

Geschäftsbericht 2018



 **eyemaxx**
REAL ESTATE GROUP

with an **eye** on the future





Büroprojekt MAIN GATE EAST
am Hafen Offenbach, Deutschland

Kennzahlen

Ertragslage in TEUR

	GJ 2017/2018	GJ 2016/2017
Umsatzerlöse	5.459	4.998
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.539	1.183
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	15.824	13.249
Betriebsergebnis (EBIT)	14.437	14.252
EBITDA	14.801	14.557
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Periodenergebnis	7.292	6.627
Ergebnis je Aktie in EUR unverwässert	1,39	1,53
Ergebnis je Aktie in EUR verwässert	1,14	1,30

Vermögenslage in TEUR

	GJ 2017/2018	GJ 2016/2017
Eigenkapital	63.574	50.100
Verbindlichkeiten	162.957	115.859
Nettofinanzverschuldung	136.440	85.041
Langfristige Vermögenswerte	179.228	110.476
Kurzfristige Vermögenswerte	47.303	55.483
Bilanzsumme	226.531	165.959

Inhaltsverzeichnis

06 Vorwort des Vorstandes

09 Die Eyemaxx Real Estate Group

- 10 Interview mit dem Management
- 14 Über die EYEMAXX Real Estate AG
- 16 Eyemaxx am Kapitalmarkt
- 22 Projekte

31 Bericht des Aufsichtsrates

37 Konzernlagebericht

- 38 Grundlagen des Konzerns
- 40 Wirtschaftsbericht
- 55 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 63 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 64 Übernahmerelevante Angaben
- 67 Erklärung zur Unternehmensführung
- 68 Angaben zum Vergütungssystem

71 Konzernabschluss

- 72 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 74 Konzernbilanz
- 76 Konzernkapitalflussrechnung
- 78 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 80 Konzernanlagevermögen
- 84 Der Konzern
- 102 Zusammenfassung der wesentlichen
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 122 Schätzungen und Annahmen des Managements
- 126 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 188 Finanzinstrumente und Risikomanagement

199 Bestätigungsvermerk

209 Bilanzzeit

213 Einzelabschluss

- 214 Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG
zum 31. Oktober 2018
- 216 Gewinn- und Verlustrechnung der
EYEMAXX Real Estate AG für die Zeit
vom 1. November 2017 bis zum
31. Oktober 2018

219 Finanzkalender / Impressum

Liebe Aktionäre, Anleihegläubiger und Geschäftspartner,



das Geschäftsjahr 2017/2018 war für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfolgreich. Wir haben neue attraktive Projekte gestartet und unsere Projektpipeline auf nunmehr rund 975 Mio. Euro ausgebaut. Damit haben wir unsere Zielmarke von 1 Mrd. Euro schon fast erreicht. Wir haben in den vergangenen Monaten aber auch große Verkäufe realisiert. Von herausragender Bedeutung waren dabei die Veräußerung eines weiteren Teilbereichs unseres Großprojektes „Postquadrat“ in Mannheim und der Verkauf des kompletten Projektes „Sonnenhöfe“ in Schönefeld bei Berlin ebenfalls als Forward Sale. Dabei haben wir jeweils Kaufpreise aushandeln können, die merklich über unseren Erwartungen liegen. Dies untermauert einmal mehr die Qualität unserer Projekte und dass wir damit den Marktbedarf treffen.

Sehr erfreulich ist auch der Blick auf die Finanzkennzahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr, in dem wir erneut eine signifikante Gewinnsteigerung – so wie angekündigt – erreichen konnten. Das Periodenergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 10 Prozent auf 7,3 Mio. Euro gestiegen. Das Eigenkapital überstieg mit 63,6 Mio. Euro das Niveau des Vorjahres von 50,1 Mio. Euro ebenfalls deutlich. Durch die im November 2017 erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung im Volumen von 5,6 Mio. Euro haben wir das Eigenkapital mit Blick auf die erfolgreiche Ausweitung unserer Projektpipeline noch einmal zusätzlich gestärkt. Insgesamt belief sich die Eigenkapitalquote zum 31. Oktober 2018, unserem Geschäftsjahresende, auf 29,1 Prozent nach 33,4 Prozent ein Jahr zuvor.

Zusätzliche Mittel für unser Wachstum haben wir im Berichtszeitraum durch die Emission einer neuen Unternehmensanleihe generiert und mittlerweile eine Vollplatzierung mit 30,0 Mio. Euro erreicht. Auch diese Anleihe, die bis zum Jahr 2023 läuft und mit 5,5 Prozent p.a. verzinst wird, ist an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und kann, wie auch unsere anderen Anleihen, börsentäglich gehandelt werden.

Zu den Highlights in der Projektentwicklung im Berichtszeitraum gehört – neben dem Verkauf von weiteren Wohnflächen vom „Postquadrat“ in Mannheim an einen renommierten Investor –, dass wir unser Engagement wie geplant im wachstumsstarken Hotel-Bereich ausbauen konnten und neue Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 77 Mio. Euro gestartet haben. Dazu gehört zum Beispiel ein Projekt in Hamburg für gut 22 Mio. Euro, bei dem wir gemeinsam mit dem Partner Blue Ocean RE bis 2021 ein Hotel mit 125 Zimmern, eine Serviced-Apartments-Anlage mit 30 Zimmern und eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen errichten.

Auch in Berlin-Treptow haben wir im Juli 2018 ein neues Projekt begonnen, bei dem wir in guter Lage ein Hotel mit 140 Zimmern, 40 Serviced-Apartments sowie Büroräumlichkeiten bis Ende 2020 erstellen wollen. Dabei beläuft sich dieses Projektvolumen auf rund 22 Mio. Euro. Darüber hinaus bauen wir in zentraler Lage in Offenbach ein zuvor leerstehendes Bürogebäude zu einem 3-Sterne-Hotel mit 186 Zimmern aus. Mit diesem Projekt, das ein Volumen von ca. 17,5 Mio. Euro umfasst, wollen wir bereits Anfang 2019 mit den Baumaßnahmen fertig sein. Darüber hinaus liegt bereits ein Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber über 20 Jahre vor. Bei diesen Hotelprojekten erwarten wir jeweils eine Eigenkapitalrendite im mittleren – bzw. beim Berliner Projekt im höheren – zweistelligen Prozentbereich.

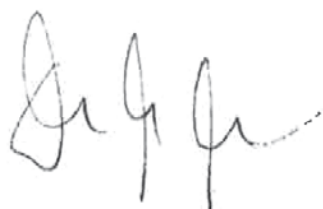
Ein Hotel mit 150 Zimmern sowie ein Boardinghaus mit 50 Serviced-Apartments bauen wir auch in zentraler Innenstadtlage in Bamberg. Wir haben dort im Berichtszeitraum eine Gewerbeimmobilie mit 12.100 Quadratmetern Grundstücksfläche erworben und werden diese bis Mitte 2020 umfassend um- und ausbauen. Das Projektvolumen liegt hier bei rund 50 Mio. Euro. Neben dem Hotel und Boardinghaus planen wir dort auch Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Das Bamberger Projekt bildet den Auftakt zur Ausweitung unserer

Geschäftsstrategie, denn wir übernehmen die Immobilie nach Beendigung der Maßnahmen in unseren Bestand und erhöhen dadurch nach Abschluss der Baumaßnahmen unsere jährlichen Mieteinnahmen. Dadurch bauen wir also auch unsere zweite Säule unserer Geschäftstätigkeit, die Bestandhaltung, erheblich weiter aus und somit auch die laufenden Einnahmen aus diesem Bereich. Die Kombination von erfolgreicher Entwicklung und Übernahme – Develop and Hold – ausgewählter Projekte in den Eigenbestand hat für Eyemaxx Modellcharakter.

Dies sind alles Beispiele, die uns sehr zuversichtlich für die Zukunft stimmen. Für das weitere profitable Wachstum unserer Gesellschaft sind wir sehr gut aufgestellt und legen den Fokus auf die Umsetzung unserer prall gefüllten Pipeline. Für das laufende Geschäftsjahr 2018/2019 erwarten wir erneut eine moderate Gewinnsteigerung.

Wir möchten uns bei allen Aktionären und Anleihegläubigern für das entgegengebrachte Vertrauen und bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit bedanken. Insbesondere danken wir auch unseren Mitarbeitern, die durch ihr außerordentliches Engagement die Basis unseres Erfolgs darstellen.

Herzlichst, Ihr




Dr. Michael Müller
CEO EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, 28. Februar 2019



Greenside Apartments, Wien, Österreich



„Der Ausbau des Bestandsportfolios sichert stetige Erträge.“

Durch die Kombination von Projektentwicklung und Bestandshaltung verfügt eyemaxx über ein ausgewogenes Geschäftsmodell. Ein fortlaufender Cashflow aus Mieteinnahmen ergänzt attraktive Entwicklerrenditen und bietet eyemaxx ein starkes Fundament.

Die Eyemaxx Real Estate Group

- 10 Interview mit dem Management
- 14 Über die EYEMAXX Real Estate AG
- 16 Eyemaxx am Kapitalmarkt
- 22 Projekte

Interview mit dem Management

Wie kommen Sie mit Ihren drei größten Projekten, den Stadtquartiersentwicklungen in Schönefeld und Mannheim, voran?

Dr. Michael Müller: Wir liegen bei unseren Projekten generell sehr gut im Zeitplan. Als wichtigster Meilenstein ist natürlich der Verkauf des kompletten Projektes „Sonnenhöfe“ in Schönefeld an einen sehr großen deutschen Investor zu nennen. Bereits im Berichtszeitraum haben wir die Verkaufsverhandlungen so weit vorangetrieben, dass wir den Vertrag Anfang Dezember 2018 besiegeln konnten. Bei diesem Projekt erfolgte die Grundsteinlegung bereits im Juli 2018 und wir werden das gesamte Projekt in 2021 fertigstellen. Bei dem „Postquadrat“ in Mannheim sind

wir mit dem Bau bereits am weitesten fortgeschritten. Wir haben dort das vollständige Untergeschoss mit Tiefgarage, die über die gesamte 21.000 Quadratmeter große Liegenschaft verläuft, fertiggestellt.

Warum lohnt sich für Sie die Veräußerung von Projekten, wie nun auch die „Sonnenhöfe“, als Forward Sale bereits lange vor Fertigstellung und nicht erst bei Projektabschluss?

Maximilian Pasquali: Der Verkauf der „Sonnenhöfe“ in Schönefeld ist die größte Transaktion unserer Firmengeschichte. Der Verkauf des kompletten Großprojektes, bei dem wir 18 mehrgeschossige Gebäude auf dem rund 51.000 Quadratmeter



Kristian Radosavljevic, MA
CFO Eyemaxx Real Estate Group

Dr. Michael Müller
CEO Eyemaxx Real Estate Group

Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.
Deputy CEO Eyemaxx Real Estate Group

großen Areal bauen, verschafft uns Sicherheit. Wir können uns ganz auf den Bau konzentrieren, da sich der Käufer auch um die Vermietung und Vermarktung der Immobilien kümmert. Ganz klar für den Verkauf sprach ebenfalls, dass wir einen Kaufpreis erzielt haben, der deutlich über unseren Erwartungen liegt. Zudem haben wir eine nicht unbeträchtliche sofortige Anzahlung auf den Kaufpreis erhalten und werden weitere Zahlungen vom Käufer nicht erst bei Projektabschluss, sondern bei fest vereinbarten Projektabschnitten erhalten.

