eine Mrd. Euro. Für 2018 sehen die Experten von CBRE eine wachsende Dynamik im Bereich der Pflegeimmobilien, da sich zurzeit großvolumige Portfolios in der Vermarktung befinden, während derartige Deals im Jahr 2017 weitestgehend ausgeblieben sind.

Nach wie vor ist der Markt für Senioren- und Pflegeheime sehr fragmentiert und hoch reguliert, weshalb nach Einschätzung von CBRE spezielle Kenntnisse vorausgesetzt werden, um in diese alternative Assetklasse zu investieren. EYEMAXX geht davon aus, dass der Markt weiterhin über genügend Volumen verfügt, um die angestrebten Projekte umzusetzen.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr der EYEMAXX Real Estate AG nach Aussagen einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens CBRE positiv entwickelt. Grund dafür seien die unverändert günstigen Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB und der sehr guten Performance der Nuttermärkte, die sich beispielsweise in hohen Vermietungstätigkeiten bei Büro- und Logistikimmobilien widerspiegeln. Des Weiteren gilt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren als sicherer Hafen, weshalb sich dieser bereits seit mehreren Jahren den ersten Platz als attraktivster Immobilienmarkt in Europa sichern konnte. Auch für 2018 sehen die Experten von CBRE weitere Chancen für den deutschen Immobilienmarkt, die den bisherigen Trend stützen. Die robuste Wirtschaft in Deutschland und der positive Ausblick für die kommenden Jahre bilden zudem solide Rahmendaten. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Das Transaktionsvolumen stieg auch 2017 am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Das Immobilienberatungsunternehmen Savills prognostiziert in seiner aktuellen Studie ein Gesamtvolumen für 2017 in Höhe von 57,1 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2018 zeichnet sich nach Angaben der Experten eine Fortführung der Entwicklung ab, da die Investorennachfrage uneingeschränkt hoch sei. (Quelle: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/marktueberblick-gewerbeinvestment-q4-2017.pdf>) Eine Angebotsknappheit im Core-Segment sei einzig ein limitierender Faktor, wodurch Core-Investoren zunehmend auch risikobereiter agieren, so die Experten von CBRE.

Besonders ausländische Investoren kauften auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2017 ein. Die größte Gruppe bildeten nach Angaben von Savills US-amerikanische Investoren mit einem Anteil am Gesamtvolumen von 10 Prozent. Dicht gefolgt auf dem zweiten Platz stiegen asiatische Investoren mit einem Anteil von über 9 Prozent am Gesamtvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ein.

Auch der deutsche Logistikmarkt floriert weiter. Eine Studie von Savills zeigt, dass das Transaktionsvolumen im Jahr 2017 mit gut 8,4 Mrd. Euro neue Höchststände erreicht hat, die das Vorjahresergebnis um knapp 80 Prozent übertroffen haben. Ausschlaggebend für den hohen Transaktionsumsatz seien große Portfoliotransaktionen. Logistikimmobilien sind auch nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) so gefragt wie noch nie. Für die Zukunft sind die Experten weiter optimistisch. Für die nächsten Jahre sind die Perspektiven demnach weiterhin positiv. Unterstützend für den Logistikmarkt seien unter anderem die robuste Konjunktur in Deutschland, das sich weiter beschleunigende Wachstum in Europa oder auch die weiter wachsende E-Commerce Branche. (Quelle: https://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/marktberichte-nach-segment/logistik/logistic-p_1628908.html)

Der Markt für deutsche Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich in 2017 dynamisch. Laut einer aktuellen Studie von CBRE stieg das Transaktionsvolumen um 10 Prozent auf rund 14,1 Mrd. Euro. Besonders Fachmärkte und Fachmarktzentren standen, wie schon im Vorjahr, im Fokus der Investoren. Das Transaktionsvolumen in diesem Segment lag bei rund 6,2 Mrd. Euro, was eine Steigerung von 17 Prozent zum Vorjahr bedeutet. Innerstädtische Geschäftshäuser konnten nach Angaben von CBRE den größten Zuwachs mit einem Plus von 78 Prozent auf knapp 4 Mrd. Euro erzielen. Gesunken ist hingegen das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern, das sich nach 3,9 Mrd. Euro in 2016 auf ein Volumen von knapp 2,8 Mrd. Euro reduzierte.

Der Retailmarkt in der CEE-Region ist ein weiterer Markt, auf dem EYEMAXX aktiv ist. Das Investmentvolumen in der CEE-Region belief sich nach Schätzungen von CBRE im ersten Halbjahr 2017 auf rund 12,2 Mrd. Euro, verglichen mit 5,4 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf Polen, der Tschechischen Republik sowie der Slowakei und Serbien. Der Investmentmarkt in Tschechien befand sich laut Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International auch 2017 in einer guten Verfassung. Bis zum dritten Quartal 2017 betrug das Transaktionsvolumen rund 2,7 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 71 Prozent zum Vorjahreszeitraum entsprach. Prozentual konnte der Retailmarkt in den ersten neun Monaten die größten Volumina vom gesamten Transaktionsvolumen erzielen. (Quelle: <http://www.colliers.com>) Auch in der Slowakei setzte sich die positive Entwicklung am Immobilienmarkt, gestützt von einer starken Konjunktur, fort, wie es Colliers International in einer aktuellen Studie belegt. Im ersten Halbjahr 2017 lag das Investitionsvolumen in der Slowakei bei mehr als 135 Mio. Euro. Das ist zwar etwas weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, Colliers International begründet dies in der aktuellen Studie aber damit, dass noch ausstehende Immobilientransaktionen bislang nicht berücksichtigt waren. (Quelle: <http://www.colliers.com>) Für das Gesamtjahr rechnen die Immobilienexperten mit einem weitaus höheren Investitionsvolumen als der Durchschnitt der Jahre 2009-2015, der 290 Mio. Euro beträgt. In Polen lag das Investitionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt in den ersten sechs Monaten 2017 nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) bei rund 1,65 Mrd. Euro. Auf Jahressicht prognostizieren die Experten eine weiterhin positive Entwicklung, die ein neues Rekordvolumen erwarten lässt. (Quelle: <https://www.skanska.pl/oferta/biura/raporty-i-standardy/investment-report-2017/>)

EYEMAXX sieht in der CEE-Region weiterhin genügend Potenzial, um dort Projekte erfolgreich umzusetzen.

2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2016/2017 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von TEUR 14.252 aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf TEUR 6.627. Das Eigenkapital konnte von TEUR 38.013 auf TEUR 50.100 gesteigert werden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 konnte das Wohnprojekt „Park Apartments Potsdam“ an einen namhaften Investor als Forward Sale noch vor Baubeginn für über 18 Mio. Euro verkauft werden. Auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen Grundstück sollen in einer Wohnhausanlage mit sechs Stadtvillen 95 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage entstehen.

Im Dezember 2016 konnte die Wandelanleihe 2016/2019 vollständig bei institutionellen Investoren platziert werden. Die Mittel aus der Wandelanleihe von 4,2 Mio. Euro sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte in den Kernmärkten Deutschland und Österreich verwendet werden.

Zu Beginn des Jahres 2017 hat EYEMAXX im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, ein weiteres Projekt erfolgreich verkauft. Das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien mit einer Fläche von rund 1.800 Quadratmetern wurde an einen tschechischen Investor verkauft.

Ein weiterer Meilenstein konnte im April 2017 beim Immobilienprojekt Postquadrat Mannheim gesetzt werden. Es wurde zunächst eine mündliche Einigung über den Verkauf der beiden geplanten Hotels sowie der angeschlossenen Serviced Apartments mit der AccorInvest Germany GmbH erzielt. Im Juli folgte die Vertragsunterzeichnung. Die Gebäude mit 325 Zimmern sowie 130 Apartments entstehen auf einem 3.700 Quadratmeter großen Teilgrundstück des Postquadrat Areals.

Im April 2017 wurde eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von rund 20 Mio. Euro begeben. Aufgrund der vollständigen Platzierung musste das Angebot vorzeitig beendet werden. Neben dem erfreulichen Bezug durch die Bezugsberechtigten (EYEMAXX-Aktionäre und Inhaber der Schuldverschreibung 2016/2019) erfolgte die überwiegende Platzierung bei institutionellen Investoren insbesondere im europäischen Ausland. Der Mittelzufluss aus der Wandelanleihe soll vor allem der Finanzierung von Immobilienprojekten und den Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Immobilienportfolios dienen.

Das bereits 2016 verkaufte Pflegeheim-Projekt in Klein Lengden, Niedersachsen wurde Mitte des Jahres erfolgreich abgeschlossen und planmäßig an den Betreiber übergeben.

Des Weiteren wurde ein weiteres Wohnprojekt in Wien/Österreich gestartet. In Hietzing, dem 13. Bezirk, der zu den besten Wohngegenden Wiens zählt, sollen auf dem über 2.000 Quadratmeter großen Gelände 13 Eigentumswohnungen sowie sieben Town Houses im gehobenen Segment entstehen. Gärten, Balkone und Dachterrassen sind ebenso geplant wie die Errichtung einer Tiefgarage.

Ein Highlight im Berichtszeitraum war der Start des Großprojektes Vivaldi-Höfe in Berlin Schönefeld. Gemeinsam mit dem Joint Venture Partner DIEAG Deutsche Immobilien Entwicklungs AG soll in der Gemeinde Schönefeld südlich von Berlin ein Wohn- und Büro-Immobilienprojekt mit einem Volumen von rund 170 Mio. Euro realisiert werden. Geplant ist die Errichtung von 17 Gebäuden mit ca. 450 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 30.000 Quadratmetern, zusätzlich sind Büroflächen mit ca. 22.000 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 690 Stellplätzen geplant. Bis Herbst 2020 soll die erste Phase bereits fertig gestellt sein.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie (TEUR 858) beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zudem wurde ein freiwilliges Umtauschangebot der Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1TM2T3) in die Anleihe 2014/2020 (ISIN DE000A12T374) beschlossen. Es wurden Anleihen im Wert von rund 2,33 Mio. Euro getauscht.

Ein weiteres Großprojekt in Berlin Schönefeld wurde Ende August 2017 gestartet. Das Projekt Sonnenhöfe wird wieder gemeinsam mit dem Joint Venture Partner DIEAG realisiert. Auf dem 51.000 Quadratmeter großen Areal sollen 560 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 37.900 Quadratmeter sowie Büroeinheiten im Ausmaß von rund 12.400 Quadratmetern entstehen. Das Projekt mit einem Volumen von 168 Mio. Euro soll bis zum Frühjahr 2021 fertig gestellt werden.

Zur schnelleren Umsetzung dieses Großprojektes hat EYEMAXX eine Bezugsrechts-Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital beschlossen. Es konnte eine deutliche Überzeichnung und Bruttoemissionserlöse in Höhe von knapp 5,0 Mio. Euro erzielt werden. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erhöht sich nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister um 416.666 Euro auf 4.706.386 Euro.

Zusammenfassend zeigt EYEMAXX im Geschäftsjahr 2016/2017 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 14.252 (Vorjahr: TEUR 10.240), einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 8.202 (Vorjahr: TEUR 6.552) sowie auch einem deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 6.627 (Vorjahr: TEUR 5.853).

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr der EYEMAXX beginnt am 1. November 2016 und endet am 31. Oktober 2017 (2016/2017). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 4.998 über dem Vorjahreswert von TEUR 3.530. Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.559 (Vorjahr: TEUR 2.171). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.822 (Vorjahr: TEUR 1.039). Die Erlöse aus Beratungsleistungen beliefen sich auf TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 209).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	4.998	3.530
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.183	2.212
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-5.658	-5.423
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	13.729	9.921
Betriebsergebnis (EBIT)	14.252	10.240
Finanzerfolg	-6.050	-3.688
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	91	-77
Veränderung der latenten Steuern	-1.666	-622
Periodenergebnis	6.627	5.853
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	7	6
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.620	5.847

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.183 (Vorjahr: TEUR 2.212) erzielt. Diese Erträge resultieren aus sechs (Vorjahr: sechs) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Davon werden sechs (Vorjahr: fünf) bebaute Grundstücke derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und werden weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Projekten in Serbien (TEUR 1.598). Auf dem rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstück wurde die Errichtung einer weiteren Logistikhalle planmäßig fortgesetzt.

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für innenliegende Büroflächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich und Deutschland in Höhe von TEUR -415 (Vorjahr: TEUR 375) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

In den sonstigen Erträgen und Aufwendungen werden die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (TEUR 2.168), Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen (TEUR 402), Personalaufwand (TEUR 3.384), Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (TEUR 306), sonstige betriebliche Erträge (TEUR 1.504) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 5.238) kumuliert dargestellt.

Der Anstieg des Personalaufwands in Höhe von TEUR 1.058 resultiert aus der Ausweitung der Geschäftsaktivität und neuer Projekte.

Die sonstige betriebliche Erträge von TEUR 1.504 (Vorjahr: TEUR 1.657) bestehen aus Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen (TEUR 438), aus Erlösen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen (TEUR 188), aus Erlösen aus der Verrechnung von Pönalen (TEUR 194), Erträgen aus Umrechnungsdifferenzen (TEUR 205) und anderen Erträgen in Höhe von TEUR 479.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.238 (Vorjahr: TEUR 4.705) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungsaufwand (TEUR 1.519), Leasing, Miete und Pacht (TEUR 1.096), Provisionen und Fremdleistungen (TEUR 393), Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung (TEUR 376) und Reise- und Fahrtspesen (TEUR 355).

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 13.729 (Vorjahr: TEUR 9.921) setzt sich folgendermaßen zusammen:

Im Januar 2017 wurden die Anteile an EYEMAXX Pelhřimov s.r.o. verkauft. Der Effekt aus dieser Entkonsolidierung beträgt TEUR 280.

Im Juni 2017 wurden weitere 50 % der Anteile an der Log Center Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100 % der Anteile hält. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 175.

94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wurden im Oktober 2017 von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an Marland Bauträger GmbH verkauft. Aus dieser Entkonsolidierung ergibt sich ein Effekt von TEUR 25. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird nun mittels at-equity Bilanzierung in den Konzern einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH (2,5 %), der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (30 %) und Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG (20 %) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab insgesamt einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 1.845 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 298, welches aus dem Verkauf der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. (20 %), Maramando Ltd. (50 %), EYEMAXX Cesky Krumlov (60 %) und EYEMAXX Louny s.r.o. (35 %) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69 % von EYEMAXX gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 4.091. Seit April 2017 besitzt diese 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX zu 69 % beteiligt ist, hält seit August 2017 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, in welcher das Projekt „Sonnenhöfe“ entwickelt wird. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 4.032.

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist EYEMAXX mit einem Anteil von 94 % beteiligt. Diese weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 2.897 (Vorjahr: TEUR 0) aus. In der Gesellschaft entstehen Wohnimmobilien in Bonn.

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX mit 94 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR 1.671. Die Gesellschaft hält 94 % an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG, in welcher das Projekt „Hotel Offenbach“ entwickelt wird.

Eine Wohnimmobilie in Wien/Österreich wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. EYEMAXX besitzt an dieser 94 % der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.034 (Vorjahr: TEUR 1.190).

Durch den Verkauf von 94 % der Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verbleibt nur mehr 1 % der Anteile bei der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Aus diesem ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 10. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG besitzt eine Immobilie in Zell am See/Österreich. Die weiteren Anteile der Gesellschaft werden von der Marland Bauträger GmbH gehalten. Diese besitzt außerdem noch 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (99,5 %), welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, besitzt, 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, 94 % der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co sowie 94 % an der Projektgesellschaft Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG. Weiters ist sie in Besitz von 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -138 (Vorjahr: TEUR 622).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94 % von EYEMAXX gehalten. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -105 (Vorjahr: TEUR -22).

In der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Das Ergebnis der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -133 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Juni 2017 wurden 50 % der Anteile an der LogCenter Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100 % der Anteile hält. Bis zum Zeitpunkt des Ankaufs der Anteile wird die Gesellschaft mittels Equity Bewertung in den Konzern einbezogen, danach wird die Gesellschaft vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -11 (Vorjahr: TEUR 0).

Aus dem tschechischen Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Louny s.r.o. ergibt sich ein Ergebnis von TEUR -250.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, jeweils zu 94 % von EYEMAXX gehalten, bilden gemeinsam das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Im Vorjahr wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate Development GmbH gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co KG hält 30 % und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co KG 20 % an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Gesellschaften beläuft sich auf TEUR -344 (Vorjahr: TEUR -44).

Zum Bilanzstichtag hält EYEMAXX 47,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR -609 (Vorjahr: TEUR 6.449).

Die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG wird zu 94 % von EYEMAXX gehalten und hat auf einem Grundstück in Leipzig ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -957 (Vorjahr: TEUR -1.848).

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93 % von EYEMAXX gehalten. Diese wiederum

hält 99 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. An der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH (100 %) und an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (93 %) hält sie ebenfalls Anteile. Letztere besitzt Bestandsimmobilien in Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg und Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beträgt TEUR -746 (Vorjahr: TEUR 2.961).

Aus den übrigen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -38.

In Summe konnte das Betriebsergebnis von TEUR 10.240 auf TEUR 14.252 erhöht werden.

Das Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR -6.050 (Vorjahr: TEUR -3.688). Darin enthalten sind Finanzierungserträge von TEUR 2.943 (Vorjahr: TEUR 2.956) und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 8.993 (Vorjahr: TEUR 6.644).

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 7.598 (Vorjahr: TEUR 5.655) und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: TEUR 291), welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 390) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert aus den im Berichtszeitraum begebenen Anleihen.