Sind Sie zuversichtlich, immer noch attraktive neue Projekte zu starten?

Kristian Radosavljevic: Der Fokus liegt bei uns zunächst auf der Umsetzung unserer gut gefüllten Projektpipeline und den großen Stadtquartiersentwicklungen. Da wir Projekte nach Fertigstellung und teilweise auch davor verkaufen, können und werden wir auch künftig neue attraktive Projekte starten und das Volumen unsere Pipeline wird in der näheren Zukunft weiter in Summe bei rund 1,0 Mrd. Euro liegen. Wir sind personell und finanziell dafür gut aufgestellt und verfügen über einen sehr guten Zugang zu neuen Immobilienprojekten. Wir haben den Schwerpunkt auf wachstumsstarke Immobiliensegmente gelegt, wo wir auch künftig einen steigenden Bedarf sehen. Erfolgsfaktoren sind dabei natürlich unsere Erfahrung, unsere Marktkenntnisse und das breite Netzwerk.

Welche Immobiliensegmente halten Sie denn momentan für besonders aussichtsreich?

Maximilian Pasquali: Ganz vorn liegt das Wohnimmobilien-Segment in unseren Kernregionen Deutschland und Österreich. Wir schätzen das weitere Potenzial in diesem Bereich als hervorragend ein und werden auch künftig die

steigende Nachfrage nach Wohnraum, vor allem auch nach Mikroapartments, in diesen Märkten nutzen. Starkes Wachstumspotenzial gibt es aber auch im Gewerbebereich, wie beispielsweise bei Hotels und Serviced-Apartments, in welchem wir bereits aktiv sind. Darüber hinaus sind auch Büroimmobilien in Deutschland eine sehr beliebte Assetklasse bei Investoren. Auch in diesem Bereich haben wir erst unlängst ein großes Projekt begonnen, bei dem wir bis Ende 2022 das Bürohochhaus „MAIN GATE EAST“ am Hafen Offenbach errichten werden.

Was ist denn das Besondere bei dieser Büroimmobilie in Offenbach?

Maximilian Pasquali: Es wird eine imposante, bis zu 70 Meter hohe Landmark-Büroimmobilie, die wir auf der Hafeninsel Offenbach auf einem rund 2.800 Quadratmeter großen Grundstück bauen. Im Gebäude entstehen neben Büros auch Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Es wird außerdem das erste sichtbare Hochhaus innerhalb der Frankfurter Skyline sein, das man aus dem Flugzeug sieht, wenn man von Osten auf Frankfurt zufliegt.

In welchen Regionen sind Wohnimmobilien und speziell Mikroapartments denn besonders gefragt?

Dr. Michael Müller: In Deutschland steigt der Bedarf an Wohnraum vor allem in größeren Städten bzw. dem Einzugsgebiet von Metropolen kontinuierlich. Städte wie Potsdam und Leipzig verzeichnen ein sehr starkes Bevölkerungswachstum. Das kommt uns als Projektentwickler natürlich zugute. Ein weiteres gutes Beispiel ist Schönefeld. Die Nähe zum Flughafen und zu Berlin macht den Standort bereits jetzt für viele Unternehmen interessant, was sich auch auf den Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach unseren Projekten dort auswirkt.

Maximilian Pasquali: Bei den Mikroapartments sehen wir eine anhaltende dynamische Entwicklung und steigenden Bedarf, insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten. Auch in diesem Bereich sind wir bereits tätig und wollen unser Engagement noch ausbauen.

Sie haben sich an dem österreichischen Immobilienunternehmen ViennaEstate Immobilien AG beteiligt. Können Sie kurz die Gründe erläutern?

Dr. Michael Müller: Unsere Beteiligung an ViennaEstate erfolgte großteils gegen Einbringung des Privatkunden-Bauträgergeschäfts in Deutschland und Österreich. Das hat für uns den Vorteil, dass wir uns komplett auf höhervolumige B2B-Projekte für den Globalverkauf an institutionelle Investoren konzentrieren können. Wir haben aber auch vereinbart, dass wir als Planungs- und Entwicklungsdienstleister bei Privatkunden-Bauträgerprojekten in Deutschland und Österreich für ViennaEstate tätig sein werden. Dadurch erhalten wir weitere regelmäßige Einnahmen durch Honorare, die nicht unerheblich sein werden. Denn Vienna Estate will in den kommenden fünf Jahren bis zu 1.000 Wohneinheiten im Rahmen von Bauträgerprojekten bauen. Und als Aktionär vereinnahmen wir darüber hinaus Dividendenzahlungen von ViennaEstate.

Setzen Sie denn auch in Österreich zurzeit eigene große Projekte um?

Maximilian Pasquali: Wir haben im Juni 2018 ein neues Wohnbauprojekt in Wien begonnen. Mit einem Volumen von rund 50 Mio. Euro ist es das bisher größte österreichische Wohnbauprojekt von Eyemaxx. Bis 2021 bauen wir in attraktiver Wiener Stadtlage mehr als 240 neue Wohnungen mit insgesamt rund 11.600 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 108 Stellplätzen. Ein weiteres großes Projekt mit

einem Volumen von ca. 22 Mio. Euro setzen wir im 21. Bezirk, Floridsdorf, bis Mitte 2020 um. Dort bauen wir 102 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen.

Warum haben Sie sich für ein Listing an der Wiener Börse entschieden?

Dr. Michael Müller: Wir stellen uns durch das Zweitlisting im neuen Segment „direct market plus“ in Wien am Kapitalmarkt breiter auf und erhöhen unsere Sichtbarkeit bei österreichischen Investoren. Dadurch, dass unsere Aktie auch an der Wiener Börse handelbar ist, sind wir für einen größeren Investorenkreis interessanter. Österreich gehört neben Deutschland zu unseren Kernmärkten bei Wohnbauprojekten und wir koordinieren das operative Geschäft aus Leopoldsdorf bei Wien. Auch aus diesen Gründen ist ein Börsenlisting in Österreich, ergänzend zu Deutschland, für uns naheliegend.

Sind mit dem Zweitlisting nicht zusätzliche Transparenzvorschriften und auch Kosten verbunden?

Kristian Radosavljevic: Da wir mit unserer Aktie bereits in Deutschland im General Standard, das heißt im Regulierten Markt, notiert sind, erfüllen wir bereits strenge Transparenzpflichten. Daher bedeutet das Zweitlisting in Wien für uns keinen signifikanten zusätzlichen Aufwand.

Warum haben Sie in 2018 eine weitere Unternehmensanleihe emittiert?

Kristian Radosavljevic: Anleihen sind für uns ein bewährtes Finanzierungsinstrument und ein wichtiger Baustein der Gesamtfinanzierung. Da wir sehr stark gewachsen sind und auch die vorhandenen sehr guten Marktopportunitäten nutzen wollen, hatten wir uns für eine weitere Anleihe entschieden. Dass die-

ses Finanzierungsinstrument und speziell die von uns in 2018 emittierte Anleihe mit ihren Konditionen auch bei den Anlegern gut ankommt, zeigt die Vollplatzierung, die wir mit einem Volumen von 30 Mio. Euro im August 2018 erreicht haben, und dass wir die Anleihe im Januar 2019 aufgrund der großen Nachfrage um 7,00 Mio. Euro auf nunmehr 37,00 Mio. Euro aufstocken konnten. Ursprünglich hatten wir eine Aufstockung um 5,00 Mio. Euro geplant. Ein wichtiger Punkt ist natürlich, dass wir bewiesen haben, dass wir ein zuverlässiger Emittent sind. Zwei Anleihen im Volumen von rund 25 Mio. Euro haben wir ja bereits pünktlich zurückbezahlt.

Der Immobilienunternehmer Johann Kowar hat seinen Anteil an Eyemaxx sukzessive weiter ausgebaut und besitzt nun rund 13 Prozent an Eyemaxx. Welche Bedeutung hat für Eyemaxx diese Beteiligung?

Dr. Michael Müller: Dass sich ein so renommierter und erfahrener Immobilieninvestor an unserer Gesellschaft beteiligt und nach eigenen Angaben langfristig investiert bleiben will, verstehen wir als Zeichen des Vertrauens in unsere Gesellschaft und in unsere Perspektiven.

Kristian Radosavljevic: Es bedeutet auch, dass Eyemaxx mit Dr. Michael Müller, der rund 30 Prozent an Eyemaxx hält, und Johann Kowar zwei starke Großaktionäre hat.

Wenn man die Projektentwicklung und die Bestandshaltung vergleicht, auf welchem Bereich wird künftig Ihr Schwerpunkt liegen?

Maximilian Pasquali: Eindeutig auf der Projektentwicklung, da wir in diesem Bereich höhere Renditen erzielen. Aber die Bestandshaltung ist für uns nach wie vor ein solides und wichtiges zweites Standbein, da wir dadurch stetige Mieterlöse erzielen.

Die hohen Renditen aus den Projekten und die kontinuierlichen Cashflows aus unseren Beständen sind für uns eine optimale Kombination.

Mit der Immobilie in Bamberg zum Beispiel, unserem großen Revitalisierungsprojekt, gehen wir neue Wege bzw. setzen für den Ausbau unseres Bestands auf unseren Erfahrungen als Projektentwickler auf.

Geben Sie bitte einen kurzen Ausblick. Wo dürfte Eyemaxx in 5 Jahren stehen?

Dr. Michael Müller: Die weiteren Aussichten von Eyemaxx sind hervorragend. Wir werden unsere Projektpipeline sukzessive weiter umsetzen und bis 2024 unsere größten Entwicklungsprojekte in Schönefeld bei Berlin und Mannheim abgeschlossen haben. Durch unsere langjährige Erfahrung und das starke Netzwerk im Immobilienmarkt werden wir aber auch künftig attraktive neue Projekte starten mit dem Fokus auf den Wohnbereich, aber mit einem verstärkten Engagement bei den Wachstumsmärkten Hotels und Serviced-Apartments. Auch werden wir unser zweites Standbein, den Bestand, deutlich erweitern und die Mieterträge daraus signifikant erhöhen. Wir sind also sehr zuversichtlich, dass wir unser profitables Wachstum weiter fortsetzen werden und unsere Position als etablierter Projektentwickler im deutschsprachigen Raum weiter stärken werden.