In Summe weist EYEMAXX am Ende des Geschäftsjahres 2016/2017 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 6.627 (Vorjahr: TEUR 5.853) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 122.374 auf TEUR 165.959 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Langfristige Vermögenswerte	110.476	88.815
Kurzfristige Vermögenswerte	55.483	33.559
Summe Aktiva	165.959	122.374
Eigenkapital	50.100	38.013
Langfristige Verbindlichkeiten	90.331	71.378
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.528	12.983
Summe Passiva	165.959	122.374

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2017 bei TEUR 110.476 nach TEUR 88.815 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 222 von TEUR 3.124 auf TEUR 3.346. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Entkonsolidierung der Seespitz Vermietungs GmbH & Co. KG um TEUR -2.957, aufgrund des Verkaufs eines Grundstückes in Serbien um TEUR 318, aus Zugängen in Höhe von TEUR 1.401 und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.183 (Vorjahr: TEUR 2.212). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR -404), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr kam es zu einer Investition in Höhe von TEUR 24.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 26.199 (Vorjahr: TEUR 15.606), in Österreich in Höhe von TEUR 8.314 (Vorjahr: TEUR 7.527) und in Tschechien in Höhe von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 853).

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 15.606 im Vorjahr auf TEUR 26.199. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Vivaldi-Höfe“ (TEUR 4.091), „Sonnenhöfe“ (TEUR 4.032), „Wohnen Bonn“ (TEUR 2.897) und „Hotel Offenbach“ (TEUR 1.671).

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 7.527 im Vorjahr auf TEUR 8.314 zum 31. Oktober 2017. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 2.034) und der Wertminderung aufgrund von Ausschüttungen der Beteiligung Marland Baurträger GmbH in Höhe von TEUR -1.269.

Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 853 auf TEUR 565.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/Österreich. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurden Darlehen gewährt.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von TEUR 22.895 auf TEUR 33.191. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie den niedrigeren Wertberichtigungen. Dieser Anstieg wurde teilweise kompensiert durch den Rückgang der Forderungen gegen nahestehende Personen und Dritte. Der Anstieg der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung von Immobilienprojekten.

In der Konzernbilanz werden TEUR 350 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 208) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.913 (Vorjahr: TEUR 4.963) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzungen liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 55.483 nach TEUR 33.559 im Vorjahr. Der Posten setzt sich zusammen aus Vorräten in Höhe von TEUR 8.948 (Vorjahr: TEUR 7.525), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.545 (Vorjahr: TEUR 970), sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 6.264 (Vorjahr: TEUR 4.514), finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 10.384 (Vorjahr: TEUR 4.593), Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 15.767 (Vorjahr: TEUR 3.330) und zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.575 (Vorjahr: TEUR 12.627).

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen die Posten Immobilien mit TEUR 578 (Vorjahr: TEUR 2.047) und noch nicht abgerechnete Leistungen in Höhe von TEUR 8.364 (Vorjahr: TEUR 5.366). Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen berücksichtigt die projektbezogenen Aufwendungen der Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX, die für Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig sind.

Die sonstigen Forderungen beinhalten Forderungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 1.541 (Vorjahr: TEUR 1.257), Forderungen gegen nahestehende Personen in Höhe von TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 890), Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 3.399 (Vorjahr: TEUR 2.480) und Wertberichtigungen in Höhe von TEUR -171 (Vorjahr: TEUR -113).

In dem Posten Zahlungsmittel und -äquivalente befinden sich TEUR 12.127 für die Rückzahlung der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger.

Der Posten Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit berücksichtigt den Sachverhalt, dass der Beschluss gefasst wurde, dass die Beteiligung der Logmaxx Alpha AD, Serbien, veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft Logistikhalle Alpha. Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2017 auf TEUR 4.706 (Vorjahr: TEUR 4.290), eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 71.378 auf TEUR 90.331 zum 31. Oktober 2017 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den zwei neu begebenen Wandelanleihen und der Nachplatzierung der Anleihe 2016/2021, auch die latenten Steuerschulden sind angestiegen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 12.983 auf TEUR 25.528 zum 31. Oktober 2017 angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem kurzfristigen Teil der Anleiheverbindlichkeiten, da die Anleihe 2012/2017 im November 2017 zur Rückzahlung fällig war und im Geschäftsjahr 2015/2016 keine Anleihe fällig war.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.429 (Vorjahr: TEUR 3.861) bestehen im Wesentlichen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.955 (Vorjahr: 1.862) sowie Bankkrediten der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 3.245 (Vorjahr: TEUR 390) und Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 250).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 474 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2017 in Höhe von TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 173).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 699, Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 76, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 133 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 117. In dieser Aufstellung sind auch die angefallenen Zinsen enthalten.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2017 TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 284).

Die Rückstellungen sind von TEUR 1.040 auf TEUR 864 zurückgegangen.

2.3.3 Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement von EYEMAXX das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote von EYEMAXX belief sich zum Bilanzstichtag auf 33,36 %* (31,93 % *). Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	83.418	66.415
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	17.390	3.123
Zwischensumme	100.808	69.538
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-15.767	-3.330
Nettofinanzverschuldung	85.041	66.208

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Platzierung der im Berichtszeitraum begebenen Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019.

Nettoumlaufvermögen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	12.575	12.627
Vorräte	8.948	7.525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.545	970
Finanzielle kurzfristige Forderungen	10.384	4.593
Sonstige kurzfristige Forderungen	6.264	4.514
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.767	3.330
Zwischensumme	55.483	33.559
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-5.098	-6.197
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-14.099	-1.108
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-3.291	-2.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-828	-846
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-864	-1.040
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.234	-1.670
Kurzfristige Steuerschuld	-114	-107
Nettoumlaufvermögen	29.955	20.576

Kapitalflussrechnung

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.801	-5.842
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.162	-3.791
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	21.678	6.703
Veränderung des Finanzmittelfonds	2.715	-2.930
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	548	3.478
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	3.263	548

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum von TEUR -5.842 auf TEUR -6.801.

Im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs enthalten. Die Erhöhung des negativen Kapitalflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit spiegelt somit das im Geschäftsjahr stattgefundene Wachstum der Gruppe wider.

EYEMAXX erzielt gemäß dem Geschäftsmodell maßgebliche Erträge bzw. Zuflüsse aus der Veräußerung von Immobilienprojekten. Diese Zuflüsse werden im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit abgebildet. Der negative Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist somit dem Geschäftsmodell geschuldet und ein Indikator für die Größe des operativen Betriebes.

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -6.801 resultiert überwiegend aus der Veränderung des Working Capital, insbesondere aus dem Abbau von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 1.194.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -12.162 nach TEUR -3.791 im Vorjahr.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Investitionen in Form von Eigen- und Fremdkapital in Projektgesellschaften beeinflusst. Der Anstieg des negativen Kapitalflusses aus der Investitionstätigkeit zeigt die im Geschäftsjahr stattgefundene deutliche Erhöhung der Projektvolumina. Hervorzuheben ist, dass auch die im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit enthaltenen Zuflüsse aus der Veräußerung von (Anteilen an) Projektgesellschaften angestiegen sind.

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war insbesondere geprägt durch Investitionen in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 10.759 sowie durch Investitionen in österreichische Projekte in Höhe von TEUR 8.088. Positive Effekte ergaben sich aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen an Projektgesellschaften in Deutschland (TEUR 1.851) und Tschechien (TEUR 292) sowie aus der Rückführung von zuvor ausgereichten Darlehen an verbundenen Unternehmen.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 21.678 nach TEUR 6.703 im Vorjahr.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 21.678 war geprägt durch die Ausgabe von zwei Wandelanleihen im Nennwert von TEUR 24.570 sowie der Ausplatzierung der Anleihe 2016/2021 im Nennwert von TEUR 7.482. Im September 2017 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 4.892 für die EYEMAXX. Aufgrund der Erfolge des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 eine Dividende in Höhe von TEUR 858 ausgeschüttet.

Die Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von TEUR -9.722 resultiert aus der Erhöhung der für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 bereits treuhänderisch hinterlegten liquiden Mittel in Gesamthöhe von TEUR 12.127. Zum 31. Oktober 2017 werden unter dem Posten eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente weitere TEUR 377 ausgewiesen.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. EYEMAXX fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

EYEMAXX beschäftigte im Geschäftsjahr 2016/2017 durchschnittlich 42 Mitarbeiter (Vorjahr: 29 Mitarbeiter), davon 5 (Vorjahr: 6) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 54 % (Vorjahr: 58 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet EYEMAXX neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei 2-3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 40 Jahren (Vorjahr: 39 Jahren).

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

Zur besseren Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens soll folgende Zusammenstellung dienen:

Kennzahlen zur Ertragslage

		2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	TEUR	4.998	3.530
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	1.183	2.212
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	14.252	10.240
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	13,23	15,40
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	8,59	8,37

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		31.10.2017	31.10.2016
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	85.041	66.208
Eigenkapitalquote	%	33,36	31,93
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		1,70	1,74
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	29.955	20.576

Berechnung der Kennzahlen:

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital - Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristige Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten

(inkl. kurzfristiges verzinliches Fremdkapital)

3 Nachtragsbericht

Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017

Die bis einschließlich 31. Oktober 2017 laufende Unternehmensanleihe 2012/2017 wurde planmäßig am 1. November 2017 zurückgezahlt. Der Bond mit einem Kupon von 7,75 Prozent hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro, der Großteil dieser Summe wurde bereits deutlich früher auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

Barkapitalerhöhung

Am 28. November 2017 wurde im Zuge der Außerordentlichen Hauptversammlung eine Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Sämtliche angebotenen, neuen 470.637, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12,00 Euro je Aktie gezeichnet. Somit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 5.647.644 Euro zu.

Der Immobilienexperte Johann Kowar stockt seinen Anteil auf 5,44 % auf.

Weiterer großer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim

Ende November des Jahres 2017 konnte eine Einigung mit einem institutionellen Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden auf einem über 4.000 Quadratmeter großen Areal mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen in Mannheim erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Nutzfläche von 10.600 Quadratmetern sollen 110 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Der voraussichtliche Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

4 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Prognose-, Chancen- und Risikobericht)

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist EYEMAXX einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von EYEMAXX ist somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, Investor Relations sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf bei Wien/Österreich zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist EYEMAXX im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von monatlichen Jour fixes – stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt. Grundsätzlich gibt es für jedes Projekt einen eigenen Manager, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektmanager in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte und vom Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand freigegebene Planbudget, das während der Projektphase laufend mit Hilfe unterschiedlicher EDV-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstandes erfolgen. Ein durch den jeweiligen Projektmanager quartalsweise zu erstellender Statusbericht informiert über den laufenden Stand der Entwicklung und gibt Aufschluss darüber, ob Zeitpläne und Budgets eingehalten werden. Diese Berichte enthalten die wesentlichen Angaben zu dem Projekt (z. B. Größe, Planungsstatus, Genehmigungen, Mieter, Vermietungsstand, vereinbarte Mieten). Des Weiteren enthalten die Berichte die Projektkalkulation bei Planung (Planbudget). Auf der Aufwandsseite werden Abweichungen bei den Projektkosten analysiert und besprochen (bereits aufgelaufene Kosten sowie erwartete Kosten bis zur Fertigstellung). Auf der Ertragsseite werden der Vermietungsstand und mit den Mietern vereinbarte Mieten besprochen.

4.1 Wesentliche Chancen und Risiken für EYEMAXX

4.1.1 Operative Chancen und Risiken

Marktrisiken

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten inwohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.875) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.964 (Vorjahr: TEUR 2.995) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 8.809 (Vorjahr: TEUR 6.870) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

Marktchancen

Da EYEMAXX in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt von EYEMAXX bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für EYEMAXX entsprechend gute Marktchancen. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt EYEMAXX jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Die Wohnimmobilien- bzw. Quartiersentwicklungen konzentrieren sich auf die boomenden Städte in Deutschland und Österreich, in denen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum herrscht.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter von EYEMAXX unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich EYEMAXX und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

Wettbewerbsrisiko

EYEMAXX ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept von EYEMAXX vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen EYEMAXX ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit von EYEMAXX sieht neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte EYEMAXX nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht der EYEMAXX angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis der EYEMAXX den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die EYEMAXX überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

Personalrisiko

EYEMAXX ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Abteilungsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

4.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2013, 2014, 2016 und 2017 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. EYEMAXX verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen, weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobiliensteuermärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2017 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 64) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

Zinssätze

	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2017	31.10.2016	31.10.2017	31.10.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	93.695	62.552	7,50 - 8,00	7,00 - 8,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	3.861	2,79 - 5,55	2,79 - 5,55
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	658	460	4,31 - 6,10	4,31 - 6,10
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	0	2.286		10,00 - 12,75
Gesamt	99.782	69.159		

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR	Zinsen	Tilgung	Summe
2017/2018	61	3.374	3.435
2018/2019	56	202	258
2019/2020	50	202	252
2020/2021	44	202	246
2021/2022	38	202	240
ab 1.11.2022	267	1.247	1.514
Gesamt	516	5.429	5.945

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich größtenteils um sogenannte Non-Recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital, welches in Projekten - die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung,

wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können. Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für EYEMAXX daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden.

Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte bzw. deren Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z. B. Baukosten), Vertragsstrafen (z. B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von EYEMAXX getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass EYEMAXX im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können EYEMAXX zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z. B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften von EYEMAXX kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

4.1.3 Gesetzliche Risiken

Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Der Vorstand verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt und für den gesamten Konzern ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -egänge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung wird stets die Bonität der Kunden abgefragt.

4.1.4 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die EYEMAXX Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

4.2 Prognosebericht

4.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Laut IWF wird sich die weltweite Wirtschaft auch im Jahr 2018 positiv entwickeln und soll demnach um rund 3,9 Prozent zulegen. Damit erhöht der IWF seine Prognose vom Herbst 2017, in der noch ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,7 Prozent avisiert wurde. Der globale Aufschwung verstärkt sich demnach weiter, verglichen mit dem Jahr 2016, welches das schwächste Wachstumsjahr seit der letzten Finanzkrise war. Die US-Steuerpolitik stimuliere laut IWF die wirtschaftlichen Aktivitäten zumindest vorübergehend, was sich wiederum auf Handelspartner wie Deutschland positiv auswirke. Für die Euro-Zone wird mit 2,2 Prozent ebenfalls ein stärkeres Wachstum erwartet. Ein hohes Wachstum, was über der bisherigen Prognose von 4,9 Prozent für 2018 liegt, sehen die Experten für Schwellen- und Entwicklungsländer aufgrund stärkerer Wachstumsprognosen in Polen und der Türkei. Auch in den Zielmärkten von EYEMAXX wird nach Angaben des IWF die Wirtschaft weiter wachsen, auch hier aber teilweise weniger stark als im Jahr 2017. (Quelle: www.imf.org, WEO Oktober 2017 und WEO Januar 2018)

Das positive Konsumverhalten sowie die günstigen finanziellen Rahmenbedingungen sind Triebfedern des wirtschaftlichen Wachstums. Dem stehen aber geopolitische Spannungen und hohe politische Unsicherheiten gegenüber, die belastend auf die Märkte wirken können. Mittelfristig sieht der IWF unter anderem ein Risiko für das Wachstum in einer zu schnellen und starken Straffung der Finanzierungsbedingungen. Auf mittlere Sicht prognostiziert der IWF aber ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,8 Prozent pro Jahr bis 2021.

Für Deutschland prognostizieren die Experten ein reales Wirtschaftswachstum für 2018 von 1,8 Prozent, was etwas unterhalb des erwarteten Wachstums von Europa mit 2,2 Prozent liegt. In Österreich wird ein Wachstum

der Konjunktur um 1,9 Prozent prognostiziert. Nach einer jüngeren Prognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) soll die österreichische Wirtschaft in 2018 um 3,0 Prozent zulegen. Besonders die Sachgütererzeugung profitiere aktuell von der international starken Konjunktur. Erst zur Mitte des Jahres, wenn sich auch die internationale Konjunktur nach Einschätzung des WIFO abschwächt, werde auch in Österreich das starke Wachstum nachgeben. Für 2019 rechnen die Experten mit einem Wachstum in Österreich von 2,2 Prozent. (Quelle: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=60834&mime_type=application/pdf)

Deutlich stärker und oberhalb des EU-Durchschnitts sehen die Experten des IWFs die Konjunkturaussichten für 2018 in der Slowakei mit 3,7 Prozent, Serbien mit 3,5 Prozent und der Tschechischen Republik mit 2,6 Prozent. Für 2018 sind die Prognosen der Immobilienexperten Dr. Lübke & Kelber GmbH weiter positiv: Investments in B-Städten sowie steigende Projektentwicklungsinvestments werden im kommenden Jahr zunehmen, da Investoren die gesamte Breite des Marktes abdecken möchten und immer noch ein attraktives Risiko-Rendite Potenzial in B-Städten herrscht. (Quelle: <http://drluebkekelber.de/research/>)

4.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2017/2018

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung mit einer weiteren deutlichen Steigerung des Ergebnisses nach Steuern.

Es ist nach wie vor das Ziel, beim Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei zu bleiben, nachdem dieser im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 auf 1,70 von 1,74 im Jahr zuvor reduziert werden konnte. Der im Vorjahres-Konzernlagebericht prognostizierte Anstieg des Ergebnisses nach Steuern konnte mit der Steigerung von TEUR 5.853 auf TEUR 6.627 erreicht werden. Im laufenden Geschäftsjahr sollen weitere Projekte sukzessive umgesetzt und neue Projekte gewonnen werden. So soll das Volumen der Projektpipeline mittelfristig die Marke von 1 Mrd. Euro erreichen. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf der Entwicklung von Wohnimmobilien inklusive Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments. Darüber hinaus werden weiterhin Pflegeheime und Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büros, Serviced Apartments und Hotels realisiert.