Über die EYEMAXX Real Estate AG

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein börsennotierter Immobilien-Entwickler und -Bestandshalter mit langjähriger Erfahrung, großer Expertise und starkem Wachstum. Seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 ist die Gesellschaft profitabel. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf der Projektentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie großen Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland. Zudem realisiert Eyemaxx ausgewählte Gewerbeimmobilienprojekte wie Einzelhandels- und Logistikimmobilien, Hotels und Serviced-Apartments sowie Büro-

immobilien. Zum ausbalancierten Geschäftsmodell gehört neben der Entwicklung von renditestarken Immobilienprojekten die Bestandhaltung von vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet Eyemaxx attraktive Renditen aus Projektentwicklungen mit einem stetigen Cashflow aus Mieteinnahmen der Bestandsobjekte. Die EYEMAXX Real Estate AG hat ihren Firmensitz in Aschaffenburg in Deutschland. Das operative Geschäft wird in Leopoldsdorf bei Wien koordiniert.

ZAHLEN ZUM UNTERNEHMEN

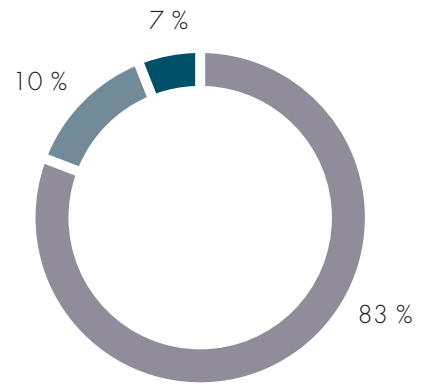


Projektvolumen nach Immobilien-Typ



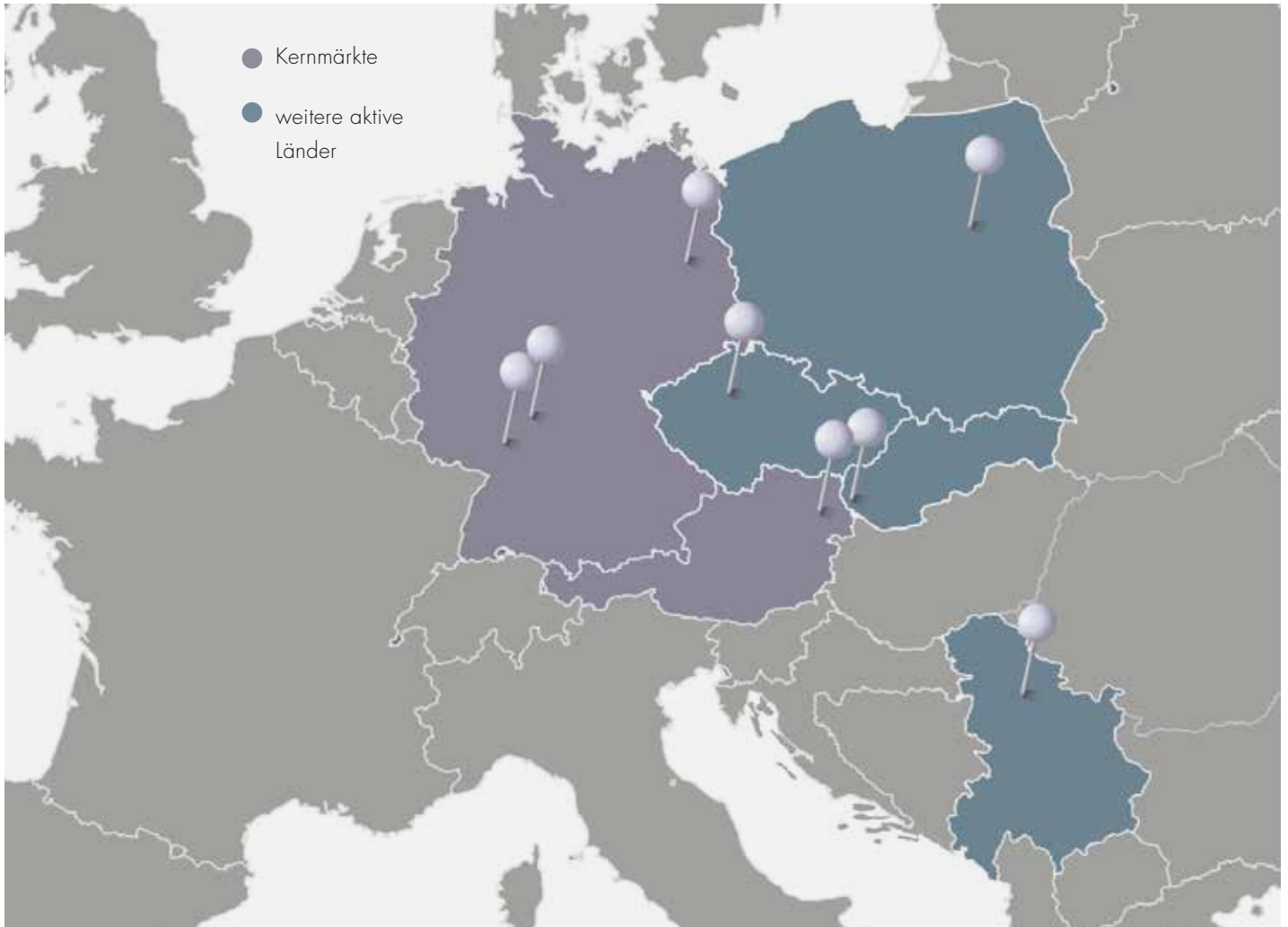
● Gewerbe
 ● Wohnen

Projektvolumen nach Region



● Deutschland
 ● CEE
 ● Österreich

REGIONALER INVESTMENT FOKUS



Eyemaxx am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienmärkte waren im Berichtszeitraum der EYEMAXX Real Estate AG (1. November 2017 bis 31. Oktober 2018) von stärkeren Schwankungen geprägt. Unter anderem drückten der Handelsstreit der USA mit der EU und China, der anstehende Brexit, die italienische Schuldenproblematik und Konjunktursorgen auf die Stimmung der Anleger.

Der deutsche Aktienindex DAX, der die 30 größten börsennotierten deutschen Unternehmen umfasst, verlor im Berichtszeitraum von Eyemaxx rund 13 Prozent, der Nebenwerte-Index MDAX büßte ca. 9 Prozent ein und der Small-Cap-Index SDAX rund 8 Prozent.

Auch der Kurs der Eyemaxx-Aktie zeigte im Berichtszeitraum eine volatile Entwicklung, trotz einer sehr positiven Geschäftsentwicklung. Am 31. Oktober 2018, dem Ende des Geschäftsjahres von Eyemaxx, lag der Aktienkurs im elektronischen Handelssystem Xetra bei 9,72 Euro nach 12,71 Euro ein Jahr zuvor. Nachdem am 7. November 2017 mit 13,23 Euro der höchste Xetra-Schlusskurs erreicht wurde, geriet der Kurs in den Folgemonaten unter Druck und fiel am 4. April 2018 auf 9,22 Euro, den niedrigsten Stand in der betrachteten Berichtsperiode. Im zweiten Halbjahr des Eyemaxx-Geschäftsjahres 2017/2018 legte der Aktienkurs zwar wieder auf bis zu 12,00 Euro zu, gab allerdings im Oktober 2018 wieder etwas nach. Durchschnittlich wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 8.000 Aktien von Eyemaxx pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Rund 85 Prozent davon entfielen auf das elektronische Handelssystem Xetra.

Eyemaxx hat im November 2017 im Rahmen einer Kapitalerhöhung zusätzliche Mittel für neue Immobilienprojekte in Höhe von 5,6 Mio. Euro durch eine Privatplatzierung bei institutionellen Investoren generiert. Die Voraussetzungen für die Kapitalerhöhung waren zuvor von einer außerordentlichen

Hauptversammlung am 28. November 2017 genehmigt worden. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG wurde dadurch von 4.706.386 Euro auf 5.177.023 Euro erhöht. Des Weiteren wurde das Grundkapital von Eyemaxx durch die Ausübung des Wandlungsrechts von Inhabern der beiden Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 im Juli und im Oktober 2018 auf nunmehr 5.346.306 Euro ausgeweitet.

Weitere Mittel für die Umsetzung der Wachstumsstrategie hat Eyemaxx durch eine neue Unternehmensanleihe in 2018 generiert, die über eine Laufzeit bis 25. April 2023 und einen Zinskupon von 5,50 Prozent p.a. verfügt. Die Zinszahlung erfolgt halbjährlich. Die Anleihe ist mit einem Volumen von 30,0 Mio. Euro seit August 2018 ausplatziert, nachdem insgesamt weitere 10 Mio. Euro durch Privatplatzierungen bei institutionellen Investoren seit dem Ende des öffentlichen Angebots am 24. April 2018 emittiert werden konnten.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 in München wurden alle Tagesordnungspunkte mit mehr als 97 Prozent der Stimmen verabschiedet. Unter anderem wurde die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie beschlossen.

Eyemaxx hat den Kontakt zu Investoren, Analysten und Journalisten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gepflegt. Der Vorstand war u.a. auf wichtigen Kapitalmarktkonferenzen vertreten und hat das Unternehmen präsentiert.

Eyemaxx informiert fortlaufend über die Geschäftsentwicklung über Ad-hoc-Mitteilungen und Corporate News sowie Halbjahresfinanzberichte und Geschäftsberichte. Details zur Gesellschaft, zu den Immobilienprojekten, zur Aktie und den Anleihen stehen auf der Internetseite www.eyemaxx.com zur Verfügung.

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

in Euro



Daten zur Aktie

Marktsegment:	Regulierter Markt, General Standard
ISIN / WKN:	DE000A0V9L94 / A0V9L9
Börsenkürzel:	BNT1
Anzahl der Aktien per 31.10.2018:	5.346.306
Kurs am 31.10.2018:	9,72 Euro
Streubesitz zum 31.10.2017:	46,31 %
Designated Sponsor:	Pareto Securities AS
Coverage:	GBC Research, Rating „Kauf“, Kursziel: 21,50 Euro (Update vom 28.01.2019) SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel: 19,00 Euro (Update vom 10.12.2018) Pareto Securities AS, Start der Coverage, 6.12.2018, Rating „Buy“, Kursziel: 17,00 Euro

Im Folgenden eine Aufstellung der von Eyemaxx emittierten Anleihen und Wandelanleihen

Daten zur Anleihe 2013/2019 ●

Marktsegment:	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN / WKN:	DE000A1TM2T3 / A1TM2T
Kurs am 31.10.2018:	100,67 %
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 (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	6,222 Mio. Euro

Daten zur Anleihe 2014/2020 ●

Marktsegment:	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN / WKN:	DE000A12T374 / A12T37
Kurs am 31.10.2018:	103,61 %
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 (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	21,339 Mio. Euro

Daten zur Anleihe 2016/2021 ●

Marktsegment:	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN / WKN:	DE000A2AAKQ9 / A2AAKQ
Kurs am 31.10.2018:	103,00 %
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-
Ausstehendes Volumen:	30,00 Mio. Euro

Daten zur Anleihe 2018/2023 ●

Marktsegment:	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN / WKN:	DE000A2GSSP3 / A2GSSP
Kurs am 31.10.2018:	99,00 %
Zinskupon:	5,50 %
Listing seit:	25. April 2018
Laufzeit:	5 Jahre bis 25. April 2023 (einschließlich), Rückzahlung am 26. April 2023
Zinstermin:	Halbjährlich jeweils am 26.04. und 26.10.
Rating:	BB (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	30,00 Mio. Euro

Daten zur Wandelanleihe 2016/2019 ●

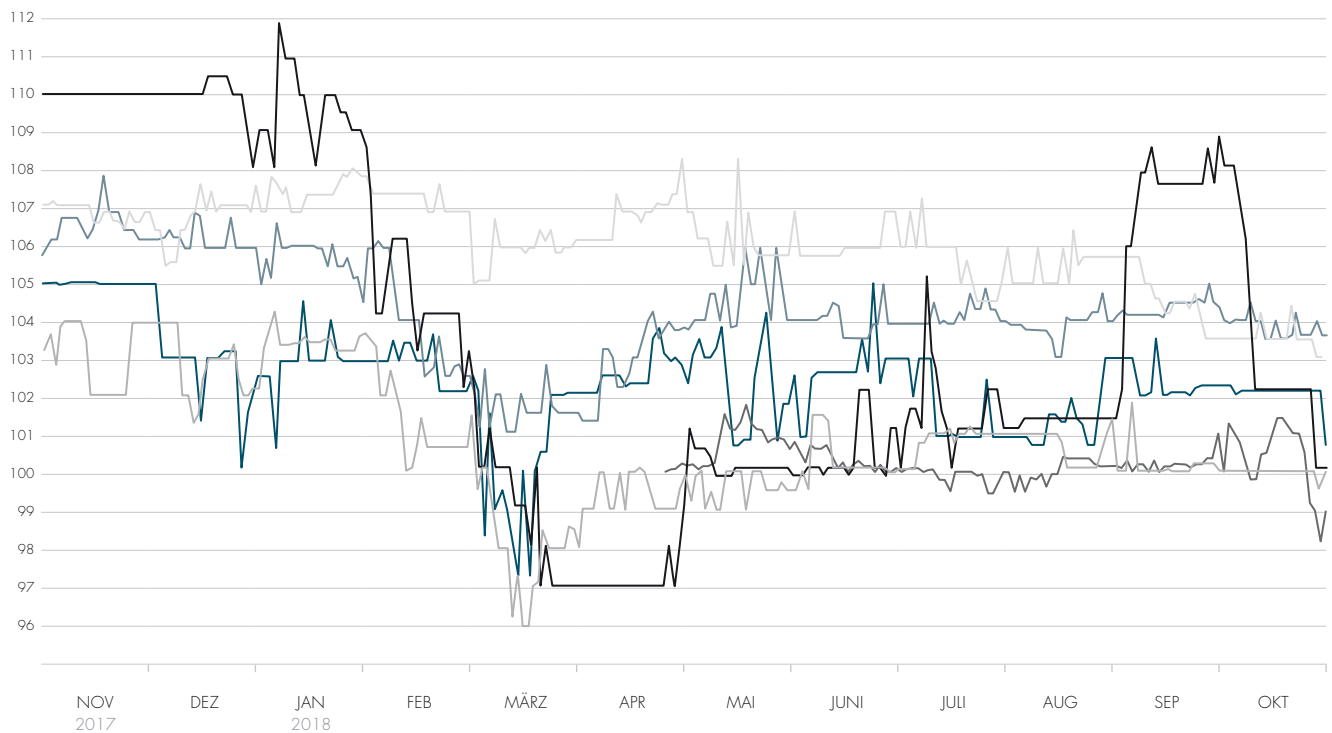
Börsensegment:	Freiverkehr der Börse München
ISIN / WKN:	DE000A2BPCQ2 / A2BPCQ
Kurs am 31.10.2018:	100,0 %
Zinskupon:	4,5 %
Listing seit:	21. Dezember 2016
Wandlungspreis:	9,80 Euro
Weitere Wandlungszeiträume:	1. Juli 2019 bis 12. Juli 2019 (einschließlich) sowie vom 1. Oktober 2019 bis 15. Oktober 2019 (einschließlich)
Laufzeit:	16. Dezember 2016 bis 15. Dezember 2019, Rückzahlung am 16. Dezember 2019
Zinszahlung:	Halbjährliche Zinszahlung nachträglich jeweils am 16. Juni und 16. Dezember
Ausstehendes Volumen:	2,794 Mio. Euro

Daten zur Wandelanleihe 2017/2019 ●

Börsensegment:	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
ISIN / WKN:	DE000A2DAJB7 / A2DAJB
Kurs am 31.10.2018:	100,0 %
Zinskupon:	4,5 %
Listing seit:	21. April 2017
Wandlungspreis:	11,89 Euro
Weitere Wandlungszeiträume:	1. Juli 2019 bis 12. Juli 2019 (einschließlich) sowie vom 1. Oktober 2019 bis 15. Oktober 2019 (einschließlich)
Laufzeit:	21. April 2017 bis 15. Dezember 2019, Rückzahlung am 16. Dezember 2019
Zinszahlung:	Halbjährliche Zinszahlung nachträglich jeweils am 16. Juni und 16. Dezember, erstmals im Juni 2017
Ausstehendes Volumen:	20,376 Mio. Euro

Anleihenkursentwicklung der EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018

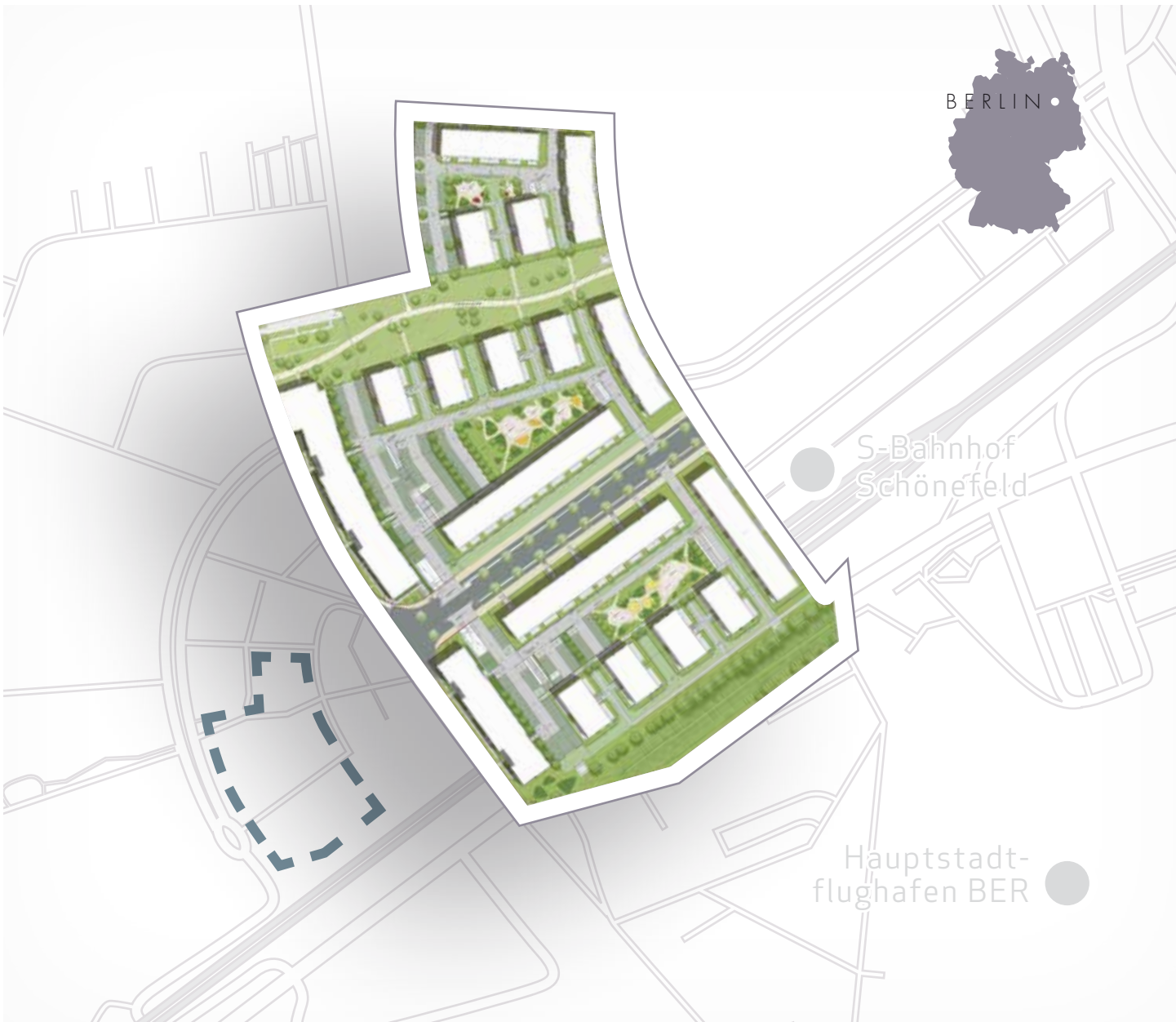
in Euro



- Anleihe 2013/2019
- Anleihe 2014/2020
- Anleihe 2016/2021
- Anleihe 2018/2023
- Wandelanleihe 2016/2019
- Wandelanleihe 2017/2019