Es werden auch in Zukunft mittlere und größere Projekte ab einem Volumen von ca. 20 Mio. Euro sowie Stadtquartiersentwicklungen anvisiert. EYEMAXX kommt mit seinen insgesamt drei Großprojekten in Mannheim und Schönefeld bei Berlin planmäßig voran. Der Hochbau beim „Postquadrat“ Mannheim soll im laufenden Jahr 2018 beginnen. Erste Teile, wie beispielsweise die zwei ibis Hotels mit insgesamt 325 Zimmern sowie 130 ADAGIO Access Hotel Apartments sollen weiter planmäßig im 2. Quartal 2019 fertiggestellt werden.

Auch das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld bei Berlin verläuft planmäßig. Insgesamt sollen auf dem knapp 73.000 Quadratmeter großen Areal 450 Wohnungen sowie Büroflächen von ca. 23.400 Quadratmetern und rund 690 Stellplätze entstehen. In einem ersten Schritt sollen 6.000 Quadratmeter Wohnfläche und 4.000 Quadratmeter Bürofläche gebaut werden. Der Baustart ist für den Herbst 2018 vorgesehen. Für die Fertigstellung der ersten Phase rechnet EYEMAXX mit dem zweiten Quartal 2020.

Das dritte Großprojekt „Sonnenhöfe“, welches auch in Schönefeld bei Berlin liegt, verläuft ebenfalls gemäß den Planungen von EYEMAXX. Der Baubeginn für das Projekt soll noch im zweiten Quartal 2018 erfolgen. Die Fertigstellung ist für das laufende Jahr 2021 anvisiert. Beide Projekte in Schönefeld bei Berlin werden zusammen mit dem Joint Venture Partner DIEAG Deutsche Immobilien Entwicklungs AG umgesetzt.

Auch die Wohnprojekte von EYEMAXX in Österreich entsprechen dem Zeitplan. Künftig wird EYEMAXX das Engagement im Hotelbereich, bei Serviced- und Mikroapartments sowie Studentenapartments weiter forcieren. Weitere Projekte in diesen Geschäftsfeldern sind bereits in Prüfung.

Darüber hinaus soll der Wert des Bestandsportfolios durch Modernisierungsmaßnahmen sowie durch den weiteren Zukauf von Immobilien erhöht werden.

5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Risikoüberwachung ist für EYEMAXX ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Konzernabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat EYEMAXX ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Zwischenabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen (z. B. Controlling- oder Rechtsabteilung) prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Ausgangspunkt des IKS ist das einmal jährlich erstellte Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstandes und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr

Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft vor. Abweichungen zu den Planzahlen werden laufend ermittelt und analysiert, um entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Planwerte einleiten zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der - in der Regel quartalsweise stattfindenden - Aufsichtsratssitzungen berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potenzielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Ein regelmäßiger Meinungsaustausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung für den Verkauf an internationale Investoren zusammenstellt. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht meistens größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als auf dem Markt angeboten werden. Zur Absicherung gegen eventuelle verspätete Verkäufe können fallweise Zwischenfinanzierungen von Banken oder Privatpersonen zur Sicherung eines allfälligen Liquiditätsbedarfs in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt EYEMAXX über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der – auf unterschiedlichen Szenarien basierenden – Pläne ist es EYEMAXX möglich, auf potenzielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

Die Abschlusserstellung ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems, dessen Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe der Konsolidierungssoftware Cognos. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstandes.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschlusserstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

6 Übernahmerelevante Angaben

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert im Lagebericht wie folgt:

6.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2017 EUR 4.706.386,00 eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2017 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

6.2 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 40,12 %. Auf der Internetseite www.eyemaxx.de im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

6.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes und Änderung der Satzung

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstandes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

6.4 Befugnisse des Vorstandes, insbesondere zur Ausgabe von Aktien und zum Rückerwerb eigener Aktien

6.4.1 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 28. November 2016 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigefügt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/ Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwahrend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen

erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu EUR 2.144.850,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das Genehmigte Kapital vom 24. Juni 2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016 aufgehoben.

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10 % Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Zum Bilanzstichtag betrug das Genehmigte Kapital 2016 nach teilweiser Ausschöpfung noch 1.728.184,00 EUR.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 28.11.2017 wurde das Genehmigte Kapital 2016/I mittlerweile aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) geschaffen.

6.4.2 Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung vom 29. Juni 2012

Die Hauptversammlung vom 29. Juni 2012 hatte den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ursprünglich ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt auf mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Von dieser hat der Vorstand bis zum Ablauf der vorbezeichneten Ermächtigungsfrist keinen Gebrauch gemacht.

Seit dem 19. Juni 2017 besteht die folgende Befugnis:

1. Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10 % beschränkt. Auf die hiernach erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, durch die Gesellschaft oder für ihre Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln.
2. Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots.
 - a) Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Erwerb der Aktien ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XE-TRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten.
 - b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die Gesamtzahl der von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien dieses

Volumen überschreitet, erfolgt die Annahme im Verhältnis der zum Erwerb angebotenen Aktien. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 50 Stück zum Erwerb angebotener Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien kann vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen.

3. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden oder aufgrund früherer Ermächtigungen erworben wurden, neben der Veräußerung durch Angebot an alle Aktionäre oder der Veräußerung über die Börse
 - a) Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen, beim Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen sowie beim Erwerb von Forderungen gegen die Gesellschaft als Gegenleistung anzubieten;
 - b) an Dritte zu veräußern. Der Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft an Dritte abgegeben werden, darf den Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreiten. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 1086 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
 - c) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus von der Gesellschaft oder ihren Konzernunternehmen begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen zu verwenden;
 - d) einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Die Aktien können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden.

Vorstehende Ermächtigungen betreffend die Verwendung der erworbenen eigenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgeübt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf erworbene eigene Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a), b) und c) verwendet werden. Der Vorstand wird die Hauptversammlung über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien gezahlt wurde, jeweils unterrichten.

4. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Inanspruchnahme der Ermächtigung zur Einziehung anzupassen.
5. Mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung ist die von der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 unter Tagesordnungspunkt 5. erteilte Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts zum Erwerb eigener Aktien aufgehoben.

6.5 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstandes sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

7 Erklärung zur Unternehmensführung

7.1 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX Real Estate AG mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der Gesellschaft zuzurechnenden Mitarbeitern mit den Ressorts

- ✗ Finanzen und Controlling
- ✗ Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb
- ✗ Recht und Compliance

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertrags-situation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstandes liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstandes, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

7.2 Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations eine Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

7.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 hatte EYEMAXX als börsennotiertes Unternehmen Zielgrößen und Fristen für deren Erreichung für die Besetzung des Aufsichtsrates, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes zu definieren.

Der Aufsichtsrat definierte die Zielgrößen für Aufsichtsrat und Vorstand bis zum 30.06.2017 mit jeweils 0 %. Die Zielgrößenfestlegung war diesbezüglich insbesondere der geringen Größe des Aufsichtsrates und des Vorstandes geschuldet. Der Vorstand definierte die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 0 %. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes legte der Vorstand die Zielgröße mit 30 % fest. Zum 30.06.2017 wurden sämtliche Zielgrößen eingehalten. Der Frauenanteil in Aufsichtsrat, Vorstand und erster Ebene unterhalb des Vorstandes betrug zum 30.06.2017 jeweils 0 %, der in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstandes 30 %.

Im Jahr 2017 hat der Aufsichtsrat für den Vorstand bis zum 30.06.2022 weiterhin eine Zielgröße von 0 % festgelegt, da der Vorstand nur aus einer Person besteht. Aufgrund der ebenfalls geringen Größe hat der Aufsichtsrat für sich selbst bis zum 30.06.2022 die Zielgröße für den Frauenanteil weiterhin mit 0 % festgelegt. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30.06.2022 mit 0 % festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand die Zielgröße mit 30 % bis zum 30.06.2022 festgelegt.

8 Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 89) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: 116) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: 24). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

Mit Wirkung vom 30. Januar 2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Die Bestellung durch das Amtsgericht war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Franz Gulz sein Amt altersbedingt gemäß der Satzung niedergelegt hatte.

Aschaffenburg, am 16. Februar 2018



Dr. Michael Müller

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





Sonnenhöfe im Sternenviertel, Berlin Schönefeld, Deutschland



„Vorausschauend planen – Sicherheit schaffen.“

Wenn EYEMAXX ein Projekt beginnt, sind dem sehr konkrete Überlegungen vorausgegangen, wie die Immobilie später veräußert werden kann. Nicht von ungefähr finden zahlreiche Projekte schon während der Entstehungsphase einen Käufer. So minimieren wir Risiken und schaffen Sicherheit.

KONZERNABSCHLUSS

90	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
91	Konzerngesamtergebnisrechnung
92	Konzernbilanz
94	Konzernkapitalflussrechnung
96	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
98	Konzernanlagevermögen
102	Der Konzern
120	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
144	Schätzungen und Annahmen des Managements
148	Erläuterungen zum Konzernabschluss
216	Finanzinstrumente und Risikomanagement

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	1.1	4.998	3.530
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	1.183	2.212
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	2.168	925
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-402	-761
Personalaufwand	1.5	-3.384	-2.326
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-306	-213
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	1.504	1.657
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-5.238	-4.705
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	480	13
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	13.249	9.908
Betriebsergebnis (EBIT)		14.252	10.240
Finanzierungserträge	1.11	2.943	2.956
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-8.993	-6.644
Finanzerfolg		-6.050	-3.688
Ergebnis vor Steuern		8.202	6.552
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	91	-77
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.666	-622
Periodenergebnis		6.627	5.853
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>7</i>	<i>6</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>6.620</i>	<i>5.847</i>

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis		6.627	5.853
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		481	-245
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		481	-245
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		137	-87
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		137	-87
Sonstige Ergebnisrechnung		618	-332
Gesamtergebnis		7.245	5.521
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		7	6
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		7.238	5.515
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		6.620	5.847
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,53	1,36
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,30	1,36
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,53	1,36
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	1.13	1,30	1,36

Aktiva

[illegible]

Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2017	31.10.2016
Eigenkapital			
Grundkapital		4.706	4.290
Kapitalrücklage		10.504	6.028
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.397	0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.995	-2.613
Kumulierte Ergebnisse		35.344	29.563
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		49.956	37.268
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		144	745
Eigenkapital	2.13	50.100	38.013
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	79.596	61.444
Finanzverbindlichkeiten	2.15	3.822	4.971
Latente Steuerschulden		6.913	4.963
		90.331	71.378
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	14.099	1.108
Finanzverbindlichkeiten	2.15	3.291	2.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	828	846
Rückstellungen	2.17	864	1.040
Sonstige Verbindlichkeiten		1.234	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern		114	107
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	5.098	6.197
		25.528	12.983
Summe PASSIVA		165.959	122.374

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-13.249	-9.908
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	306	213
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-1.225	65
Zinsaufwendungen/Zinserträge	6.050	3.688
Gezahlte Steuern	-162	-46
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.183	-2.212
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-480	-13
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.741	-1.661
Veränderung Vorräte	-1.357	-4.401
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-182	-658
Veränderung sonstige Aktiva	-2.157	-2.028
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	-176	327
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-713	1.121
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-481	1.059
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-18	-3
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	24	402
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.801	-5.842
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-41	-43
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-791	-443
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.451	-2.470
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	12	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-57	167
Einzahlungen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	2.142	1.142
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-21.074	-12.150
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	11.273	9.441
Erhaltene Zinsen	0	498
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-175	0
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	67
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.162	-3.791

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	5.846	0	5.846	6	5.853
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Gesamtergebnis	0	0	-332	5.846	0	5.514	6	5.520
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	780	3.636	0	0	0	4.696	0	4.680
Rückkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Stand am 31. Oktober 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	0	37.268	745	38.013
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2016/2017	0	0	0	6.620	0	6.620	7	6.627
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	618	0	0	618	0	618
Gesamtergebnis	0	0	618	6.620		7.238	7	7.245
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	416	4.476	0	0	0	4.892	0	4.892
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	1.397	0	0	0	1.397	0	1.397
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	19	0	19	-608	-589
Stand am 31. Oktober 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	0	49.956	144	50.100

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG



KONZERNANLAGEVERMÖGEN

1 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2016	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizu- legenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2017
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	-8	8	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	260	41	-10	-42	0	0	0	0	249
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	263	41	-18	-34	0	0	0	0	252
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.073	341	-35	0	0	0	0	0	3.379
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.168	397	-162	-107	0	2	0	2	1.300
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	220	226	-67	779	0	-370	0	19	807
Summe	4.461	964	-264	672	0	-368	0	21	5.486
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
Summe	38.924	1.401	-318	-2.957	1.183	0	0	600	38.833
GESAMT	43.709	2.406	-600	-2.319	1.183	-368	0	621	44.632

in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte		
	Stand am 1. November 2016	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2017
Immaterielles Anlagevermögen								
Aktiviertete Aufwendungen für Inangasetzung	3	0	-8	0	8	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	191	49	-21	0	-35	184	69	65
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	194	49	-29	0	-27	187	69	65
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	580	99	-35	0	0	644	2.493	2.735
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	826	158	-165	0	-62	757	342	543
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	804	0	804	220	3
Summe	1.406	257	-200	804	-62	2.205	3.055	3.281
Finanzanlagevermögen								
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61	61
Summe	0	0	0	0	0	0	61	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	383	38.541	38.450
Summe	383	0	0	0	0	383	38.541	38.450
GESAMT	1.983	306	-229	804	-89	2.775	41.726	41.857

2 Entwicklung zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								Stand am 31. Oktober 2016
	Stand am 1. November 2015	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizu- legenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	234	43	0	0	0	0	-17	0	260
Summe	237	43	0	0	0	0	-17	0	263
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.177	47	-151	0	0	0	0	0	3.073
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.019	175	-26	0	0	0	0	0	1.168
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	221	0	0	0	0	0	-1	220
Summe	4.196	443	-177	0	0	0	0	-1	4.461
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37.588	24	0	0	2.212	0	-496	-404	38.924
Summe	37.588	24	0	0	2.212	0	-496	-404	38.924
GESAMT	42.082	510	-177	0	2.212	0	-513	-405	43.709

in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte		
	Stand am 1. November 2015	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2016
Immaterielles Anlagevermögen										
Aktiviert Aufwendungen für Inangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	158	33	0	0	0	0	0	191	76	69
Summe	161	33	0	0	0	0	0	194	76	69
Sachanlagevermögen										
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	496	84	0	0	0	0	0	580	2.681	2.493
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	740	96	10	0	0	0	0	826	279	342
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220
Summe	1.236	180	10	0	0	0	0	1.406	2.960	3.055
Finanzanlagevermögen										
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien										
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541
Summe	383	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541
GESAMT	1.780	213	10	0	0	0	0	1.983	40.241	41.665

DER KONZERN

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 31. Oktober 2017 Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Mit Wirkung zum 30. Januar 2018 scheidet Herr Franz Gulz aus dem Aufsichtsrat aus und Herr Dr. Bertram Samonig folgt als neues Mitglied in den Aufsichtsrat.

1.1 Geschäftstätigkeit

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der EYEMAXX-Konzern („EYEMAXX“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren und Pflegeobjekten in Deutschland. EYEMAXX realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt EYEMAXX sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

EYEMAXX baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienprofis und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2017 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2016/2017). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt.

Mit dem Begriff „EYEMAXX“ ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2018, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Webseite der Gesellschaft (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2017.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden 6 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 6) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2015	25	35	11	71
Im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmals einbezogen	3	8	2	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-6	0	-7
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals miteinbezogen	1	8	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	26	45	13	84

Im Geschäftsjahr 2016/2017 befinden sich 84 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 77). Es werden 13 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Eigen-Investments				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100

Gründung EYEMAXX Management s.r.o., Tschechien

Am 7. August 2017 wurde die EYEMAXX Management s.r.o. als 100 %iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet. Diese Gesellschaft ersetzt die Betriebsstätte der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Tschechien.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8
Übernommenes Nettovermögen	8

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Eigen-Investments				
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 2. März 2016 wurde die EYEMAXX Real Estate Development GmbH gegründet. Die EYEMAXX Holding GmbH hält 100 % der Anteile. Die Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der EYEMAXX Holding GmbH abgeschlossen.

Gründung Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

Am 24. Mai 2016 wurden 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gekauft. Zum 31.10.2016 hielt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 92,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH. Zum 31.10.2017 werden 100 % der Anteile von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.2.3. Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel“). Die Postquadrat Mannheim GmbH hielt wiederum zum 31.10.2016 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. Zum 31.10.2017 hält sie 47,5 % der Anteile (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

Gründung LogMaxx Beta d.o.o., Serbien

LogMax Beta d.o.o. wurde mit Wirkung vom 19. April 2016 gegründet. EYEMAXX hält über die ERED Netherlands II B.V. 100 % der Anteile.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	50
Übernommenes Nettovermögen	50

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgenden Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel.

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Log Center Airport d.o.o., Serbien

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden die restlichen 50 % der Log Center Airport d.o.o. erworben, womit ERED Netherlands II B.V., welche zu 100 % in den Konzernabschluss einfließt, nun 100 % an der Gesellschaft hält und somit auch 100 % der Stimmrechte besitzt. Mit diesem Kauf wird die Log Center Airport d.o.o. nun vollkonsolidiert.