Sonnenhöfe im Sternenviertel





Große Stadtquartiersentwicklung bei Berlin

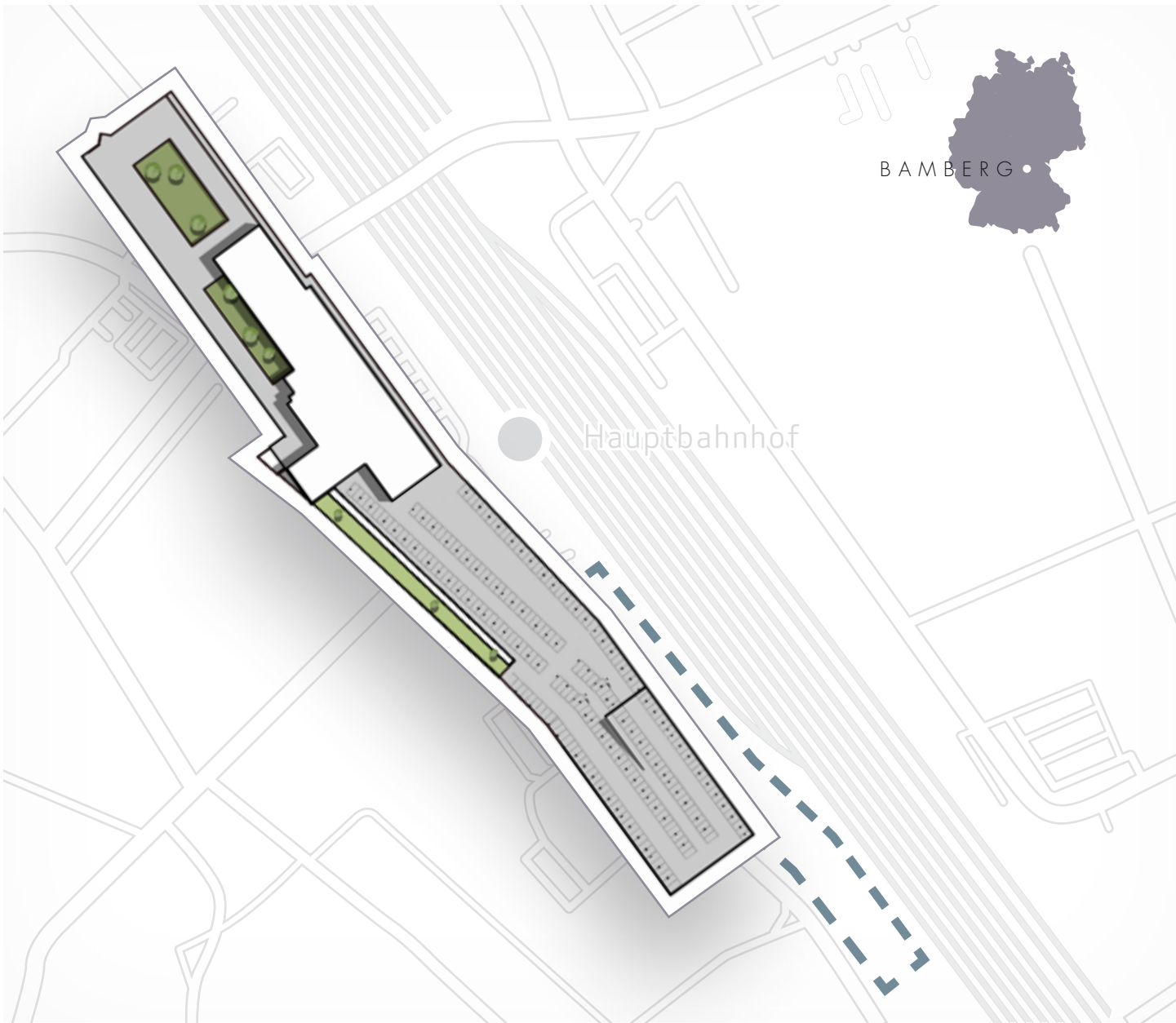
Die Sonnenhöfe in Schönefeld bei Berlin gehören zu den größten Entwicklungsprojekten von Eyemaxx. Bereits lange vor der geplanten Fertigstellung im Jahr 2021 wurde das gesamte Projekt als Forward Sale an eine Gruppe institutioneller Investoren verkauft. Bei dieser Stadtquartiersentwicklung sind insgesamt 18 vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Bürogebäude mit Wohnhöfen und attraktiven Grünflächen, außerhalb der Lärmkorridore des nahegelegenen Flughafens, geplant. Die Grundsteinlegung erfolgte planmäßig im Sommer 2018, das Projekt soll in mehreren Bauabschnitten bis 2021 fertiggestellt werden.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Use, Wohn- und Büroeinheiten
Grundstücksfläche	rd. 51.000 m ²
Anzahl Gebäude	18
Anzahl Wohneinheiten	rd. 560
Wohnfläche	rd. 39.000 m ²
Bruttogeschossfläche oberirdisch	rd. 65.000 m ²
Stellplätze	475 (Tiefgarage), 231 Außenstellplätze
Baubeginn	2018
Vorauss. Fertigstellung	Q3 2021

Atrium Bamberg





Revitalisierung einer Stadtimmobilie

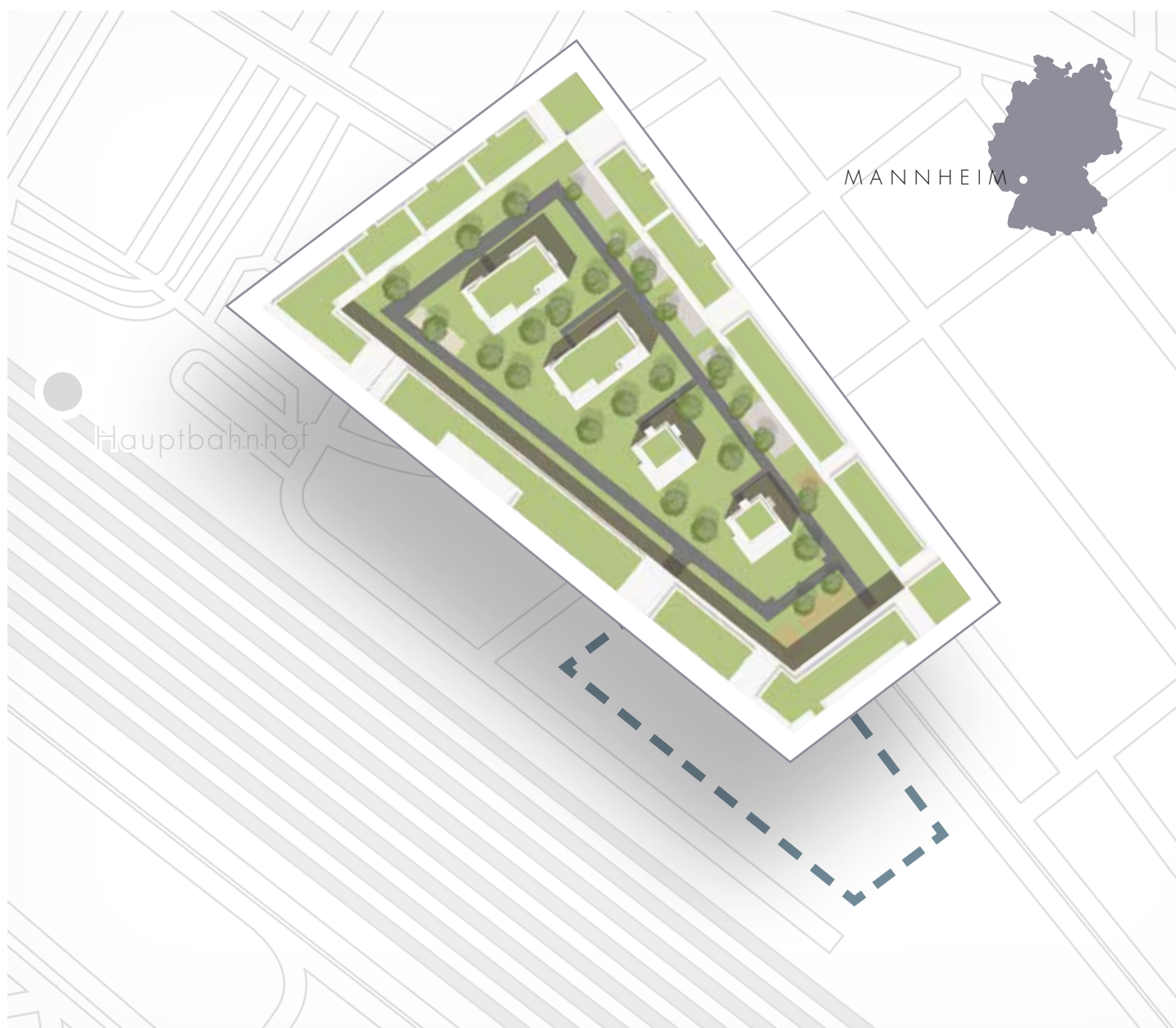
Die direkt am Bamberger Hauptbahnhof gelegene multifunktionale Gewerbeimmobilie soll umfassend neugestaltet werden. So entstehen in den Obergeschossen ein Hotel mit rund 170 Zimmern sowie ein Boardinghaus mit 70 Serviced-Apartments. Im Erdgeschoss sind ausgewählte Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomieflächen geplant. Ein bereits jetzt vorhandenes Kino mit rund 1.500 Plätzen und ein Parkhaus mit 700 Stellplätzen bleiben erhalten und sind auch während der Umbauphase in Betrieb.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Use, Gewerbeeinheiten
Grundstücksfläche	rd. 18.000 m²
Vermietbare Fläche	19.000 m²
Bruttogeschossfläche	rd. 42.000 m²
Stellplätze	700
Baubeginn	Q2/2019
Vorauss. Fertigstellung	Q1 2021

Postquadrat Mannheim





Größtes Entwicklungsprojekt der Eyemaxx-Unternehmensgeschichte

Das Postquadrat in Mannheim ist die größte und zugleich am weitesten baulich fortgeschrittene Stadtquartiersentwicklung von Eyemaxx. Die Baumaßnahmen der insgesamt 12 Gebäude, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mannheimer Hauptbahnhof entstehen, verlaufen planmäßig und werden Ende 2020 abgeschlossen. Unter der gesamten Liegenschaft befindet sich eine Tiefgarage, die bereits fertiggestellt wurde. Das Postquadrat wird viele Nutzungsarten an einem Standort umfassen, dazu gehören Miet- und Eigentumswohnungen, Hotels sowie Büro- und Gewerbeflächen.

KEY FACTS

Projektart	Mixed-Use, Wohn- und Büroeinheiten
Grundstücksfläche	rd. 21.000 m ²
Anzahl Gebäude	12
Bruttogeschossfläche	rd. 60.000 m ²
Vermietbare Fläche	rd. 45.000 m ²
Stellplätze	374 (Tiefgarage)
Baubeginn	2017
Vorauss. Fertigstellung	Gesamtprojekt bis Q4 2020

Grasbergergasse Apartments





Größtes Eyemaxx-Wohnbauprojekt in Österreich


Eyemaxx realisiert im 3. Wiener Bezirk das bisher größte österreichische Wohnbauprojekt. In attraktiver Wiener Stadtlage und mit einer hervorragenden Infrastruktur sollen innerhalb von zwei Jahren rund 240 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 12.000 Quadratmetern erstellt werden. Neben den Wohneinheiten baut Eyemaxx im Rahmen des Projektes auch einen 4-gruppigen Kindergarten und eine Tiefgarage mit 108 Stellplätzen. Eyemaxx nutzt somit auch weiterhin die sehr guten Marktopportunitäten im Wohnbereich in Österreich, dem zweiten Kernmarkt.

KEY FACTS

Projektart	Wohnen
Grundstücksfläche	rd. 5.500 m ²
Anzahl Gebäude	4
Anzahl Wohneinheiten	rd. 240
Vermietbare Fläche	rd. 12.000 m ²
Bruttogeschossfläche	rd. 16.000 m ²
Stellplätze	108 (Tiefgarage)
Baubeginn	Q4 2019
Vorauss. Fertigstellung	Ende 2021



Parkapartments, Potsdam, Deutschland



„Die Entwicklung von qualitativ hoch- wertigem Wohnraum im Fokus.“

Dass eyemaxx den Marktbedarf trifft, wird durch die hohe Nachfrage nach den von eyemaxx errichteten Immobilien untermauert. Dabei entwickelt eyemaxx modernen Wohnraum für mehr Lebensqualität und Kundenzufriedenheit und stärkt damit auch den eigenen wirtschaftlichen Erfolg.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017/2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen kontinuierlich 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 2017/2018 wurde besonderes Augenmerk auf die Akquisition neuer Projekte, 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 diesen Sitzungen haben die Mitglieder vollzählig 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 Vorstands 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 folgende Themen behandelt und unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Sitzung vom 21. November 2017

In der ordentlichen Sitzung wurden vom Vorstand die neuen Segmente der Projektenwicklung „Serviced- und Mikroapartments“ erläutert.