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG verkauft. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besaß bis zu diesem Zeitpunkt 95 % der Anteile. Nach dem Verkauf hält die Marland Bauträger GmbH, welche als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern mit-
einbezogen wird, 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hält noch 1 % der Anteile.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1
Kurzfristiges Vermögen	33
Übernommenes Nettovermögen	33

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22
Sachanlagevermögen	39
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.957
Kurzfristiges Vermögen	18
Kurzfristige Rückstellungen	-5
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-26
Nicht beherrschender Anteil	-204
Abgegangenes Nettovermögen	2.801

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu keinen Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel.

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Im Geschäftsjahr 2016/2017 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

Kauf von 7,5 % der Anteile an Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

Am 11. Mai 2017 wurden weitere 7,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der T3ME Immobilien GmbH erworben. Für diese Anteile bestand seit September 2016 eine Call-Option. Mit Wirkung zum 17. Juli 2017 wurden die Anteile von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von 92,5 % an die EYEMAXX Real Estate AG verkauft, welche nun zum Bilanzstichtag 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH hält.

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

Kauf von 40 % der Anteile an EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Deutschland

Am 19. August 2016 wurden 40 % der Anteile der EYEMAXX FMZ Holding GmbH von Partnerfonds Kapital für den Mittelstand Anlage GmbH & Co. KG gekauft. Die Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

2.2.4 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verschmolzen:

Verschmelzung im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

Verschmelzung EYEMAXX Development GmbH, Österreich

Mit Vertrag vom 21. Juli 2017 wurde die EYEMAXX Development GmbH mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH als aufnehmende Gesellschaft, rückwirkend zum 1. November 2016 verschmolzen.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verkauft bzw. liquidiert:

Abgang/Liquidierung 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90

Verkauf EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 19. Januar 2017 wurden 100 % der Anteile an der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. verkauft. In der Gesellschaft wurde ein Fachmarktzentrum in Pelhrimov, Tschechien entwickelt, welches nach 7-monatiger Bauzeit im Oktober 2016 fertiggestellt und eröffnet wurde.

Durch den Verkauf bzw. Liquidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2016/2017	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5
Sachanlagevermögen	10
Kurzfristiges Vermögen	1.935
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.273
Kurzfristige Rückstellungen	-19
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-252
Übernommenes Nettovermögen	407

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 verkauft bzw. liquidiert:

Abgang/Liquidierung 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

Verkauf Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o., Slowakei

Mit Wirkung vom 28. Dezember 2015 wurden die Anteile an der Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. verkauft.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Projektentwicklung				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	48
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Marland GmbH & Co. OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	71
Eigen-Investments				
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG	Berlin	Deutschland	EUR	88
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH)	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsunternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

Bei Vorliegen eines mindestens 20-%-igen Stimmengewichts an einem Unternehmen wird ein maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss mit einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen beträgt das Stimmgewicht mehr als 20 %.

2.3.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Eigen-Investments				
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG	Offenbach	Deutschland	EUR	88
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 20. Juli 2017 wurde die Lifestyle Development Beta GmbH gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. Mai 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 wurde die Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG gegründet. 94 % der Anteile werden von der Marland Bauträger GmbH, Österreich gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Wohnen Lainzerstraße“ ab.

Kauf der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden von der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG 94 % an der Gesellschaft erworben. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Offenbach“ ab.

Kauf der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 30. August 2017 wurden 50,1 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Sonnenhöfe“ in Schönefeld ab.

Kauf der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden 50,1 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 49,9 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld ab.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 18. Juli 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG gegründet. Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es eine Anteilsveränderung von 15 % (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. August 2017 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG hält wiederum 94 % der Anteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG.

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	46
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH)	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Eigen-Investments				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 28. Dezember 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Im Geschäftsjahr 2016/2017 gab es eine Anteilsveränderung von 25 % (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt „2.3.2. Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 4. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland

Mit Wirkung vom 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH gegründet. 50 % der Anteile werden von der Postquadrat Mannheim GmbH gehalten. Die Gesellschaft bildet das Projekt „Postquadrat Mannheim“ ab.

Gründung der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 27. Juli 2016 wurde die Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet. EYEMAXX hält indirekt durch die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG 50 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft.

Kauf der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH), Österreich

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co. KG beteiligt. Hamco GmbH & Co. KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt. Die Franz Gulz Immobilien GmbH bildet das Projekt „Wien, Siemensstraße“ ab. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How, wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils, 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 18. Oktober 2016 wurde die Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich gegründet. Sie befindet sich zu 94 % im Besitz der Marland Bauträger GmbH, welche sich wiederum zu 94 % im Besitz der EYEMAXX Development GmbH befindet. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG bildet das Projekt „Wien, Vösendorf“ ab. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter operatives Know-How wie auch strategisches Wissen mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteils 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Kauf der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Deutschland

Die Anteile an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden zu 93 % von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Bestandsimmobilien in Aschaffenburg, Würzburg, Wuppertal und Frankfurt.

Kauf der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, Deutschland

Sämtliche Anteile an der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH werden seit dem 10. Februar 2016 von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gehalten.

2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2016/2017 zu Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47,5
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79

Kauf von 25 % der Anteile an EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich

Am 20. Oktober 2017 wurden 25 % der Anteile der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG erworben. In dieser Gesellschaft wird ein Projekt für Wohnimmobilien abgewickelt.

Kauf von 5 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

Kauf von 5 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 1. August 2017 wurden 5 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG erworben. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

Verkauf von 2,5 % der Anteile an EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland

Am 2. Oktober 2017 wurden 2,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH verkauft. In dieser Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgewickelt.

Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 12. September 2017 wurden 30 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

Verkauf von 20 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 27. September 2017 wurden 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG verkauft. Die Gesellschaft hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG.

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2015/2016 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55

Verkauf von 20 % der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. Tschechien

Am 15. Dezember 2015 wurden 20 % der EYEMAXX Krnov s.r.o. verkauft.

Verkauf von 35 % der Anteile an EYEMAXX Louny s.r.o. Tschechien

Am 19. Oktober 2016 wurden 35 % der EYEMAXX Louny s.r.o. verkauft.

2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel

Informationen dazu finden Sie unter „2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

2.3.4 Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Informationen zur Aufwärtskonsolidierung der Log Center Airport d.o.o. finden Sie unter „2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
Projektentwicklung				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Olawa Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
Eigen-Investments				
Euro Luna Park	Nicosia	Zypern	EUR	50

Verkauf der Anteile an der Maramando Trading & Investment Ltd.

Die Maramando Trading & Investment Limited wurde am 14. September 2016 zu 100 % verkauft.

Verkauf der Anteile an der Euro Luna Park Gesellschaft

Die Euro Lona Park Kiev wurde am 14. September 2016 zu 100 % verkauft.

Verkauf der Anteile an der EYEMAXX 6 Spz.o.o.

Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Die Gesellschaft wurde im Juli 2016 veräußert.

Verkauf der Anteile an der Retail Park Olawa Sp.z.o.o.

Das Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Olawa, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m² und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

Verkauf von 60 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien

Am 30. September 2016 wurden die verbliebenen 60 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. verkauft.

Liquidierung der Anteile von EYEMAXX Prerov s.r.o.

Die EYEMAXX Prerov s.r.o. befindet sich zum Bilanzstichtag in Liquidation.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der wesentliche Teil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag mittlerweile auf den 31. Oktober umgestellt.

Zum Abschlussstichtag wurde keine vollkonsolidierte Gesellschaft (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen. Hat eine vollkonsolidierte Gesellschaft ein vom Konzern abweichendes Geschäftsjahr, wird ein Zwischenabschluss der Gesellschaft aufgestellt.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD, LogMaxx Beta d.o.o., wie auch bei der LogMaxx d.o.o., werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel

bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals angewendet:

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen	Inkrafttreten ¹⁾	EU Endorsement
IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen – Änderungen: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. Januar 2016	November 2015
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – Investmentgesellschaften – Änderungen: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. Januar 2016	September 2015
IAS 1 – Darstellung des Abschlusses – Änderungen: Ergebnis der Angabeninitiative	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 27 – Änderungen: Equity-Methode im separaten Abschluss	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 16 und IAS 38 – Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte – Änderungen: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. Januar 2016	Dezember 2015
IAS 16 und IAS 41 – Sachanlagen und Landwirtschaft – Änderungen: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1. Januar 2016	November 2015
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2010-2012	1. Januar 2016	Dezember 2014
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2012-2014	1. Januar 2016	Dezember 2015

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Änderungen zu IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen –

Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

Mit der Änderung wird klargestellt, dass Erwerbe und Hinzuerwerbe von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, nach den Prinzipien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen des IFRS 3 und anderer anwendbarer IFRS zu bilanzieren sind, soweit diese nicht im Konflikt mit Regelungen des IFRS 11 stehen. Die Änderungen gelten nicht, sofern das Berichtsunternehmen und die daran beteiligten Parteien unter gemeinsamer Beherrschung des gleichen obersten beherrschenden Unternehmens stehen. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 28 Investmentgesellschaften

Der Standard dient zur Klärung von Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt. Unternehmen sind auch dann von der Konsolidierungspflicht befreit, wenn das übergeordnete Mutterunternehmen seine Tochtergesellschaften zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 10 bilanziert. Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Änderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses

Die Änderungen sollen es Unternehmen ermöglichen, ihren Abschluss durch gezielte Ermessensentscheidungen unternehmensspezifischer zu gestalten. Sie beinhalten im Wesentlichen eine Klarstellung, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt wesentlich ist. Die Musterstruktur des Anhangs wird gestrichen und es wird klargestellt, dass es Unternehmen freisteht, an welcher Stelle des Anhangs Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert werden. Des Weiteren enthalten die Änderungen Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.

Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Die EYEMAXX hat die Struktur der Berichterstattung beibehalten, in unwesentlichen Bereichen wurden Kürzungen vorgenommen.

Änderungen zu IAS 27 Einzelabschlüsse – Anwendung der Equity-Methode im Einzelabschluss

Durch die Änderungen können Beteiligungen an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen sowie assoziierte Unternehmen im IFRS-Einzelabschluss künftig auch nach der Equity-Methode bilanziert werden. Damit stehen den Unternehmen alle bereits früher einmal bestehenden Optionen zur Einbeziehung derartiger Unternehmen in den Einzelabschluss, nämlich die Einbeziehung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten, die Bewertung als zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente gemäß IAS 39 bzw. IFRS 9 sowie die Einbeziehung mittels der Equity-Methode zu.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Änderungen zu IAS 16 Sachanlagen und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte – Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Mit der Änderung erfolgt eine Klarstellung hinsichtlich der Wahl von Methoden der Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten. Prinzipiell hat die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten derart zu erfolgen, dass sie den durch das Unternehmen erwarteten Verbrauch des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens, welcher durch den Vermögenswert generiert wird, widerspiegelt.

Diesbezüglich hat der IASB nunmehr klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht dieser Vorgehensweise entspricht und somit nicht sachgerecht ist, da die Umsatzerlöse nicht nur vom Verbrauch des Vermögenswertes, sondern auch von weiteren Faktoren abhängig ist.

Diese Klarstellung wird auch in IAS 38 für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aufgenommen.

Da im Konzern Abschreibungen nicht erlösbezogen ermittelt werden, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu IAS 16 Sachanlagen und IAS 41 Landwirtschaft – Landwirtschaft: Fruchttragende Gewächse

Durch die veröffentlichten Änderungen wird klargestellt, dass fruchttragende Gewächse bis zum Zeitpunkt ihrer Produktionsreife – analog selbsterstellter Sachanlagen – zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und danach nach den Vorschriften des IAS 16 wahlweise mittels dem Anschaffungskosten- oder dem Neubewertungsmodell zu bilanzieren sind. Eine Bilanzierung nach den Vorschriften des IAS 41 ist künftig nicht mehr zulässig.

Da die EYEMAXX kein landwirtschaftliches Unternehmen ist, hat diese Änderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2010–2012)

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2012–2014)

Im Rahmen des Annual Improvement Project wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS wird eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht. Betroffen sind die Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34.

Auf den Konzernabschluss der EYEMAXX ergeben sich keine Auswirkungen für das Geschäftsjahr 2016/2017.

1.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen	Inkrafttreten ¹⁾	EU Endorsement
Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten	Keine EU-Übernahme	offen
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	offen
IFRIC 22 – Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1. Januar 2018	offen
Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 – Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	offen
IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	offen
IAS 40 – Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018	offen
IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütung	1. Januar 2018	offen
IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018	offen
IFRS 10, IAS 28 – Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	von EU zurückgestellt	offen
IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – Klarstellung	1. Januar 2018	offen
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	offen
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2014-2016	1. Januar 2017/ 1. Januar 2018	offen

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und schafft eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Die Änderungen aus der erstmaligen Anwendung sind retrospektiv anzuwenden. Die erwarteten Änderungen werden im Wesentlichen die Bewertung und die Darstellung von Wertänderungen der finanziellen Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im sonstigen Ergebnis sowie die Effektivitätsmessung bestehender Sicherungsbeziehungen betreffen. Der Standard wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der EYEMAXX haben.

IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die EYEMAXX evaluiert derzeit die Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

IFRS 16, Leasing

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Januar 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber-Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. EYEMAXX evaluiert bereits die Auswirkungen auf die Konzernbilanz. Änderungen sind vor allem durch die Mietverträge für Büroräumlichkeiten zu erwarten. Derzeit müssen diese nicht in der Bilanz erfasst werden, durch IFRS 16 müssen diese als Nutzungsrecht auf der Aktivseite und als Leasing-Mietverbindlichkeit auf der Passivseite dargestellt werden, was zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führt und sich dadurch auch auf bestimmte Kennzahlen auswirkt. Basierend auf den derzeit abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen erwarten wir nach diskontierten Werten eine im mittleren einstelligen Millionenbereich höhere Bilanzsumme sowie ein verbessertes EBITDA im mittleren dreistelligen TEUR-Bereich bei Anwendung des IFRS 16.

2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

- 1.) Identifizierung der erworbenen Elemente
- 2.) Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
- 3.) Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist, Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen, ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich, um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Von EYEMAXX erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ✗ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ✗ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ✗ die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat.

Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- ✗ Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- ✗ standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- ✗ günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdantheils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IFRS 10.22 und IAS 1.54(q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IFRS 11.24 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- ✗ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ✗ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ✗ die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig.

Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „initial recognition exemption“ des IAS 12.15(b).

2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum

über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens, anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potenziellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die mögliche Ausübung oder Umwandlung potenzieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil

- ✗ der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- ✗ mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind
- ✗ mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert EYEMAXX unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat, wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch EYEMAXX getätigt.

4 Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2017	31.10.2016
Tschechische Krone	CZK	25,669	27,025
Serbischer Dinar	RSD	119,314	123,162
Polnischer Zloty	PLN	4,244	4,327
Rumänischer Leu	RON	4,601	4,506

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2016/2017	2015/2016
Tschechische Krone	CZK	26,573	27,034
Serbischer Dinar	RSD	122,031	122,644
Polnischer Zloty	PLN	4,290	4,340
Rumänischer Leu	RON	4,549	4,484

5 Immaterielle Vermögenswerte

5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

6 Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung vermindernden historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	2016/2017	2015/2016
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantiellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

EYEMAXX beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes - falls dies erforderlich scheint - einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei EYEMAXX basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von EYEMAXX - falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ✗ Grundstücksrisiko
- ✗ Finanzierungsrisiko
- ✗ Vermietungsgradrisiko
- ✗ Baukostenrisiko.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- ✗ Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel bei Eigen-Investments die aktuelle Miete beziehungsweise rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund von einem Superädifikat beziehungsweise Erbbaurecht und bei Projektimmobilien zum Beispiel zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und Freifläche, Projektkalkulationen,
- ✗ Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investments der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)
- ✖ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, BEGA ING d.o.o., LOGMAXX d.o.o. und LOGMAXX Beta d.o.o. (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2017)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen sind:

- ✖ Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße und Auhofstraße sowie Wuppertal, Hölker Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das betreute Wohnen Klein Lendgen in der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt Siemensstraße in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH) (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Lindleystraße in der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (2018)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG (2018)
- ✖ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Offenbach in der ANTANRECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG (2018)
- ✖ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Sonnenhöfe in der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG (2017)
- ✖ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Vivaldihöfe in der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG (2017)

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderung der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

EYEMAXX hält unmittelbar sechs (Vorjahr: sechs) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle sechs bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestufteten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente, die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substantielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels operating lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüberhinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuerkrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2017 aus der

- ✗ EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- ✗ EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ✗ MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied),
- ✗ Marland Bauträger GmbH (Mitglied),
- ✗ ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- ✗ Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied) und
- ✗ EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften

- ✗ Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- ✗ Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG
- ✗ HAMCO GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG,
- ✗ Marland GmbH & Co. OG,
- ✗ EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, und
- ✗ Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der

- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- ✖ Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- ✖ Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG,
- ✖ Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- ✖ Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG,
- ✖ Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG,
- ✖ Sonnenhöfe GmbH & Co. KG,
- ✖ EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG und
- ✖ ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2017	31.10.2016
Deutschland	25,28 % - 29,83 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

Im Vorjahr wurde für Deutschland ein einheitlicher Steuersatz von 30,00 % herangezogen. Da in diesem Geschäftsjahr die Steuersätze aufgrund der Gewerbesteuer in Deutschland eine erhebliche Spanne aufweisen, werden die Steuern mit dem jeweilig gültigen Steuersatz (abhängig von der Ortslage der Gesellschaft) bemessen.

12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

13 Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums. Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell von EYEMAXX sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen oder in das Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren, Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- ✘ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ✘ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o., LOGMAXX Beta d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✘ Gelum Grundstücks- VermietungsgesmbH – Gebäude Aachen
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ✘ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ✘ Hamco GmbH & Co. KG - Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- ✘ Innovative Home Bauträger GmbH

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IFRS 5, Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche:

- ✘ LogMaxx Alpha a.d.