Sitzung vom 29. November 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstandes, durch den der Vorstand die weiteren Einzelheiten der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2017 beschlossenen regulären Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre festgelegt hat.

Sitzung vom 30. November 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstandes, durch den der Vorstand die Anzahl der auszugebenden Neuen Aktien auf 470.637 Stück Neue Aktien festgesetzt hat.

Sitzung vom 30. Jänner 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurden vom Aufsichtsrat der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Andreas Karl Autenrieth, und dessen Stellvertreter, Herr Richard Fluck, gewählt.

Sitzung am 13. Februar 2018

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat unter anderem die Zustimmung dazu, eine Beteiligung von Eyemaxx an ViennaEstate Immobilien AG einzugehen.

Sitzung vom 16. Februar 2018

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 2016/2017 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2016/2017 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Sitzung vom 21. März 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung zur Ausgabe einer Anleihe in Höhe von bis zu 30,0 Mio. Euro im Wege eines öffentlichen Angebots mit Prospekt bzw. einer Privatplatzierung bzw. eines Umtauschangebots erteilt.

Sitzung vom 26. April 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Ausschüttung einer Prämie beschlossen.

Sitzung vom 30. April 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg beschloss der Aufsichtsrat einen Nachtrag zum Vorstandsdiensvertrag.

Sitzung vom 08. Mai 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg beschloss der Aufsichtsrat die Einladungsbekanntmachung zur ordentlichen Hauptversammlung 2018.

Sitzung vom 18. Juni 2018

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat unter anderem die Zustimmung zur Ausweitung der Beteiligung an der Gesellschaft, welche ein großvolumiges Projekt in Bratislava hält, erteilt.

Ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Andreas Karl Autenrieth, leitete unter Anwesenheit des stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Richard Fluck, und unter Anwesenheit des Aufsichtsratsmitgliedes, Herrn Dr. Bertram Samonig, sowie des Vorstandes die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. 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 02. August 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem Bedingten Kapital 2016 sowie die Änderung der Satzung aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2016/2019 gefasst.

Sitzung vom 11. September 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Ausgabe eines besicherten Darlehens gefasst.

Sitzung vom 19. September 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung 2018 beschlossen.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig 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 19.09.2018 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2017/2018 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 2017/2018 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich folgende Veränderungen:

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Franz Gulz, legte am 15.01.2018 sein Amt als Aufsichtsrat altersbedingt nieder. Mit Beschlussfassung vom 30.01.2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig als Aufsichtsratsmitglied vom Amtsgericht Aschaffenburg bestellt und in der Hauptversammlung vom 27.06.2017 gewählt. Das Aufsichtsratsmandat von Herrn Andreas Karl Autenrieth wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, verlängert.

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

Leopoldsdorf bei Wien, den 26.01.2018




Andreas Karl Autenrieth

Vorsitzender des Aufsichtsrates während des Berichtszeitraums



Lindenauer Hafen, Leipzig, Deutschland



„Langjährige Kapitalmarkterfahrung kombiniert mit exzellenter Immobilienexpertise.“

eyemaxx ist ein erfahrener, transaktionserprobter Partner, sowohl am Kapitalmarkt als auch im Immobilienbereich. Ein breites Know-how, Renditeorientierung und Wachstumsstärke, aber auch Verlässlichkeit sind dabei die Grundpfeiler der positiven Geschäftsentwicklung.

Konzernlagebericht

38	Grundlagen des Konzerns
40	Wirtschaftsbericht
55	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
63	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
64	Übernahmerelevante Angaben
67	Erklärung zur Unternehmensführung
68	Angaben zum Vergütungssystem

Konzernlagebericht

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“, „Eyemaxx Real Estate Group“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments 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 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. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen 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

Der Fokus der Geschäftstätigkeit von Eyemaxx liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Dabei profitiert Eyemaxx von einem steigenden Bedarf an modernem Wohnraum in deutschen Großstädten sowie im Großraum Wien. In Deutschland liegt der Fokus auf Ballungsräumen wie zum Beispiel der Rhein/Main-Neckar-Region sowie den Regionen Berlin, Leipzig und Potsdam. Seit 2016 realisiert Eyemaxx zusätzlich große Stadtquartiersentwicklungen mit gemischter Nutzung in Deutschland, aktuell in Mannheim sowie in Schönefeld bei Berlin. Zur Geschäftstätigkeit gehören seit 2017 auch Projekte in dem wachstumsstarken Bereich Mikroapartments.

Eyemaxx realisiert Wohnimmobilienprojekte mit einer Zielrendite der Investments von 10 bis 15 Prozent (ROI). Dabei erwirbt Eyemaxx Grundstücke zur eigenen Bebauung, beteiligt sich an Projekten mit Partnern in Joint Ventures und übernimmt Projekte in fortgeschrittenem Projektstadium.

1.1.2. Gewerbeimmobilien

Eyemaxx realisiert Gewerbeimmobilien und deckt dabei ein breites Spektrum ab, um die vorhandenen Marktopportunitäten bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören Fachmarktzentren und Logistikimmobilien in der CEE/SEE Region und Büroimmobilien, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Eyemaxx hat die Aktivitäten, insbesondere in den wachsenden Segmenten Hotelimmobilien und Serviced-Apartments, in Deutschland verstärkt und setzt bereits Projekte in Berlin, Hamburg und Offenbach um.

Eyemaxx verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Fachmarktzentren und Logistikimmobilien in Zentraleuropa. Wichtig dabei sind eine optimale Standortwahl und die Zusammenarbeit mit großen internationalen Mietern wie zum Beispiel Lebensmittelhändlern oder internationalen Einzelhandelsketten. Der Fokus bei Fachmarktzentren liegt auf kleinen und mittleren Städten, bei Retailparks bei mittelgroßen Städten.

Die Zielrendite von Eyemaxx für die einzelnen Investments bei Gewerbeimmobilien liegt bei 15 bis 20 Prozent (ROI).

1.1.3. Bestandsimmobilien

Neben der Projektentwicklung gehört die Bestandshaltung von vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich bereits seit 2012 zum Geschäftsmodell der Eyemaxx Real Estate Group. Dadurch hat Eyemaxx die Geschäftstätigkeit auf zwei Säulen aufgestellt und nutzt somit auch die Marktopportunitäten für das Halten von ausgewählten Immobilien im eigenen Portfolio zur Erzielung von Mieterträgen.

Das Bestandsimmobilienportfolio konnte auf mittlerweile 12 Objekte ausgebaut werden. Die Immobilien befinden sich in Deutschland und Österreich, sind vollständig vermietet und verfügen über einen Marktwert von rund 37,0 Mio. Euro (Verkehrswert gemäß Gutachten). Es ist der weitere Ausbau der Bestandshaltung geplant, um den Wert des Portfolios zu steigern und den laufenden Cashflow aus Mieterträgen zu erhöhen. Dabei soll der Portfolioausbau auch durch Objekte erfolgen, die Eyemaxx selbst entwickelt. Ein Beispiel ist die Revitalisierungs-Immobilie in Bamberg, wo eine Neugestaltung des Komplexes mit einem Hotel und einem Boardinghaus mit Serviced-Apartments erfolgt. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie geplant. Das Kino und das Parkhaus sind auch während des Umbaus in Betrieb.

1.2 Ziele und Strategien

Die Eyemaxx Real Estate Group hat es sich zum Ziel gesetzt, durch die erfolgreiche Umsetzung der Immobilienprojekte 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.

Nachhaltiges und profitables Wachstum

Das Renditeziel (ROI) bei der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten liegt bei 10 bis 15 Prozent und bei Gewerbeimmobilien bei 15 bis 20 Prozent. Die Strategie von Eyemaxx umfasst darüber hinaus die Bestandshaltung von ausgewählten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich, um einen kontinuierlichen Cashflow aus Mieteinnahmen zu erzielen. Das Portfolio an eigenen Immobilien soll künftig weiter ausgebaut und die Mieterlöse erhöht werden.

Umsetzung der Projektpipeline

Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf beinahe eine Milliarde Euro erhöht werden. Das Ziel für die folgenden Geschäftsjahre ist die kontinuierliche Umsetzung dieser Projekte sowie die Höhe der Pipeline durch die Akquise neuer Projekte konstant zu halten.

Vielseitiges Projektentwicklungsportfolio

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit von Eyemaxx ist die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Auch die Entwicklung von Stadtquartieren ist in den Fokus gerückt. Darüber hinaus werden Gewerbeimmobilienprojekte realisiert und zunehmend wachstumsstarke Bereiche wie Hotels und Serviced-Apartments adressiert.

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 Real Estate Group als auch für die einzelnen Tochtergesellschaften der Gruppe laufend überwacht.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in Europa zeigte im Jahresverlauf 2018 eine positive Entwicklung. Nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2018 im Durchschnitt der 19 Mitgliedstaaten im Euroraum und der 28 Mitgliedstaaten in der EU im Vergleich zum Vorquartal erneut gestiegen. Das Wachstum von 0,2 Prozent im Euroraum und 0,3 Prozent in der EU lag allerdings unter dem Plus von 0,4 Prozent bzw. 0,5 Prozent vom zweiten Quartal 2018. Im Vorjahresvergleich nahm das BIP im Euroraum um 1,6 Prozent und in der EU um 0,4 Prozent zu, nach einer Steigerung von 2,2 Prozent bzw. 2,1 Prozent im Vorquartal. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich im dritten Quartal 2018 im Euroraum um 0,2 Prozent nach 0,2 Prozent im Vorquartal und in der EU um 0,3 Prozent nach ebenfalls 0,3 Prozent in Q2 2018, während die Bruttoanlageinvestitionen sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2 Prozent zunahmen, nach 1,5 Prozent bzw. 1,2 Prozent im Vorquartal.

Laut Eurostat wurde auch bei der Erwerbstätigkeit im Euroraum und in der EU ein weiteres Wachstum verzeichnet. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen im dritten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2 Prozent nach jeweils 0,4 Prozent im zweiten Quartal 2018. Im Vergleich zum Vorjahresquartal belief sich das Plus im Euroraum auf 1,3 Prozent und in der EU auf 1,2 Prozent, nach 1,5 Prozent bzw. 1,3 Prozent in Q2 2018.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2018)

Dabei zeigte sich europaweit ein unterschiedliches Bild. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, war die deutsche Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal 2018 das erste Mal zu einem Vorquartal seit Q1 2015 rückläufig. Preis-, saison- und kalenderbereinigt lag es in Q3 2018 um 0,2 Prozent niedriger als in Q2 2018, als noch ein Plus von 0,5 Prozent im Vorquartalsvergleich zu verzeichnen gewesen war. Laut Destatis war der leichte Rückgang vor allem auf die außenwirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen. Den Angaben zufolge wurden 0,9 Prozent weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im zweiten

Quartal 2018. Die Importe legten um 1,3 Prozent zu. Die privaten Konsumausgaben gingen um 0,3 Prozent zurück, was Destatis mit der Zurückhaltung der privaten Haushalte beim Kauf von neuen Autos begründete. Auch im Vorjahresvergleich war das Wirtschaftswachstum eher verhalten: Das preisbereinigte BIP war im dritten Quartal 2018 gegenüber dem dritten Quartal 2017 um 1,1 Prozent gestiegen, während es im zweiten Quartal 2018 um 2,3 Prozent über dem Vorjahresquartal lag.