15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

Werden langfristige Vermögensgegenstände oder Schulden als zur Veräußerung klassifiziert, sind sie gem. IFRS 5 getrennt von anderen Vermögenswerten oder Schulden in der Bilanz darzustellen.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus seinem Buchwert oder seinem beizulegendem Wert (abzüglich Veräußerungskosten). Eine planmäßige Abschreibung ist nicht gestattet.

16 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cashflows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN DES MANAGEMENTS

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die sich aus diesen Schätzungen ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

1 Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✗ die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten sowie die erzielbaren Marktmieten
- ✗ die angenommene Restnutzungsdauer
- ✗ die Entwicklung der Zinsen

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 9.720 (Vorjahr: TEUR 13.092). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	1.054	1.106	10,84	8,45
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	516	513	5,31	3,92
Verringerung der Mieten um 10 %	1.826	1.945	18,78	14,86

Der der EYEMAXX zugerechnete beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 29.370 (Vorjahr: TEUR 23.901). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt, Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg und je eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz und in Zell am See. Im Geschäftsjahr 2016/2017 neu dazugekommen ist auch die Immobilie für betreutes Wohnen in Klein Lengden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	1.358	1.214	4,62	5,08
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	1.212	1.048	4,13	4,38
Verringerung der Mieten um 10 %	2.675	2.592	9,11	10,84

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- ✖ zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“
- ✖ Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten
- ✖ Nutzungsdauer des Objektes
- ✖ Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 28.730 (Vorjahr: TEUR 25.653). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 7.564 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.166) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.047	2.134	7,12	8,32
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	1.206	848	4,20	3,31
Verringerung der Mieten um 10 %	1.838	1.504	6,40	5,86
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	393	280	1,37	1,09

Der der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 6.051). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die Projekte „Wien, Siemensstraße“, „Serviced Apartments Bonn“, „Hotel Offenbach“, „Vivaldihöfe im Komponistenviertel, Schönefeld“ und „Sonnenhöfe im Sternenviertel, Schönefeld“.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	6.981	920	34,54	15,20
Verringerung der Mieten um 10 %	16.982	1.363	84,03	22,53
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	7.840	491	38,79	8,11

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

4 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

5 Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	4.980	3.430
Sonstige Erlöse	18	100
Summe	4.998	3.530

Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.559 (Vorjahr: TEUR 2.171). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.822 (Vorjahr: TEUR 1.039).

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.598	1.837
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-50	-17
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-27	284
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-267	188
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-68	-77
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-3	-3
Summe	1.183	2.212

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.598 (Vorjahr: TEUR 1.837) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle Beta.

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für innenliegende Büroflächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -77 (Vorjahr: TEUR 267) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR -267 (Vorjahr: TEUR 188) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer und Mietzinsanpassungen.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -68 (Vorjahr: TEUR -77) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die vermietete Logistikimmobilie in Aachen zeigt eine Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR -3). Diese resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Abgegrenzte Projektfees	341	58
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.832	1.199
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-332
Summe	2.168	925

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 58) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2016/2017 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2017/2018 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.832 (Vorjahr: TEUR 1.199) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Innovative Home Bauträger GmbH in Österreich.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	251	724
Aufwendungen für bezogene Leistungen	151	37
Summe	402	761

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen bezahlte Provisionen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Gehaltsaufwendungen	2.777	1.888
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	578	435
Sonstige Sozialaufwendungen	29	3
Summe	3.384	2.326

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 42 (Vorjahr: 29 Arbeitnehmer) beschäftigt, davon 4 (Vorjahr: 1) Arbeiter und 38 (Vorjahr: 28) Angestellte.

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

Vorstand sowie leitende Angestellte

	2016/2017	2015/2016
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	832	834
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	8	8

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 23) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 0) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 116) ausbezahlt.

1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	49	32
Abschreibung auf Sachanlagen	257	181
Summe	306	213

1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	438	0
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	188	186
Erlöse aus Weiterverrechnung von Gleisgarantie und Erbbauzins	158	135
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	205	38
Erlös aus Verrechnung von Pönalen	194	494
Provisionserlöse	103	11
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	54	8
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	46	0
Mieterträge	32	31
Optionen	0	485
Erlös aus Wohnungsverkauf	0	215
Übrige	86	54
Summe	1.504	1.657

Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen kommen aus serbischen Gesellschaften. Die wertberichtigten Forderungen wurden beglichen. Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden. Die Position Optionen betraf im Vorjahr eine Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, diese Option wurde im aktuellen Geschäftsjahr gezogen.

1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Rechts- und Beratungsaufwand	1.519	1.415
Leasing, Miete und Pacht	1.096	1.021
Provisionen und Fremdleistungen	393	431
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	376	158
Reise- und Fahraufwendungen	355	397
Gebühren und Abgaben	206	249
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	104	196
Sonstige weiterverrechnete Kosten	52	0
Werbeaufwand	181	165
Instandhaltung und Wartung	178	139
Kommunikationskosten	81	88
Wertberichtigung zu Forderungen	149	89
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	60	77
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	40	18
Ausbuchung von Forderungen	2	0
Übrige	396	212
Summe	5.238	4.705

1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	480	13
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0
Summe	480	13

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

Im Januar 2017 wurden die Anteile an EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. verkauft. Der Effekt aus dieser Entkonsolidierung beträgt TEUR 280.

Im Juni 2017 wurden weitere 50 % der Anteile an der Log Center Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100 % der Anteile hält. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung beträgt TEUR 175.

94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wurden im Oktober 2017 von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an Marland Bauträger GmbH verkauft. Aus dieser Entkonsolidierung ergibt sich ein Effekt von TEUR 25. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird nun mittels at-equity Bilanzierung in den Konzern einbezogen.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2015/2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Im September 2016 wurden 100 % der Anteile der Eden Slovakia RC 1 verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2016 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Cesky Krumlov sro. beträgt TEUR 13.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	11.404	9.610
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.845	298
Summe	13.249	9.908

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH (2,5 %), der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (30 %) und Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG (20 %) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab insgesamt einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 1.845 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 298, welches aus dem Verkauf der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. (20 %), Maramando Ltd. (50 %), EYEMAXX Cesky Krumlov (60 %) und EYEMAXX Louny s.r.o. (35 %) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69 % von EYEMAXX gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 4.091 (Vorjahr: TEUR -5). Seit April 2017 besitzt diese 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX zu 79 % beteiligt ist, hält seit August 2017 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, in welcher das Projekt „Sonnenhöfe“ entwickelt wird. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 4.032 (Vorjahr: TEUR 0).

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist EYEMAXX mit einem Anteil von 94 % beteiligt. Diese weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 2.897 (Vorjahr: TEUR 0) aus. In der Gesellschaft entstehen Wohnimmobilien in Bonn.

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher EYEMAXX mit 94 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 0). Die Gesellschaft hält 94 % an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG, in welcher das Projekt „Hotel Offenbach“ entwickelt wird.

Eine Wohnimmobilie in Wien/Österreich wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. EYEMAXX besitzt an dieser 94 % der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.034 (Vorjahr: TEUR 1.190).

Durch den Verkauf von 94 % der Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verbleibt nur mehr 1 % der Anteile bei der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Aus diesem ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 10. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG besitzt eine Immobilie in Zell am See/Österreich. Die weiteren Anteile der Gesellschaft werden von der Marland Bauträger GmbH gehalten. Diese besitzt außerdem noch 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, besitzt, 100 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, 94 % der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. sowie 94 % an der Projektgesellschaft Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG. Des Weiteren hält 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -138 (Vorjahr: TEUR 622).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94 % von EYEMAXX gehalten. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -105 (Vorjahr: TEUR -22).

In der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Das Ergebnis der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -133 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Juni 2017 wurden 50 % der Anteile an der LogCenter Airport d.o.o. gekauft, sodass EYEMAXX nun 100 % der Anteile hält. Bis zum Zeitpunkt des Ankaufs der Anteile wird die Gesellschaft mittels Equity-Bewertung in den Konzern einbezogen, danach wird die Gesellschaft vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -11 (Vorjahr: TEUR 0).

Aus dem tschechischen Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Louny s.r.o. ergibt sich ein Ergebnis von TEUR -250 (Vorjahr: TEUR 54).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, jeweils zu 94 % von EYEMAXX gehalten, bilden gemeinsam das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Im Vorjahr wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co. KG hält 30 % und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co. KG 20 % an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Gesellschaften beläuft sich auf TEUR -344 (Vorjahr: TEUR -44).

Zum Bilanzstichtag hält EYEMAXX 47,5 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR -609 (Vorjahr: TEUR 6.449).

Die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG wird zu 94 % von EYEMAXX gehalten und hat auf einem Grundstück in Leipzig ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -957 (Vorjahr: TEUR -1.848).

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93 % von EYEMAXX gehalten. Diese wiederum hält 99 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99 % der Anteile an EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. An der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH (100 %) und an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (93 %) hält sie ebenfalls Anteile. Letztere besitzt Bestandsimmobilien in Frankfurt und in Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beträgt TEUR -746 (Vorjahr: TEUR 2.961).

Aus den übrigen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -38 (Vorjahr: TEUR 35).

1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinserträge	2.943	2.956
Finanzierungserträge	2.943	2.956
Zinsaufwendungen	-8.993	-6.644
Finanzierungsaufwendungen	-8.993	-6.644
Summe	-6.050	-3.688

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus nach der Effektivzinismethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 7.598 (Vorjahr: TEUR 5.655) und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: TEUR 291), welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 390) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden zwei Wandelanleihen platziert und die Anleihe V ausplatziert. Die Neuemissionen und die Ausplatzierung sind zum Bilanzstichtag in Höhe des Buchwertes nach IFRS von TEUR 29.018 bilanziert.

Folgend der Vergleich des Kupons der Anleihe zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	10,94 % p.a.	6,76 % p.a.	10,14 % p.a.	9,09 % p.a.

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Zinskupon:	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Effektivverzinsung:	14,71 % p.a.	8,07 % p.a.

1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und –schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen.

Die Steuergruppe setzt sich zum 31.10.2017 folgendermaßen zusammen:

- ✗ EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Organträger),
- ✗ EM Outlet Center GmbH (Mitglied),
- ✗ MAXX BauerrichtungsgmbH (Mitglied),
- ✗ Marland Bauträger GmbH (Mitglied),

- ✗ ERED Finanzierungsconsulting GmbH (Mitglied),
- ✗ Innovative Home Bauträger GmbH (Mitglied) und
- ✗ EYEMAXX Siemensstraße GmbH (Mitglied).

Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften

- ✗ Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- ✗ Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- ✗ HAMCO GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG,
- ✗ Marland GmbH & Co. OG,
- ✗ EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG und
- ✗ Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG.

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 hält die EYEMAXX Real Estate AG direkt und indirekt Kommanditanteile an der

- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- ✗ Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- ✗ Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG,
- ✗ Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- ✗ Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG,
- ✗ Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG,
- ✗ Sonnenhöfe GmbH & Co. KG,
- ✗ EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG und
- ✗ ANTAN RECONA GmbH & Co. Vermögensverwaltung KG

Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften bezüglich der Körperschaftsteuer werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht, die Gewerbesteuer wird auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zugrunde, welche zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Laufender Steueraufwand	-91	77
Latenter Steueraufwand	1.666	622
Summe	1.575	699

Der ausgewiesene laufende Steuerertrag in Höhe von TEUR -91 (Vorjahr: TEUR 77) ergibt sich zum wesentlichen Teil aus einem Gemeinschaftsunternehmen, welches Gruppenmitglied der österreichischen Steuergruppe ist. Dagegen stehen die deutsche Gewerbesteuerrückstellungen sowie deutsche Körperschaftsteuer. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Es bestehen negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.666 (Vorjahr: TEUR 622).

Diese ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.972, welche sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR -33), aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR -148), aus der Veränderung der Vorräte TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 221), aus der Veränderung von Finanzverbindlichkeiten TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 200) und aus sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR -278) zusammensetzen sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.500 (Vorjahr: TEUR -688), welche sich aus der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR -66) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR -622) zusammensetzen.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanzielltem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Rechnerischer Ertragssteueraufwand	2.461	1.638
Abweichende ausländische Steuersätze	409	30
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	887	1.418
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-410	-509
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.575	-699

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Da in den Vorjahren wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfaltet haben, wurde das Konzernergebnis bisher mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25,00 % multipliziert. Da sich das Kerngeschäft aber immer mehr nach Deutschland verlagert, wird in diesem Geschäftsjahr mit einem gerundeten Steuersatz von 30,00 % für die deutsche Körperschafts- und Gewerbesteuer gerechnet.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen, im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.7. Latente Steuern“ abgebildet.

1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Konzerngesamtergebnis und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden die Wandelanleihen dargestellt, als wäre die Wandlung bereits zum Emissionszeitpunkt durchgeführt worden und die daraus resultierenden Aktien werden somit zum Aktienstand hinzugezählt. Das Gesamtergebnis wird um die angefallenen Zinsen für die Wandelanleihen bereinigt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 6.620 (Vorjahr: TEUR 5.847) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,53 (Vorjahr: EUR 1,36) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit einem dem Konzerngesamtergebnis abzüglich der angefallenen Zinsen, TEUR 7.270, und dem Durchschnitt der Aktien inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt daher EUR 1,30 je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Die im August und September 2015 erworbenen eigenen Aktien wurden bis zum 16. Mai 2016 wieder vollständig veräußert, sodass daraus bis zum 19. Mai 2016 ein Bestand in Höhe von 3.509.772 Aktien resultierte. Am 19. Mai 2016 wurde durch die Ausgabe von 779.948 Aktien der Aktienstand auf 4.289.720 erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 22. September 2017 wurden 104.167 neue Aktien und am 29. September 2017 weitere 312.499 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 4.706.386 erhöht.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzuaddiert.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 4.328.247 Stück (Vorjahr: 4.301.473 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 5.589.650 Stück.

2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	249	260
Kumulierte Abschreibung	-184	-191
Buchwerte	65	69

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	3.379	3.073
Kumulierte Abschreibung	-644	-580
Buchwerte	2.735	2.493

Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.414	1.074
Kumulierte Abschreibung	-349	-286
Buchwerte	1.065	788

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	807	220
Kumulierte Abschreibung	-804	0
Buchwerte	3	220

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.300	1.168
Kumulierte Abschreibung	-757	-826
Buchwerte	543	342

2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	24	0	24
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450

Im Geschäftsjahr 2016/2017 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Entkonsolidierung der Seespitz Vermietungs GmbH & Co. KG um TEUR -2.957, aufgrund des Verkaufs eines Grundstückes in Serbien um TEUR 318, aus Zugängen in Höhe von TEUR 1.401 und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.183 (Vorjahr: TEUR 2.212). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR -404), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr kam es zu einer Investition in Höhe von TEUR 24.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Serbien	28.730	25.448
Österreich	4.981	8.016
Deutschland	4.739	5.077
Buchwerte	38.450	38.541

Deutschland

Die EYEMAXX Real Estate AG hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.182 (Vorjahr: TEUR 2.449).

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden, verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.583 (Vorjahr TEUR 1.586).

Österreich

Die Hamco GmbH & Co. KG hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.503 (Vorjahr: TEUR 3.553).

Die EM Outlet Center GmbH hält gemeinsam mit der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3, und der der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Im Oktober 2017 wurden 94 % der Beteiligung an der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt nun als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein und wird somit abwärtskonsolidiert. Daher wird nun ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.478 (Vorjahr: TEUR 4.462).

Serbien

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem zweiten Logistikprojekt in Serbien (TEUR 2.929). Dieses Projekt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.489	1.958
Materialaufwand	0	631
Sonstige betriebliche Erträge	338	694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-673	-844
Summe	2.154	2.439

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.720 (Vorjahr: TEUR 13.092) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	277		277	
Beizulegender Zeitwert	1.478		4.462	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	41,00	41,00	42,00	42,00

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Durch den Verkauf von 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der Anteil an der Immobilie von dieser Gesellschaft unter Punkt 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	348		343	
Beizulegender Zeitwert	3.503		3.554	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,95 %	6 % - 11 %	10,66 %	6 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauer in Jahren	23,67	23,67	24,67	24,67

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	747		770	
Beizulegender Zeitwert	4.739		5.077	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,61 %	6,61 %	6,31 %	6,31 %
Kapitalisierungszinssatz	5,90 %	5,5 % - 6 %	5,90 %	5,5 % - 6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	18,28	12,00 - 24,20	19,51	13,00 - 25,20

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 28.730 (Vorjahr: TEUR 25.449) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abzüglich der erwarteten Kosten (Projektgewinn), abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der erwartete Projektgewinn um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m² bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke, die sich gut für eine Bebauung eignen, werden mit Euro 30,00/m² bis Euro 35,00/m² bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m², die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m² zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

Logistikprojekte

Erwartete Jahresreinerträge

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Rotherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Projektimmobilien

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg in TEUR	39.745		39.745	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	29.820		29.549	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	39,94 %	30 % - 70 %	56,33 %	55 % - 60 %
Kapitalisierungsszinssatz	7,38 %	7 % - 7,5 %	7,37 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	23.986	15.458
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	639	444
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	453
Zugänge	341	2.001
Abgänge	-1.292	-3.980
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	11.404	9.610
Endbestand	35.078	23.986

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 26.199 (Vorjahr: TEUR 15.606), in Österreich in Höhe von TEUR 8.314 (Vorjahr: TEUR 7.527) und in Tschechien in Höhe von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 853).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 15.606 im Vorjahr auf TEUR 26.199. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Vivaldi-Höfe“ (TEUR 4.091), „Sonnenhöfe“ (TEUR 4.032), „Wohnen Bonn“ (TEUR 2.897) und „Hotel Offenbach“ (TEUR 1.671). Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 7.527 im Vorjahr auf TEUR 8.314 zum 31. Oktober 2017. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 2.034) und der Wertminderung aufgrund von Ausschüttungen der Beteiligung Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR -138.

Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 853 auf TEUR 565.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2016/2017 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✗ „Projekt Vivaldi-Höfe für Bestand“: Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✗ „Projekt Sonnenhöfe für Bestand“: Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✗ „Projekt Offenbach für Bestand“: ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✗ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
- ✗ „Projekt-Immobilien zum Verkauf“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Projekt Vivaldi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	0	335	133
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	3.570	18.855
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-3	-395	-19.978
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-3	-3	3.510	-990
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	6.123	5.137	0	-1
Finanzergebnis	6.010	5.110	-608	-282
Ergebnis vor Steuern	6.007	5.107	2.902	-1.272
Steuern	-80	0	-617	-448
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim "Projekt Vivaldi-Höfe" daraus, dass die Gesellschaft, in welcher das Projekt entwickelt wird (Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG) als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG einfließt. Bei dem "Projekt Sonnenhöfe" handelt es sich um den selben Sachverhalt. Hier entwickelt die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG das Projekt, welche als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG einbezogen wird.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	2.189	255	4.258
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.724	1.734	-67	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-119	-804	-164	-12.738
Betriebsergebnis (EBIT)	18.605	3.119	24	-8.480
Finanzergebnis	-51	811	-47	-588
Ergebnis vor Steuern	18.554	3.930	-23	-9.068
Steuern	-5.617	0	0	53
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Projekt Vivaldi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	13
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	5.927	5.107	2.285	-1.707
Beteiligungsquote	69 %	79 %	94 %	94 %
Berechnetes Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.605
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.470

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	-1
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	12.937	3.930	-23	-9.016
Beteiligungsquote	50 %	90 %	94 %	89 %
Berechnetes Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-8.024
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	900
Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-7.124

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind, aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt Vivaldi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	1.218	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	33.018	-93
Langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	34.236	-93
Vorräte	0	0	0	68.035
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	7.354
Kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	75.389
Summe AKTIVA	10.164	10.394	34.404	75.296
Eigenkapital	5.927	5.937	2.935	19.097
Langfristige Verbindlichkeiten	1.700	3.825	28.918	52.717
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.537	632	2.551	3.482
Summe PASSIVA	10.164	10.394	34.404	75.296

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	2.848	1.246	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25.997	16.650	185	27.351
Langfristige Vermögenswerte	25.997	19.498	1.431	27.351
Vorräte	20.606	154	0	27.241
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	955	21.582	154	3.382
Kurzfristige Vermögenswerte	21.561	21.736	154	30.897
Summe AKTIVA	47.558	41.234	1.585	58.248
Eigenkapital	16.949	31.245	904	3.088
Langfristige Verbindlichkeiten	27.393	2.923	448	48.890
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.216	7.066	233	6.270
Summe PASSIVA	47.558	41.234	1.585	58.248

2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✗ „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co. OG, EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG und Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in den Teilkonzern einbezogen.
- ✗ „Siemensstraße Apartments“: EYEMAXX Siemensstraße GmbH
- ✗ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o. wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- ✗ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaft EYEMAXX 3 Sp.z.o.o..
- ✗ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o. und EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Siemens- straße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Gewinn- und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.266	744	67	0	5
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-73	1.370	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-586	-72	-12	-3	-119
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	607	2.042	55	-3	-114
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-54	0	0	0	0
Finanzergebnis	-600	185	-6	-129	-11
Ergebnis vor Steuern	7	2.227	49	-132	-125
Steuern	-2	270	0	0	-23
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Gewinn- und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.416	529	0	454	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16	0	0	1.652	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-896	-598	-194	-355	-28
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	499	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	504	430	-194	1.751	-28
Finanzergebnis	65	-407	-197	-45	0
Ergebnis vor Steuern	569	23	-391	1.706	-28
Steuern	-2	-6	-1	-413	-9
Periodenergebnis	567	17	-392	1.293	-37

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Siemens- straße	MALUM- FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	1	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	6	2.497	49	-132	-148
Beteiligungsquote	94 %	94 %	90 %	94 %	79 %
Berechnetes Periodenergebnis	6	2.347	44	-124	-117
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	119
Periodenergebnis	6	2.540	195	-5	2

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	512	17	-392	1.293	-37
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-10	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	502	17	-392	1.293	-37
Beteiligungsquote	94 %	94 %	90 %	90 %	50 %
Berechnetes Periodenergebnis	472	16	-353	1.164	-19
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	823	0	0
Periodenergebnis	472	16	470	1.283	-19

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlusten durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Siemens- straße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.927	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.779	8.448	79	1.840	6
Langfristige Vermögenswerte	16.706	8.448	79	1.840	6
Vorräte	4.458	0	0	1.133	1.836
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.321	624	14	30	600
Kurzfristige Vermögenswerte	7.779	624	14	1.163	2.436
Summe AKTIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442
Eigenkapital	5.097	3.891	-123	-597	-24
Langfristige Verbindlichkeiten	7.689	1.317	198	3.381	2.447
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.699	3.864	18	219	19
Summe PASSIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.989	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.369	3.324	0	7.485	32
Langfristige Vermögenswerte	11.358	3.324	0	7.485	32
Vorräte	2.296	1.111	1.535	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.160	39	762	125	3
Kurzfristige Vermögenswerte	6.456	1.150	2.297	125	3
Summe AKTIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35
Eigenkapital	6.321	-625	125	1.985	-1.192
Langfristige Verbindlichkeiten	6.016	2.695	1.899	413	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.477	2.404	273	5.212	1.227
Summe PASSIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35

2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 32.912 (Vorjahr: TEUR 9.500) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	400		123	
Beizulegender Zeitwert	5.313		2.366	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,53 %	4 % - 5 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauer in Jahren	49,43	41,00 - 60,00	61,00	61,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit die Büroimmobilie in Graz/Österreich sowie die Wohn- und Büroimmobilie in Zell am See. Durch den Anteilsverkauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der auf die Gesellschaft anfallende Teil der Immobilie seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltemietertrag in TEUR (pro Jahr)	729		690	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.573		5.623	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,99 %	3,5 % - 11 %	8,63 %	3,5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	19,29	13,00 - 23,00	20,18	14,00 - 24,00

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Bestandsimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltemietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.254		2.188	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	22.027		18.847	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,97 %	1 % - 9 %	6,58 %	1 % - 9 %
Kapitalisierungszinssatz	5,60 %	4 % - 6 %	5,89 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	15,90	0,42 - 80,00	7,55	0,25 - 17,00

Die Logistikimmobilie in Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund der Transaktion der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg hier abgebildet. Neu hinzugekommen im Geschäftsjahr 2016/2017 ist die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal, im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürnbach, Bereich Neuer Hafen, und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Das Objekt dient als Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Auhofstraße, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit vorgebautem 4-geschossigem Bürotrakt und einem Büro über der Halle. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichertstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle / Silo mit westlich angebautem neugeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Klein Lengden: Das Objekt liegt am Südrand des Göttinger Waldes im Kreis Göttingen. Es handelt sich hierbei um Wohneinheiten in verschiedenen Größen. Das Objekt wird für den Betrieb von betreutem Wohnen verwendet.

2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 6.051) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

Projektimmobilien

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Projektimmobilien

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg* in TEUR	401.798		23.412	
Gesamtinvestitionskosten* in TEUR	327.795		20.016	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	55,80 %	40 % - 75 %	50,00 %	50 % - 50 %
Kapitalisierungszinssatz	3,84 %	3 % - 4 %	3,00 %	3 % - 3 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	71,52	60,00 - 80,00	80,00	80,00 - 80,00

* Entspricht 100 % des Projekterfolges / der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde nur das Projekt „Siemensstraße Apartments“ als Wohnprojekt abgebildet.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden zusätzlich 4 neue Projekte abgebildet:

Projekt „Serviced Apartments“ in Bonn, ein Hotelprojekt in Offenbach, sowie die zwei größten Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“, beide in Schönefeld, Berlin.

2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-185	-1.037
Summe	33.191	22.895

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	0	-121
Summe	10.384	4.593

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	1.158	2.006
Zuführung	17	11
Verbrauch	-870	0
Auflösung	-120	-859
Endbestand	185	1.158

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 973 gesunken. Die bereits wertberichtigte Forderung gegenüber EYEMAXX Management Ukraine LLC in Höhe von TEUR 870 wurde nun als uneinbringlich ausgebucht.

Im Vorjahr ist der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luno Office Park zurückzuführen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2017 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2017

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	771	1.094	41.895		43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	-	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	-	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0				0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	-	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2016 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2016

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	3.660	1.847	23.139	-	28.646
Wertberichtigung	0	-940	-218	-	-1.158
Buchwert	3.660	907	22.921	-	27.488
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	35	0	135	0	170
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	940	218	-1.158	0
Summe	35	940	353	-1.158	170
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	3.625	907	22.786	-	27.318
Summe	3.625	907	22.786	-	27.318

2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 350 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 208) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.913 (Vorjahr: TEUR 4.963) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Aktive latente Steuern	350	208
Passive latente Steuern	6.913	4.963
Summe	-6.563	-4.755

Im Geschäftsjahr 2016/2017, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 1.044 (Vorjahr: TEUR -230) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 4.479 (Vorjahr: TEUR 3.435).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.1.2 Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 350 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 6.913 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.805, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 903 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.372.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 735, in Österreich in Höhe von TEUR 943 und in Serbien in Höhe von TEUR 3.313.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.372 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern			
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-512	18	14	-230	442	-170	0	-41	84
Umgliederung IFRS 5	479	0	0	0	-479	0	0	0	0
Kursdifferenzen	33	0	0	0	-33	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.808	66	0	1.044	145	1.664	0	602	508
Umgliederung IFRS 5	29	0	0	0	-29	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	-6.535	105	105	4.479	4.805	4.146	10	1.362	903

2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Heizöl	6	5
Logistikzentrum in Serbien	0	107
Immobilien	578	2.047
Noch nicht abgerechnete Leistungen	8.364	5.366
Summe	8.948	7.525

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus den verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2016/2017 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 3.653 (Vorjahr: TEUR 2.493), in österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 479), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 903 (Vorjahr: TEUR 1.107), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 0) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.001) aktiviert.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	353
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Assoziierte	0	0
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-112	-120
Summe	1.545	970

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 969 (Vorjahr: TEUR 737) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	120	102
Zuführung	0	18
Verbrauch	-8	0
Endbestand	112	120

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2017

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	688	969	-	1.657
Wertberichtigung	-112	0	-	-112
Buchwert	576	969	-	1.545
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	452	968	-	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	10	1	-	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	5	0	-	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	46	0	-	46
Überfällig mehr als 360 Tagen	63	0	-	63
Summe	576	969	-	1.545

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2016

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	353	737	-	1.090
Wertberichtigung	-120	0	-	-120
Buchwert	233	737	-	970
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	120	0	-120	0
Summe	120	0	-120	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	233	737	-	970
Summe	233	737	-	970

2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.257
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	-171	-113
Summe	6.264	4.514

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	113	181
Zuführung	58	0
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	-68
Endbestand	171	113

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abgeschrieben Forderungen.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	1.541	1.495	3.399	-	6.435
Wertberichtigung	-171	0	0	-	-171
Buchwert	1.370	1.495	3.399	-	6.264
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	206	0	0	0	206
Überfällig mehr als 360 Tagen	171	0	0	-171	0
Summe	377	0	0	-171	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	-	6.064
Überfällig mehr als 360 Tagen	-6	0	0	-	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	-	6.058

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2016

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	1.256	890	2.480	-	4.626
Wertberichtigung	-113	0	0	-	-113
Buchwert	1.143	890	2.480	-	4.513
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	113	0	-113	0	0
Summe	113	0	-113	0	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.144	890	2.480	-	4.514
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	-	0
Summe	1.144	890	2.480	-	4.514

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Steuern	379	206
Abgrenzungen	195	87
Sonstige Forderungen	967	964
Summe	1.541	1.257

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Kassenbestand und Bankguthaben	3.263	548
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	12.504	2.782
Summe	15.767	3.330

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ beinhaltet TEUR 12.127 für die Rückzahlung der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger. Der übrige Teil in Höhe von TEUR 377 dient zur Sicherstellung eines Rahmenkredites und für die Kuponzahlungen der Anleihe 2016/2021, für welche monatlich ein Betrag angespart wird.

2.12 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Sachanlagevermögen	0	0
Vorräte	11.065	11.131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253	646
Zahlungsmittel	1.061	831
Sonstige	196	19
Endbestand	12.575	12.627

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

2.13 Eigenkapital

2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2017 auf TEUR 4.706 (Vorjahr: TEUR 4.290), eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von TEUR 4.476 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im September 2017, in der die EYEMAXX Real Estate AG 416.666 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 12,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts, vermindert um die zugehörigen Aufwendungen.

2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.397 und stammt in Höhe von TEUR 599 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 798 aus der Wandelanleihe II.

2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.995 (Vorjahr: TEUR -2.613) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 481 (Vorjahr: TEUR -245), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird, sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestitionen in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR -87).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Anfangsbestand	-2.613	-2.281
Net Investments	137	-87
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	481	-245
Endbestand	-1.995	-2.613

2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 745) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Österreich	14	132
Deutschland	110	580
Niederlande	-30	0
Tschechien	0	-16
Serbien	49	49
Summe	144	745

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert aus dem Kauf von zusätzlichen 7,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH.

2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2017 EUR 4.706.386,00 eingeteilt in 4.706.386 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2017 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

2.13.6.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 40,12 %. Auf der Internetseite www.eyemaxx.de im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

2.13.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstandes richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

2.13.6.3 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 28. November 2016 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigefügt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/ Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. § 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwährend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch das Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die Bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der

Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu EUR 2.144.850,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das Genehmigte Kapital vom 24.06.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28.06.2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016 aufgehoben.

Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Zum Bilanzstichtag betrug das Genehmigte Kapital 2016/I nach teilweiser Ausschöpfung noch 1.728.184,00 EUR.

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 28. November 2017 wurde das Genehmigte Kapital 2016/I mittlerweile aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) geschaffen.

2.13.6.4 Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung vom 29. Juni 2012

Die Hauptversammlung vom 29. Juni 2012 hatte den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ursprünglich ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Von dieser hat der Vorstand bis zum Ablauf der vorbezeichneten Ermächtigungsfrist keinen Gebrauch gemacht.

Seit dem 19. Juni 2017 besteht die folgende Befugnis:

1. Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10 % beschränkt. Auf die hiernach erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, durch die Gesellschaft oder für ihre Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln.
2. Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots.
 - a) Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Erwerb der Aktien ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten.
 - b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse

während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktiengleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die Gesamtzahl der von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien dieses Volumen überschreitet, erfolgt die Annahme im Verhältnis der zum Erwerb angebotenen Aktien. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 50 Stück zum Erwerb angebotener Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien kann vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen.

3. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden oder aufgrund früherer Ermächtigungen erworben wurden, neben der Veräußerung durch Angebot an alle Aktionäre oder der Veräußerung über die Börse
 - a) Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen, beim Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen sowie beim Erwerb von Forderungen gegen die Gesellschaft als Gegenleistung anzubieten;
 - b) an Dritte zu veräußern. Der Preis, zu dem die Aktien der Gesellschaft an Dritte abgegeben werden, darf den Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreiten. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 1086 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
 - c) zur Erfüllung von Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus von der Gesellschaft oder ihren Konzernunternehmen begebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen zu verwenden;
 - d) einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Die Aktien können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden.

Vorstehende Ermächtigungen betreffend die Verwendung der erworbenen eigenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgeübt werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf erworbene eigene Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a), b) und c) verwendet werden. Der Vorstand wird die Hauptversammlung über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien gezahlt wurde, jeweils unterrichten.

4. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Inanspruchnahme der Ermächtigung zur Einziehung anzupassen.
5. Mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung ist die von der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 unter Tagesordnungspunkt 5. erteilte Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien sowie zum Ausschluss des Bezugsrechts zum Erwerb eigener Aktien aufgehoben.