(Quelle: Destatis Pressemitteilung vom 23. November 2018, Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2018)

Die Wirtschaft Österreichs befindet sich auf einem stabilen Wachstumspfad. Wie bereits im zweiten Quartal 2018 ist das BIP laut Eurostat auch im dritten Quartal 2018 um 0,3 Prozent zum Vorquartal gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal war allerdings mit 2,4 Prozent ein etwas geringeres Wachstum als im zweiten Quartal 2018 mit 2,8 Prozent zu verzeichnen. Dies lag dennoch deutlich über dem Durchschnitt im Euroraum und der EU.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2018)

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen in Deutschland und Österreich

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich nach der deutschen Immobilienbank DZ HYP AG zufolge auch in 2018 fort und die Preise dürften aufgrund einer hohen Nachfrage bei einem gleichzeitig knappen Angebot weiter steigen. Trotz eines anziehenden Wohnungsbaus werde der Wohnraumbedarf nicht abgedeckt, so DZ HYP. Die Wohnungsmärkte der von DZ HYP betrachteten Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) bleiben auch weiterhin angespannt und der Neubau könne dort aufgrund des starken Einwohnerwachstums die Nachfrage nicht bedienen. DZ HYP verweist zudem darauf hin, dass gleichzeitig Bauflächen rarer werden und die Kapazitäten der Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet sind. Daraus resultierte eine wachsende Lücke zwischen den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Laut DZ HYP stieg die Bevölkerung in den sieben Top-Standorten in den vergangenen zehn Jahren signifikant: Dort leben heute rund 1 Mio. Menschen mehr als in 2007. Gleichzeitig wurden an den Top-Standorten insgesamt aber nur 286.000 Wohnungen fertiggestellt, so DZ HYP.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

Diese Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt dürfte sich DZ HYP zufolge auch weiterhin fortsetzen, wenngleich die Anstiegsschwindigkeit der Erstbezugsmieten aufgrund höherer Fertigstellungszahlen nachlassen könnte. Nachdem die Miete bei Erstbezug im Schnitt der Top-Standorte in 2017 bei 14,0 Euro pro Quadratmeter lag, prognostiziert DZ HYP für 2018 eine Steigerung auf 14,4 Euro pro Quadratmeter und für 2019 von 14,9 Euro je Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 5,1 Prozent in 2017, 3,4 Prozent in 2018 und 3,2 Prozent in 2019.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

Auch auf dem Wohnimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland war eine weitere positive Entwicklung mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Laut BNP Paribas Real Estate wechselten im Jahr 2018 Wohnungsportfolios für rund 16,3 Mrd. Euro den Eigentümer. Dies entspricht einem Plus von 16 Prozent im Vergleich zu 2017. Dabei lagen sowohl die Paketgröße mit durchschnittlich rund 420 Einheiten als auch das Portfoliovolumen im Durchschnitt mit etwas über 50 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Die stärkste Käufergruppe mit einem Anteil der Investments von gut 30 Prozent waren erneut Immobilien AGs/REITs, gefolgt von Spezialfonds mit 19 Prozent. Im Vergleich zum Gewerbeimmobilienmarkt wird der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt deutlich stärker von inländischen Investoren geprägt. Rund 77 Prozent entfallen auf deutsche Käufergruppen. Auf die deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) kamen Investitionen von insgesamt gut 6,7 Mrd. Euro. Rund die Hälfte dieses Volumens bzw. mehr als 3,3 Mrd. Euro wurden in Berlin investiert.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2018, Wohn-Investmentmarkt Deutschland)

Während knapp 55 Prozent des Umsatzes auf Bestandsportfolios entfielen, waren laut BNP Paribas Real Estate insbesondere die beiden Assetklassen Projektentwicklungen und auch Mikroapartments auf dem Vormarsch. Projektentwicklungen seien sowohl in den besonders angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte als auch an vielen kleinen Standorten stark gefragt und machten rund 24 Prozent des gesamten Investitionsvolumens aus. Auch Studentenwohnungen und Mikroapartments haben sich laut BNP Paribas Real Estate zunehmend als Assetklasse etabliert. Laut BNP Paribas Real Estate flossen in 2018 mit mehr als 1,7 Mrd. Euro so viel wie nie zuvor in diese Wohnformen. Diese lagen damit bei 10,5 Prozent der Gesamtinvestments.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2018, Wohn-Investmentmarkt Deutschland)

Laut einer Studie von CBRE boomt der Wohnmarkt für Studierende in Deutschland. Es besteht aufgrund der unverändert hohen Anzahl an Studierenden immer noch ein großer Bedarf an studentischem Wohnraum, gerade in deutschen Ballungsräumen. Der Wachstumstrend der vergangenen Jahre würde sich laut CBRE fortsetzen. Im Vergleich zu anderen Ländern sei in Deutschland noch ein hohes Aufholpotenzial in diesem Bereich vorhanden. CBRE stellte heraus, dass seit 2015 eine ansteigende Marktdynamik zu verzeichnen sei. Dabei würden nicht nur die Anzahl der Transaktionen steigen, sondern auch Projektentwicklungen in diesem Bereich zunehmen.

(Quelle: CBRE, Studentisches Wohnen 2018, Marktreport)

Wohnimmobilienmarkt Österreich

Der Wohnungsbau wächst in Österreich nach wie vor sehr stark, heißt es in einer Studie der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zur österreichischen Wirtschaftsentwicklung im Dezember 2018. Nachdem in 2017 rund 3,3 Prozent mehr in den Wohnungsbau investiert worden sei, erwartet die OeNB für 2018 im Jahresvergleich einen weiteren Anstieg der Wohnbauinvestitionen von 3,0 Prozent und für 2019 von 2,8 Prozent. In 2020 sei allerdings eine im Vergleich zu den Vorjahren schwächere Dynamik der Bautätigkeit zu erwarten, da der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt sukzessive abnehmen werde, so die OeNB.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2018 bis 2021, von Dezember 2018)

Laut OeNB stiegen die Wohnimmobilienpreise in Österreich im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent nach 7,3 Prozent im ersten Quartal 2018 und 4,7 Prozent im vierten Quartal 2017. Dabei sei eine Verlangsamung des Preisanstiegs in den Bundesländern ohne Wien verzeichnet worden. In Wien hingegen nahm die Preisdynamik im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal mit einem Plus von 4,2 Prozent erneut zu. Im ersten Quartal 2018 lag die Steigerung bei 3,5 Prozent und im vierten Quartal 2017 bei 0,3 Prozent.

(Quelle: Pressemitteilung der OeNB vom 27. November 2018, „OeNB veröffentlicht ab sofort vierteljährlich Immobilienmarktanalysen“)

Nach Angaben der Wiener Privatbank bleibt der Wiener Wohnimmobilienmarkt sowohl für institutionelle als auch für private Investoren weiterhin attraktiv. Wien zähle zu den am schnellsten wachsenden Großstädten in Europa, Kauf- und Mietpreise würden in Wien kontinuierlich steigen.

(Quelle: Pressemitteilung der Wiener Privatbank, Aktuelles zum Wiener Wohnimmobilienmarkt / Wien bleibt attraktiv für Investoren, 23. Oktober 2018)

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland profitiert laut der DZ HYP weiterhin von guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von einem sehr niedrigen Zinsniveau. Die Nachfrage der Anleger nach Gewerbeimmobilien sei unverändert hoch, sodass im Jahr 2018 der DZ HYP zufolge, ein ähnlich hohes Investitionsvolumen wie in den drei Vorjahren erreicht werden dürfte.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019 von Oktober 2018)

Auch nach Angaben des Beratungsunternehmens CBRE hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin positiv entwickelt. Einer Analyse von CBRE zufolge lag das Investitionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2018 mit 41,7 Mrd. Euro rund 5 Prozent über der Vorjahresperiode. Die Dynamik sei weiterhin von der Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren getrieben. Aufgrund der regionalen Vielseitigkeit, der Rechtssicherheit und der guten konjunkturellen Entwicklung seien deutsche Immobilieninvestmentmärkte für Investoren nach wie vor attraktiv, so die CBRE-Experten.

(Quelle: CBRE-Pressemitteilung vom 4. Oktober 2018 „Rekordjahr in Sicht – Immobilieninvestmentmarkt wächst zweistellig“)

Büroimmobilienmarkt

CBRE zufolge sind Büroimmobilien weiterhin die stärkste Assetklasse bei den Gewerbeimmobilien. Dabei machen die Top-7-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart) rund 53 Prozent bzw. ca. 29,6 Mrd. Euro am Investmentvolumen aus. Dies bedeutet ein Plus von 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

(Quelle: CBRE-Pressemitteilung vom 4. Oktober 2018 „Rekordjahr in Sicht – Immobilieninvestmentmarkt wächst zweistellig“)

Die DZ HYP erwartet aufgrund positiver Arbeitsmarktdaten eine weiterhin hohe Nachfrage auf den Büromärkten, die auf einen zunehmenden Flächenmangel trifft. So geht die DZ HYP in 2018 und 2019 von steigenden Spitzenmieten an allen Top-Standorten aus.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, Oktober 2018)

Logistikimmobilienmarkt

Auch der Logistikimmobilienmarkt entwickelt sich sehr dynamisch und erlebt laut Cushman & Wakefield Research & Insight europaweit einen kontinuierlichen Aufschwung. Dabei sei Deutschland Europas wichtigster Markt für Logistikimmobilien. Einer Analyse von Cushman & Wakefield zufolge entfallen rund 25 Prozent des Gesamtumsatzes in Europa mit insgesamt 1.050 Mrd. Euro auf Deutschland. Die Experten begründeten die herausragende Stellung des deutschen Logistikmarktes in Europa mit der Lage und Größe, seiner Infrastrukturqualität und Logistiktechnologie. Das spiegelt sich auch in der Nachfrage nach modernen Logistik- und Lagerflächen wider.