2.13.6.5 Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

2.13.6.6 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstandes sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

2.14 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2016/2017 zwei Wandelanleihen ausgegeben und die Anleihe V konnte voll platziert werden. Bis zum Bilanzstichtag wurde ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 29.018 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2017 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit	5,5 Jahre	6,0 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per	01. November 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.
Rating	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB- (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	11.624.000	8.661.000	21.339.000	30.000.000

Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit	2 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.
Zinszahlung	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	4.194.000	20.376.000

Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	79.596	61.444
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.099	1.108
Summe	93.695	62.552

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Stand am 1. November	62.552	53.868
Zugang Anleihen	32.052	22.518
Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	-1.397	0
Umtausch	0	-2.264
Transaktionskosten	-1.822	-1.702
Rückzahlung	0	-10.696
Zinsaufwand	8.043	5.655
Zinszahlung	-5.734	-4.827
Stand am 31. Oktober	93.695	62.552

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 6,76 % (Vorjahr: 9,5 %), der Anleihe 2014/2020 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) und der Anleihe 2016/2021 9,09 % (Vorjahr: 9,5 %). Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,07 %.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
< 1 Jahr	14.099	1.108
1 - 5 Jahre	79.596	61.444
> 5 Jahre	0	0
Summe	93.695	62.552

2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
Summe	3.822	4.971

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
Summe	3.291	2.015

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.429 (Vorjahr: TEUR 3.861) bestehen im Wesentlichen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.955 (Vorjahr: 1.862), sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 3.245 (Vorjahr: TEUR 390), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 85) und Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 250).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 474 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2017 in Höhe von TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 173).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 699, Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 76, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 133 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 117. In dieser Aufstellung sind auch die angefallenen Zinsen enthalten.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2017 TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 284).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2017

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten, gegenüber Gemeinschafts- unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2017
bis 1 Jahr	0	121	3.139	31	3.291
1 bis 5 Jahre	0	316	1.160	775	2.251
größer 5 Jahre	0	221	1.130	220	1.571
Summe	0	658	5.429	1.026	7.113

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2016 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2016

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2016
< 1 Jahr	104	80	1.827	4	2.019
1 bis 5 Jahre	2.182	159	1.973	375	4.686
> 5 Jahre	0	221	61	0	282
Summe	2.286	460	3.861	379	6.987

2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	828	846
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	846
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	354	544
Abgrenzungen	366	252
Kautionen	60	205
Sozialversicherungsbeiträge	52	137
Personalverbindlichkeiten	18	14
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	103	214
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.234	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	114	107
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	114	107

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genomener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2015	120	70	142	208	88	628
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Dotierung	107	91	0	341	335	874
Verwendung	-87	0	0	-282	-84	-453
Auflösung	0	0	-5	-1	0	-6
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2016	140	161	137	266	336	1.040
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-23	-1	-24
Dotierung	187	4	0	354	23	568
Verwendung	-118	0	0	-363	-148	-629
Auflösung	0	-85	0	-5	-5	-95
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	4	4
Stand am 31. Oktober 2017	209	80	137	229	209	864

2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere

Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	3.876	4.707
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	425	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201	896
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	88	115
Latente Steuerverbindlichkeit	508	479
Endbestand	5.098	6.197

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

3 Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	1.094	1.848
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	969	63
Sonstige Forderungen	1.493	891
Wertberichtigung	-70	-940
Gesamt Forderungen	3.486	1.862
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	379
Sonstige Verbindlichkeiten	22	40
Gesamt Verbindlichkeiten	22	419
Saldierter Wert	3.464	1.443

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 290). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 276).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 15).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 28), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, wurde in diesem Geschäftsjahr als uneinbringlich definiert und somit komplett ausgebucht. Die finanzielle Forderung betrug im Vorjahr TEUR 869 und war zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 314). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 437). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, diente auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 19), welche aus seiner Aufsichtsrats Tätigkeit resultiert.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.17 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100 % wertberichtigt.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden drei langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.440 (Vorjahr: TEUR 1.279) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzentnahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH und zusätzlich eine Option auf Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o., welche jederzeit gezogen werden kann.

Außerdem bestehen noch kurzfristige Forderungen gegenüber Marland Wohnbau GmbH in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0).

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	41.895	19.129
Sonstige Forderungen	3.399	6.490
Wertberichtigung	-115	-217
Gesamt Forderungen	45.179	25.402
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.026	0
Sonstige Verbindlichkeiten	218	1
Gesamt Verbindlichkeiten	1.244	1
Saldierter Wert	43.935	25.401

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 23.145 (Vorjahr: TEUR 12.084). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 19.931 (Vorjahr: TEUR 11.271) gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr: TEUR 272), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 3), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 498 (Vorjahr: TEUR 1.493), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 34), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.825 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holdig & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 7.241 (Vorjahr: TEUR 4.992), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.191 (Vorjahr: TEUR 1.820) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 5.108 (Vorjahr: TEUR 2.658). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 813). Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 736 (Vorjahr: TEUR 0), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 209), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.672 (Vorjahr: TEUR 0), Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 414) und gegenüber Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 16.642 (Vorjahr: TEUR 8.664). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 6.830 (Vorjahr: TEUR 2.997) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 0), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 0), Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 215) und gegenüber Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.919 (Vorjahr: TEUR 0). Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 9.599 (Vorjahr: TEUR 0) gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 0). Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 5.668) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 107), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 0). Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 5.599 aus dem Vorjahr wurden in diesem Jahr umklassifiziert und werden dadurch im Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 1.832 (Vorjahr: TEUR 1.376). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.947 (Vorjahr: TEUR 1.467) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 36), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 30), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 1.595 (Vorjahr: TEUR 1.239), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 98) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 98). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 97) wertberichtigt.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 31.10.2017 TEUR 3.559 (Vorjahr: TEUR 3.278). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.524 (Vorjahr: TEUR 3.264) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 10). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben. Außerdem bestanden im Vorjahr noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4.

Verbindlichkeiten gegen deutsche Gesellschaften bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 991 gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 116, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 104 und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 699. Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 17 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14. Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 42 enthalten, welche gegen EYEMAXX Holding Mannheim in Höhe von TEUR 31, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 und gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 bestehen.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 176. Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 175 und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 76.

3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichtswährung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31.10.2017 verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert.

Die Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in diesem Geschäftsjahr erstmals im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen (im Vorjahr unter Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit). Bei der Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente handelt es sich um die Veränderung der liquiden Mittel, die treuhänderisch für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 verwahrt werden. Es handelt sich somit um Auszahlungen im Geschäftsjahr 2016/2017, die im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 (nach dem Bilanzstichtag am 1. November 2017) stehen. Da die Tilgung der Anleihe im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen ist, wurde zur Erhöhung der Aussagekraft der Kapitalflussrechnung diese Veränderung ebenfalls im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt. Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien, Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betrifft im Wesentlichen bereits vermietete Immobilien in Deutschland und Österreich und Projektimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	3.115	1.230	653		4.998
Innenumsatz	-3	-914	-1.229	2.146	0
Umsatz Gesamt	3.118	2.144	1.883	-2.146	4.998
Beteiligungsergebnis	-1.447	13.930	766		13.249
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	480		480
EBITDA	3.038	16.008	-4.489		14.557
Abschreibungen	-23	-20	-262		-305
EBIT	3.014	15.988	-4.750		14.252
Finanzergebnis	-587	-15	-5.447		-6.049
Steuern	-29	-253	-1.293		-1.575
Periodenergebnis	2.398	15.720	-11.491		6.627
Fremdkapital	13.306	18.851	102.775	-19.074	115.858
Vermögen	31.290	67.990	85.751	-19.074	165.957
Investitionen im Anlagevermögen	169	2.853	763		3.786

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	1.840	1.278	412		3.530
Innenumsatz	-114	-57	-1.492	1.663	0
Umsatz Gesamt	1.954	1.335	1.904	-1.663	3.530
Beteiligungsergebnis	5.138	4.653	117		9.908
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	3.814	7.173	-534		10.453
Abschreibungen	-32	-20	-161		-213
EBIT	3.782	7.153	-695		10.240
Finanzergebnis	-429	-55	-3.204		-3.688
Steuern	274	59	-1.033		-700
Periodenergebnis	3.627	7.157	-4.932		5.852
Fremdkapital	17.894	16.371	68.407	-18.310	84.362
Vermögen	37.091	51.868	51.724	-18.310	122.373
Investitionen im Anlagevermögen	0	0	510		510

3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 3.782 im Vorjahr auf TEUR 3.014 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Vermögen von TEUR 37.091 im Vorjahr sank auf TEUR 31.290 im Geschäftsjahr 2016/2017 und das Fremdkapital veränderte sich von TEUR 17.894 im Vorjahr auf TEUR 13.306 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus der Umklassifizierung des Projektes in Klein Lengden und den Verkauf von Anteilen an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH.

3.4.2 Eigen-Investment

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 7.153 im Vorjahr auf TEUR 15.988 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Bewertungen der Eigen-Investments in Serbien, Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach. Des Weiteren konnte ein positives Ergebnis aus den laufenden Mieterlösen erzielt werden, welches im Rahmen des Bereichs „Bestandshaltung“ generiert wurde.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 51.868 auf TEUR 67.990 resultiert im Wesentlichen aus den neuen Projekten in Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach, ebenso wie die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 16.371 im Vorjahr auf TEUR 18.851 zum Bilanzstichtag.

3.4.3 Holding & Sonstige

Die Veränderung des Betriebsergebnisses (EBIT) in Höhe von TEUR -4.750 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -695) resultiert überwiegend aus dem erhöhten Personalaufwand und dem sonstigen betrieblichen Aufwand aufgrund der Fusion zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EYEMAXX Development GmbH.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 85.769 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 51.724) begründet sich durch Erhöhungen der Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und des erhöhten Bestandes an Bank- und Kassenguthaben für die Rückzahlung der Anleihe II zum 1. November 2017.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 68.407 im Vorjahr auf TEUR 102.792 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der zwei Wandelanleihen, der Nachplatzierung des Restvolumens der Anleihe V und der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus latenten Steuern.

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	16	0
Österreich	774	510
Serbien	2.996	0
Sonstige Länder	0	0
Gesamt	3.786	510

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	2.627	1.226
Österreich	1.279	1.701
Serbien	1.092	603
Gesamt	4.998	3.530

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	70.160	41.712
Österreich	49.629	38.624
Serbien	45.788	39.521
Sonstige Länder	380	2.516
Gesamt	165.957	122.373

3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Hierbei handelt es sich um Maximalbeträge, teilweise auch für noch nicht in Anspruch genommene Kredite. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	14.137	3.500

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord Haftungen in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten der ersten Projektphase von TEUR 35.400 überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Die EYEMAXX hat gegenüber der Austrian Anadi Bank AG eine Garantie in Höhe von TEUR 4.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierungen der österreichischen Projekte dar. Im Weiteren wurde eine Garantie über TEUR 1.400 gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG abgegeben.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen, die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 953 (Vorjahr: TEUR 526) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 866) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Building Technologies AG (Österreich).

Zwischen VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeit das Personal weiter verrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 196) und als Ertrag wurden TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 186) eingebucht.

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 28).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die Besicherung der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.029 (Vorjahr: TEUR 7.129) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche Grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 2.158 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Von den Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 bis auf TEUR 107 vollständig zurück bezahlt worden. Diese TEUR 107 sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Mit der Anleihe 2016/2021 wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 8.023, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Jänner 2021 zurück zu zahlen. Die Zinsen aus den neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 %. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75 %. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 702 (Vorjahr: TEUR 468) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 2.909) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 114).

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 285) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 217) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Wertberichtigungen gegenüber der Log Center Airport d.o.o. in Höhe von TEUR 119 und der Erhöhung der Wertberichtigung gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 18.

Insgesamt bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 940). Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde die Wertberichtigung der Forderung der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew in Höhe von TEUR 868 aufgelöst.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	31.10.2017				31.10.2016			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	780	108	87	976	561	57	87	705
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	3.092	277	437	3.806	2.242	132	349	2.723
Für spätere Geschäftsjahre	2.285	0	1.776	4.061	1.896	0	1.864	3.760
Summe	6.157	386	2.300	8.842	4.699	189	2.300	7.188

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017

Die Unternehmensanleihe 2012/2017 wurde planmäßig am 1. November 2017 zurückgezahlt. Der Bond mit einem Kupon von 7,75 % hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro, der Großteil dieser Summe wurde bereits deutlich früher auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

Barkapitalerhöhung

Am 28. November 2017 wurde im Zuge der außerordentlichen Hauptversammlung eine Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Sämtliche angebotenen, neuen 470.637, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12,00 Euro je Aktie gezeichnet. Somit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 5.647.644 Euro zu.

Der Immobilienexperte Johann Kowar stockt seinen Anteil auf 5,44 % auf.

Weiterer großer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim

Ende November des Jahres 2017 konnte eine Einigung mit einem institutionellen Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden auf einem über 4.000 Quadratmeter großen Areal mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen in Mannheim erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Nutzfläche von 10.600 Quadratmetern sollen 110 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Der voraussichtliche Kaufpreis liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung von EYEMAXX haben könnten.

3.9 Weitere Erläuterungen

3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 206. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 190, davon das Vorjahr betreffend TEUR 64 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 16. Andere Bestätigungsleistungen beinhalten ausschließlich vereinbarte Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss des Konzerns zum 30. April 2017.

3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.eyemaxx.com einsehbar.

3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 89) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: 116) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: 24). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

Mit Wirkung vom 30. Januar 2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Die Bestellung durch das Amtsgericht war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Franz Gulz sein Amt altersbedingt gemäß der Satzung niedergelegt hatte.

FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- ✗ Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- ✗ Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- ✗ Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2017 gab es wie im Vorjahr keine Finanzinstrumente, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2017	31.10.2016
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	1.027
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	63
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.256
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.767	3.330
Finanzielle Vermögenswerte	67.619	37.692

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 1.391) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2017	31.10.2016
Langfristige Schulden		
Anleihen	79.596	61.444
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	14.099	1.108
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	847
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	587	1.114
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	114	107
Finanzielle Vermögenswerte	102.618	71.911

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihen gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2017			
Anleihe 2012/2017	99,05 %	11.624	11.514
Anleihe 2013/2019	105,00 %	8.661	9.094
Anleihe 2014/2020	105,75 %	21.339	22.566
Anleihe 2016/2021	107,50 %	30.000	32.250
Wandelanleihe 2016/2019	111,80 %	4.194	4.689
Wandelanleihe 2017/2019	103,00 %	20.376	20.987
Gesamt		96.194	101.100
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2016			
Anleihe 2012/2017	103,00 %	11.624	11.973
Anleihe 2013/2019	97,49 %	10.987	10.711
Anleihe 2014/2020	93,60 %	19.013	17.796
Anleihe 2016/2021	99,00 %	22.518	22.293
Gesamt		64.142	62.773

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 99,05 % (Vorjahr: 103,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624 (Vorjahr: TEUR 11.973). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %). Die Anleihe wurde zum 1. November 2017 zurückgezahlt.

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,00 % (Vorjahr: 97,49 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 8.661 (Vorjahr: TEUR 10.987). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,56 % (Vorjahr: 9,56 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,75 % (Vorjahr: 93,60 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 19.013). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 2.330, welche im Geschäftsjahr 2016/2017 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 107,50 % (Vorjahr: 99,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 22.318). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,5 %).

Die Wandelanleihe 2016/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 111,80 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 4.194. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,71 %.

Die Wandelanleihe 2017/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 103,00 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 20.376. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 8,07 %.

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einem Nominale von TEUR 1.750 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 2,79 % bewertet.

Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	2.943	2.956
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	205	38
Finanzielle Erträge	3.148	2.994
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus den Anleihen	-7.598	-4.770
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-1.395	-989
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-60	-77
Finanzielle Aufwendungen	-9.053	-5.835
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-2	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-149	-89
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-151	-89
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-6.056	-2.930
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	137	-87
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	137	-87

2 Finanzielle Risikofaktoren

2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Projektgesellschaften werden die Ausfallrisiken vom Vorstand als niedrig eingeschätzt.

2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2017 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 18) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang im Kapitel 2.15. Finanzverbindlichkeiten.

2.3 Marktrisiko

EYEMAXX unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakkquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend zu treffenden Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.875) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.964 (Vorjahr: TEUR 2.995) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 8.809 (Vorjahr: TEUR 6.870) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital, welches in Projekte investiert wurde, die an internationale Investoren verkauft werden sollen, länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	ab 1.11.2022
Anleihen	93.695	112.502	17.786	14.259	49.416	31.041	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	5.945	3.435	258	252	246	240	1.514
Leasingverbindlichkeiten	658	879	145	154	161	59	54	306
Verzinsliche Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	828	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	868	868	868	0	0	0	0	0
Gesamt	101.478	121.022	23.062	14.671	49.829	31.346	294	1.820

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	ab 1.11.2021
Anleihen	62.552	85.972	4.862	16.991	14.949	3.097	43.074	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.861	7.961	1.988	654	634	614	594	3.477
Leasingverbindlichkeiten	460	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.286	2.287	119	2.168	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	847	847	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.419	1.419	1.419	0	0	0	0	0
Gesamt	71.425	98.766	9.305	19.002	15.648	3.778	47.212	3.821

Die Zinserträge von TEUR 2.943 (Vorjahr: TEUR 2.956) und Zinsaufwendungen von TEUR 8.993 (Vorjahr: TEUR 6.644) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2013, 2014, 2016 und 2017 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. EYEMAXX verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, ergeben sich die folgenden Effekte:

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	553	0	553
Erfolgsneutral erfasst	0	353	0	353
Zum 31. Oktober 2017	0	906	0	906

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	65	376	0	441
Erfolgsneutrag erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2016	65	757	0	822

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- ✗ Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- ✗ Kapitalrückzahlungen
- ✗ Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 beträgt die Eigenkapitalquote 33,36 % (Vorjahr: 31,93 %).

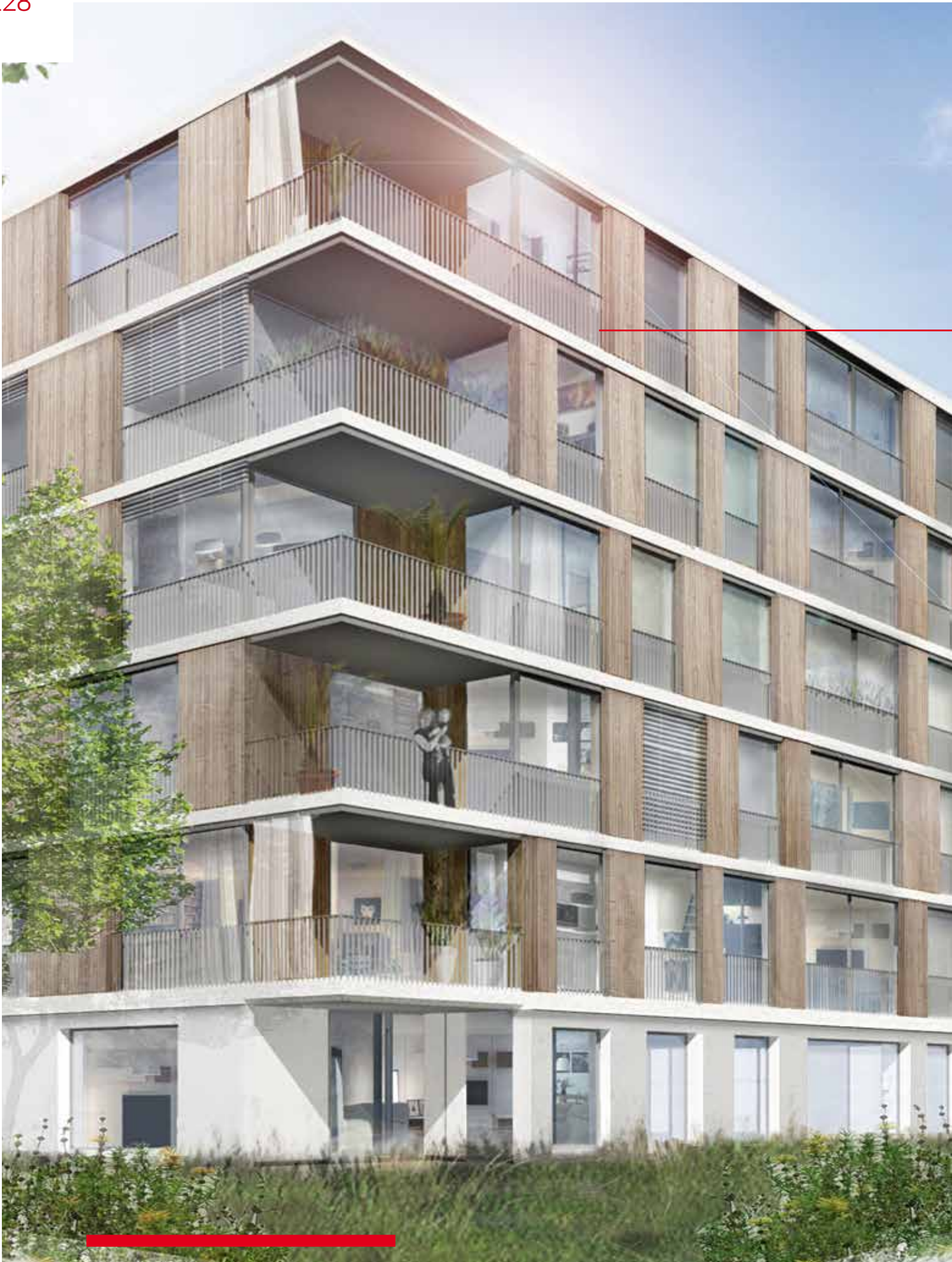
Aschaffenburg, am 16. Februar 2018



Dr. Michael Müller

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





Postquadrat Mannheim, Mannheim, Deutschland



„Zukunft Bauen – Regionen gestalten.“

Mit hoch-volumigen Projekten, beispielsweise in Mannheim und im Großraum Berlin, trägt EYEMAXX dazu bei, das Gesicht von Städten und Regionen für die Zukunft zu prägen. Diese Verantwortung nehmen wir ernst.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Konzernabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung be-deutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ✗ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Oktober 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 und
- ✗ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach

Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesonder-tes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

- a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ausgewiesen. Ferner sind in den Gemeinschaftsunternehmen weitere Investment Properties bilanziert, die sich im Rahmen der at-Equity-Bilanzierung im Konzernabschluss mittelbar niederschlagen. Der Konzern bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,2 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die EYEMAXX Real Estate AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties anhand eines eigenen Bewertungsmodells. Die Bewertung erfolgt prinzipiell auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen. Die konkrete Methodik zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte differenziert zwischen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Bewertungsgrundlagen sind in dem Abschnitt „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten, Risikoabschläge. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix wurde anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Hierzu wurden unter anderem auch die projektverantwortlichen Mitarbeiter befragt. Wir haben die in dem jeweiligen Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse der Gutachten mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt. Ferner haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten heraus Vor-Ort-Besichtigungen von Immobilienprojekten durchgeführt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die EYEMAXX Real Estate AG ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert hat, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse der externen Gutachter unterstützen die Bewertungsergebnisse der EYEMAXX Real Estate AG. Der ausgewiesene beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ist auf Basis der getroffenen Annahmen sachgerecht abgeleitet und stimmt mit unseren Erwartungen überein. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Zu 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 35,1 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen

keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 13,2 Mio. und sind in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Angaben der Gesellschaft zu den Bewertungsgrundlagen sind im Anhang enthalten. Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind vor allem aufgrund der Höhe des Postens im Konzernabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund sowie den Veränderungen im Konsolidierungskreis und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz, der Vollständigkeit, der Bewertung und dem Ausweis der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir unter anderem die Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie statuswahrende Veränderungen der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2016/2017 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das at-equity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt.

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandte Bilanzierung und Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen konnten wir unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nachvollziehen und diese stimmt mit unseren Erwartungen überein. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- ✗ der in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltene Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- ✗ die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- ✗ den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- ✗ die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

✗ wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

✗ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ✘ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ✘ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- ✘ beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ✘ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ✘ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ✘ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile. - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ✘ führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, 16. Februar 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.



Pflegeheim und Wohnen, Klein-Lengden, Deutschland



„Hohe Nachfrage qualifiziert bedienen.“

Der Bedarf an Wohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland und Österreich ist hoch. Dies wird auf lange Sicht so bleiben – insofern ist EYEMAXX in ausgesprochenen Zukunftsbereichen aktiv. Das gilt auch für unser Engagement bei Serviced-, Mikro- und Studentenapartments.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

240	Consolidated Income Statement
241	Consolidated Statement of total comprehensive income
242	Consolidated Balance Sheet
244	Consolidated Cash Flow Statement
246	Changes in consolidated equity

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

in EUR k	Note	2016/2017	2015/2016
Revenues	1.1	4,998	3,530
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	1.2	1,183	2,212
Changes in inventory of finished and unfinished products	1.3	2,168	925
Costs of materials and other purchased services	1.4	-402	-761
Personnel costs	1.5	-3,384	-2,326
Amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment	1.6	-306	-213
Other operating income	1.7	1,504	1,657
Other operating expenses	1.8	-5,238	-4,705
Gains/losses from first-time consolidation and deconsolidation	1.9	480	13
Gains/losses from investments valued according to the equity method	1.10	13,249	9,908
Operating result (EBIT)		14,252	10,240
Financial income	1.11	2,943	2,956
Financial expenses	1.11	-8,993	-6,644
Net financial income		-6,050	-3,688
Earnings before taxes		8,202	6,552
Income taxes	1.12	91	-77
Changes in deferred taxes	1.12	-1,666	-622
Result for the period		6,627	5,853
<i>Of which income of non-controlling interests</i>		<i>7</i>	<i>6</i>
<i>Of which income of shareholders of parent company</i>		<i>6,620</i>	<i>5,847</i>

CONSOLIDATED STATEMENT OF TOTAL COMPREHENSIVE INCOME

in EUR k	Note	2016/2017	2015/2016
Result for the period		6,627	5,853
Currency translation adjustment		481	-245
Other comprehensive income that cannot be reclassified to profit or loss (non-recyclable)		481	-245
Currency translation adjustment		137	-87
Other comprehensive income that can be reclassified to profit or loss (recyclable)		137	-87
Other comprehensive income		618	-332
Total comprehensive income		7,245	5,521
<i>Of which income of non-controlling interests</i>		<i>7</i>	<i>6</i>
<i>Of which income of shareholders of parent company</i>		<i>7,238</i>	<i>5,515</i>
<i>Result from the period from continuing operations attributable to shareholders of parent company in the financial year</i>		<i>6,620</i>	<i>5,847</i>
<i>Undiluted income per share in EUR, attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.53</i>	<i>1.36</i>
<i>Diluted income per share in EUR, attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.30</i>	<i>1.36</i>
<i>Undiluted income per share in EUR from continuing operations, attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.53</i>	<i>1.36</i>
<i>Diluted income per share in EUR from continuing operations, attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	<i>1.13</i>	<i>1.30</i>	<i>1.36</i>

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets

in EUR k	Note	10/31/2017	10/31/2016
Long-term assets			
Intangible assets	2.1	65	69
Property, plant and equipment	2.2	3,281	3,055
Real estate held as financial investment	2.3	38,450	38,541
Investments in joint ventures	2.4	35,078	23,986
Financial assets	2.5	61	61
Other financial assets	2.6	33,191	22,895
Deferred tax assets	2.7	350	208
		110,476	88,815
Current liabilities			
Inventories	2.8	8,948	7,525
Accounts receivable	2.9	1,545	970
Other receivables	2.10	6,264	4,514
Financial receivables		10,384	4,593
Cash and cash equivalents	2.11	15,767	3,330
Assets held for sale	2.12	12,575	12,627
		55,483	33,559
Total ASSETS		165,959	122,374

in EUR k	Note	10/31/2017	10/31/2016
Equity			
Nominal capital		4,706	4,290
Capital reserve		10,504	6,028
Equity share convertible bonds		1,397	0
Foreign currency translation adjustments		-1,995	-2,613
Accumulated income		35,344	29,563
Equity attributable to the owners of the parent company		49,956	37,268
Non-controlling interest		144	745
Equity	2.13	50,100	38,013
Long-term liabilities			
Bonds	2.14	79,596	61,444
Financial liabilities	2.15	3,822	4,971
Deferred tax liabilities		6,913	4,963
		90,331	71,378
Current liabilities			
Bonds	2.14	14,099	1,108
Financial liabilities	2.15	3,291	2,015
Accounts payable	2.16	828	846
Provisions	2.17	864	1,040
Other liabilities		1,234	1,670
Current income tax liabilities		114	107
Liabilities related to assets held for sale	2.18	5,098	6,197
		25,528	12,983
Total LIABILITIES		165,959	122,374

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

in EUR k	2016/2017	2015/2016
Earnings before taxes	8,202	6,552
Gains/losses from investments valued according to the equity method	-13,249	-9,908
Amortisation/depreciation of fixed assets	306	213
Profit or loss from the disposal of fixed assets and financial assets	-1,225	65
Interest expenses/ interest income	6,050	3,688
Taxes paid	-162	-46
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	-1,183	-2,212
Impact on earnings due to first-time consolidation and deconsolidation	-480	-13
Other non-cash transactions	0	0
Cash flow from earnings	-1,741	-1,661
Change in inventory	-1,357	-4,401
Change in accounts receivable	-182	-658
Change in other assets	-2,157	-2,028
Changes in current provisions	-176	327
Change in accounts payable	-713	1,121
Change in other liabilities	-481	1,059
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	-18	-3
Changes due to currency translation	24	402
Cash flow from current operations	-6,801	-5,842
Cash outflows for investments in intangible assets	-41	-43
Cash outflows for investments in property, plant and equipment	-791	-443
Cash outflows for investments in financial assets	-3,451	-2,470
Cash inflows from disposals of intangible assets	12	0
Cash inflows from disposals of property, plant and equipment	-57	167
Cash inflows from sale of project companies	2,142	1,142
Cash outflows from loans granted	-21,074	-12,150
Cash inflows from repayment of loans	11,273	9,441
Interest received	0	498
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	-175	0
Changes in cash and cash equivalents with limited availability	0	67
Cash flow from investment operations	-12,162	-3,791

CHANGES IN CONSOLIDATED EQUITY

in EUR k	Nominal capital	Capital reserve	Currency translation	Accumulated income	Own shares	Interest of majority shareholder	Non-controlling interest	Equity
Balance as at November 01, 2015	3,510	2,376	-2,281	24,777	-96	28,286	245	28,531
Result for the period, 2015/2016 financial year	0	0	0	5,846	0	5,846	6	5,853
Net income/loss from currency translation	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Total comprehensive income	0	0	-332	5,846	0	5,514	6	5,520
Dividend	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Capital increase	780	3,636	0	0	0	4,696	0	4,680
Acquisition of the company's own shares	0	16	0	0	96	112	0	112
Change in share ownership	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Balance as at October 31, 2015	4,290	6,028	-2,613	29,563	0	37,268	745	38,013
Result for the period, 2016/2017 financial year	0	0	0	6,620	0	6,620	7	6,627
Net income/loss from currency translation	0	0	618	0	0	618	0	618
Total comprehensive income	0	0	618	6,620		7,238	7	7,245
Dividend	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Capital increase	416	4,476	0	0	0	4,892	0	4,892
Equity share convertible bonds	0	1,397	0	0	0	1,397	0	1,397
Change in share ownership	0	0	0	19	0	19	-608	-589
Balance as at October 31, 2017	4,706	11,901	-1,995	35,344	0	49,956	144	50,100

More detailed information is provided in note 2.12

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





Ärztezentrum Thomasium, Leipzig, Deutschland

„Starkes Team – starke Performance.“

Betongold wird von Menschen gebaut. Bei EYEMAXX arbeitet ein eingespieltes Team von Experten daran, dass Projekterfolg, Kundenzufriedenheit und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen.

EINZELABSCHLUSS

- 250 Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017
- 252 Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für die Zeit vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017

BILANZ

Aktiva

	Stand am 31.10.2017 EUR	Stand am 31.10.2016 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.466.641,00	1.527.553,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	429,00	802,94
Zwischensumme Sachanlagen	1.467.070,00	1.528.355,94
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.444.000,00	11.024.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	44.788.748,20	43.547.959,39
3. Beteiligungen	1.032.340,00	61.990,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.078.161,94	7.701.981,44
5. Sonstige Ausleihungen	7.377.666,50	8.194.858,52
Zwischensumme Finanzanlagen	89.720.916,64	70.531.289,35
	91.187.986,64	72.059.645,29
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.707,00	5.499,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178.581,30	384.622,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.464.997,10	4.249.914,27
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.776.274,91	922.087,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	687.967,35	503.714,88
Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.107.820,66	6.060.338,63
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.257.800,11	2.782.351,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten	534.703,97	633.913,98
	119.094.018,38	81.541.748,63

Passiva

	Stand am 31.10.2017 EUR	Stand am 31.10.2016 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.706.386,00	4.289.720,00
II. Kapitalrücklage	12.784.769,39	8.201.443,39
III. Bilanzgewinn	1.803.152,66	1.161.519,07
	19.294.308,05	13.652.682,46
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	297.791,50	322.074,00
	297.791,50	322.074,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	96.194.000,00	64.142.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	85.390,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.098,06	71.624,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	314.985,46	291.730,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	250.206,65	223.852,42
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.468.828,10	2.725.175,54
davon aus Steuern: EUR 23.451,66 (i.V.: EUR 4.915,33)	.	
Zwischensumme Verbindlichkeiten	99.266.118,27	67.539.774,20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	235.800,56	27.217,97
	119.094.018,38	81.541.748,63

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017

	2016/2017 EUR	2015/2016 EUR
1. Umsatzerlöse	682.031,28	697.521,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.791,09	6.719,25
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	427.303,94	284.014,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.375,06	2.923,05
	430.679,00	286.937,29
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.285,94	61.738,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.540.972,39	2.471.095,71
6. Erträge aus Beteiligungen	2.820.000,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 2.820.000,00 (i.V.: EUR 0,00)		
7. Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	1.222.500,00	0,00
8. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.065.063,64	1.243.583,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.442.624,29	4.980.003,44
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 3.951.628,66 (i.V.: EUR 3.765.063,34)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.703.476,44	5.301.661,88
davon an verbundenen Unternehmen:		
EUR 111.776,17 (i.V.: EUR 107.831,62)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18,94	-0,92
12. Ergebnis nach Steuern	1.499.577,59	-1.193.604,29
13. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)	1.499.577,59	-1.193.604,29
14. Gewinnvortrag	1.161.519,07	3.135.689,62
15. Dividende	-857.944,00	-857.944,00
16. Ertrag aus dem Verkauf eigener Anteile	0,00	77.377,74
17. Bilanzgewinn	1.803.152,66	1.161.519,07

	VORWORT DES VORSTANDS	INTERVIEW MIT DEM MANAGEMENT	ÜBER DAS UNTERNEHMEN	HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR	PROJEKTE	KAPITALMARKTBERICHT
	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	KONZERN- LAGEBERICHT	KONZERN- ABSCHLUSS	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	EINZEL- ABSCHLUSS	FINANZKALENDER IMPRESSUM HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG





FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

Finanzkalender

Den aktuellen Finanzkalender der EYEMAXX Real Estate AG finden Sie auch unter folgendem Hyperlink:
www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzkalender/



28. Februar 2018	Geschäftsbericht 2016/2017
19. März 2018	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
26. März 2018	Zinszahlung Anleihe 2013/2019
18. Juni 2018	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/19 und Wandelanleihe 2017/2019
31. Juli 2018	Halbjahresfinanzbericht 2017/2018
18. September 2018	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
1. Oktober 2018	Zinszahlung Anleihe 2014/2020
17. Dezember 2018	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/19 und Wandelanleihe 2017/2019

Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG
 Auhofstraße 25
 D-63741 Aschaffenburg
 Homepage: www.eyemaxx.com
 T. +49 (0) 6021 386 69 17
 T. +43 (0) 2235 81 071 700
 E. office@eyemaxx.com

Disclaimer | Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.



office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

HEADQUARTER

Deutschland

Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg
T. +49 (0) 6021 386 69 17

Österreich

Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien
T. +43 (0) 2235 81 071 700