(Quelle: Pressemitteilung von Cushman & Wakefield vom 5. September 2018 „Deutschland ist Europas wichtigster Markt für Logistikimmobilien“)

Laut BNP Paribas Real Estate hat sich die positive Entwicklung der Logistikmärkte in Deutschland auch im dritten Quartal 2018 fortgesetzt. Die Experten verwiesen dabei auf das weiterhin gute konjunkturelle Umfeld und auf strukturelle Prozesse, wie das bislang ungebremsste Wachstum des E-Commerce. Mit gut 5,4 Mio. Quadratmetern wurde in den ersten neun Monaten 2018 ein neuer Rekord beim bundesweiten Lager- und Logistikflächenumsatz aufgestellt, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 23 Prozent. BNP Paribas Real Estate zufolge ziehen die Mietpreise aufgrund einer hohen Nachfrage bei rückläufigem Angebot umfassend an. Dies gelte sowohl für Spitzen- als auch für Durchschnittsmieten. Die Höchstmieten der großen Standorte seien im Jahresvergleich um knapp 5 Prozent auf durchschnittlich 5,83 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2018, Logistikmarkt Deutschland)

Hotelimmobilienmarkt

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat sich laut Colliers International im dritten Quartal 2018 insgesamt stabil entwickelt. Allerdings sei die starke Nachfrage vor allem nach Bestandsobjekten weiterhin auf nicht genügend Angebot getroffen. So lag das Transaktionsvolumen am Ende des dritten Quartals 2018 mit 2,9 Mrd. Euro knapp sieben Prozent unter dem Vorjahreswert. Der größte Anteil (59 Prozent) entfiel dabei auf heimische Anleger. Den Colliers-Angaben zufolge waren vor allem das Luxussegment und 2-Sterne-Betriebe wieder stärker nachgefragt.

(Quelle: Colliers International, Hotel Investment Deutschland Q1-Q3 2018)

Aufgrund eines fehlenden Portfolio-Angebots am Markt lag das Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland in 2018 laut Jones Lang LaSalle (JLL) mit insgesamt 3,9 Mrd. Euro sieben Prozent unter dem Vorjahreswert. JLL zufolge sei dies aber weiterhin ein hohes Niveau. Das Ergebnis von 2018 liegt den Angaben zufolge sieben Prozent über dem Fünfjahresdurchschnitt und 73 Prozent über dem Zehnjahresdurchschnitt. Allerdings floss JLL zufolge noch nie so viel Kapital in Hotel-Einzeltransaktionen (+12 Prozent). Insgesamt seien 11 Prozent mehr Einzeltransaktionen zu verzeichnen, so JLL. Mit 72 Prozent aller getätigten Transaktionen kam das Gros der Anleger auch im Gesamtjahr 2018 aus Deutschland.

(Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Pressemitteilung vom 11. Januar 2019, „Vier-Milliarden-Euro-Marke nicht erreicht – Deutscher Hotelinvestmentmarkt mit vielen Einzeltransaktionen – große Portfolien nicht im Markt“)

2.2 Geschäftsverlauf

Eyemaxx hat im Geschäftsjahr 2017/2018 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von TEUR 14.437 aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf TEUR 7.292. Das Eigenkapital konnte von TEUR 50.100 auf TEUR 63.574 gesteigert werden.

Das Geschäftsjahr 2017/2018 begann mit der planmäßigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2012/2017. 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.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017/2018 konnte ein weiterer großer Teil des Mixed-Use-Projektes Postquadrat Mannheim an einen institutionellen Investor verkauft werden. Im Rahmen eines Forward Sales wurden die Häuser 3 und 4 erworben. Dabei geht es um die Erstellung von zwei Gebäuden mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen zur Vermietung mit einer Gesamtfläche von über 10.600 Quadratmetern auf einem 4.090 Quadratmeter großen Areal inklusive 110 Tiefgaragenstellplätzen.

Ende November 2017 hatte die außerordentliche Hauptversammlung mit großer Mehrheit einer Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zugestimmt. Dabei wurde das Grundkapital um 470.637 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro je Inhaberstückaktie erhöht. Die Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12 Euro je Aktie gezeichnet, was Bruttoemissionserlöse von 5.647.644 Euro für die Gesellschaft bedeutete. Das Grundkapital wurde dadurch auf 5.177.023 Euro erhöht.

Darüber hinaus wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals von bis zu rund 2,4 Mio. Euro zugestimmt.

Im Dezember 2017 wurde ein weiteres Hotelprojekt in Deutschland gestartet. In zentraler Lage in Offenbach wird ein leerstehendes 7-stöckiges Bürogebäude zu einem 3-Sterne-Hotel mit 186 Zimmern und 25 Stellplätzen umgebaut. Es wurde bereits ein Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber über 20 Jahre abgeschlossen.

Mit Wirkung zum 30. Januar 2018 wurde Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Die Bestellung war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Franz Gulz sein Mandat altersbedingt niedergelegt hatte. Zum neuen Vorsitzenden wurde Andreas Autenrieth gewählt.

Im Frühjahr 2018 wurde der Wertpapierprospekt für die Unternehmensanleihe 2018/2023 gebilligt. Innerhalb der Zeichnungsfrist wurde ein Emissionsvolumen von knapp über brutto 20 Mio. Euro realisiert. Davon entfielen rund 30 Prozent auf Zeichnungen im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland und Österreich, der Rest im Rahmen einer Privatplatzierung. Die Anleihe 2018/2023 verfügt über einen Zinskupon von 5,50 Prozent p. a. bei halbjährlicher Zinszahlung und hat eine Laufzeit bis April 2023.

Zudem wurden Anleihen im Nominalwert von rd. 1,2 Mio. Euro aus der Eyemaxx Unternehmensanleihe 2013/2019 in die Eyemaxx Anleihe 2018/2023 getauscht.

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden weitere rund 10 Mio. Euro von institutionellen Investoren gezeichnet, wodurch die Vollplatzierung auf insgesamt 30 Mio. Euro im August 2018 erreicht wurde.

Ein Meilenstein konnte im April 2018 mit dem Erwerb einer großen Gewerbeimmobilie in Bamberg erreicht werden. Die innerstädtische multifunktionale Immobilie mit 17.500 Quadratmetern Grundfläche liegt direkt am Bamberger Hauptbahnhof und beinhaltet ein Kino mit 1.500 Sitzplätzen, ein Parkhaus mit rund 700 Stellplätzen und eine zu revitalisierende Bausubstanz. Nach Abschluss der Planungen und Erhalt der Baubewilligung wird die umfassende Neugestaltung des Komplexes durchgeführt. Dabei bleibt der Betrieb von Kino und Parkhaus aufrecht. Im Rahmen des Zubaus und des revitalisierenden Umbaus der bestehenden Bausubstanz sollen in den Obergeschossen ein Hotel mit rund 130 Zimmern (Lol des Pächters bereits vorhanden) sowie rund

70 Serviced-Apartments entstehen. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung ausgewählter Einzelhandelsgeschäfte und Lokale geplant. Im Juni 2018 wurde das größte österreichische Wohnbauprojekt der Unternehmensgeschichte gesichert. In guter Lage mit hervorragender Infrastruktur im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen rund 240 Wohnungen in vier Bauteilen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.000 Quadratmetern entstehen. Zudem sind eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen sowie ein Kindergarten vorgesehen.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Ein weiteres Hotelprojekt wurde im Sommer 2018 im Berliner Bezirk Treptow gestartet. Das Hotelprojekt mit rund 140 Zimmern, 40 Serviced-Apartments sowie Büroräumlichkeiten entsteht auf einem Baugrundstück mit einer Größe von rund 3.850 Quadratmetern, die Nettonutzfläche beträgt rund 5.600 Quadratmeter. Zu dem Objekt gehören zudem 60 Tiefgaragenstellplätze. Der Baustart für das Projekt ist für Mitte 2019 geplant.

Eine strategische Partnerschaft mit dem österreichischen Unternehmen ViennaEstate Immobilien AG wurde im Juli 2018 fixiert. Die Beteiligung von Eyemaxx in Höhe von 14 Prozent an ViennaEstate erfolgte im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate gegen Sacheinlage des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowie von drei bestehenden kleineren österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojekten von Eyemaxx. Es handelt sich um Bauträgerprojekte in Wien und Umgebung, die nicht zur Kernprojektpipeline von Eyemaxx zählen. Die Partnerschaft sieht vor, dass Eyemaxx als bevorzugter Partner für ViennaEstate bei B2C-Bauträgerprojekten in Deutschland und Österreich als Planungs- und Entwicklungsdienstleister agiert. In diesen Regionen plant ViennaEstate in den kommenden fünf Jahren die Errichtung von bis zu 1.000 Wohneinheiten im Rahmen von Bauträgerprojekten. Zudem profitiert Eyemaxx von der Dividendenausschüttung.

Im September 2018 wurde ein erfolgreicher Teilrückkauf der Unternehmensanleihe 2013/2019 durchgeführt, wodurch das ausstehende Volumen um nominal 1,302 Mio. Euro auf nominal 6,222 Mio. Euro reduziert werden konnte. Durch den Rückkauf der Anleihen aus vorhandenen liquiden Mitteln konnte Eyemaxx die Zinsaufwendungen und Verbindlichkeiten verringern.

Zu Ende des Berichtszeitraumes wurde der Kaufvertrag für ein rund 2.600 Quadratmeter großes Grundstück in Hamburg unterzeichnet, auf welchem ein Hotel mit 125 Zimmern sowie 30 Serviced-Apartments und 60 Tiefgaragenplätze entstehen sollen. Die gesamte Nettonutzfläche soll sich auf über 3.000 Quadratmeter belaufen.

Zusammenfassend zeigt Eyemaxx im Geschäftsjahr 2017/2018 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 14.437 (Vorjahr: TEUR 14.252), einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 9.561 (Vorjahr: TEUR 8.202) sowie auch einen deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 7.292 (Vorjahr: TEUR 6.627).

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr der Eyemaxx begann am 1. November 2017 und endete am 31. Oktober 2018 (2017/2018). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 5.459 über dem Vorjahreswert von TEUR 4.998. Im Geschäftsjahr 2017/2018 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.425 (Vorjahr: TEUR 2.559). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 2.353 (Vorjahr: TEUR 1.822). Die Erlöse aus Beratungsleistungen beliefen sich auf TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 586).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	5.459	4.998
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.539	1.183
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-11.205	-5.658
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	15.644	13.729
Betriebsergebnis (EBIT)	14.437	14.252
Finanzerfolg	-4.876	-6.050
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10	91
Veränderung der latenten Steuern	-2.279	-1.666
Periodenergebnis	7.292	6.627
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	93	7
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	7.199	6.620

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.539 (Vorjahr: TEUR 1.183) erzielt.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das neue Wohnbauprojekt in Wien (TEUR 1.863) und das neue Hotelprojekt in Berlin (TEUR 2.340) zurückzuführen. Bei beiden Projekten konnte bereits ein Projektfortschritt bewertet werden.

Bei dem Wohnbauprojekt, nahe dem Rennweg in der Grasbergergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk, handelt es sich um einen Neubau bestehend aus vier Bauteilen mit verschiedenen Wohnungsgrößen, samt einem Kindergarten im Erdgeschoss und rund 100 Stellplätzen.

In der Berliner Gemeinde Treptow in der Schützenstraße ist die Errichtung eines Hotels mit 140 Zimmern, einer Serviced-Apartments-Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten geplant. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragenstellplätze.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR -481 (Vorjahr: TEUR 1.598) resultiert im Wesentlichen aus der Folgebewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle Beta und der erstmaligen Bewertung der Logistikhalle Gamma. Die negative Entwicklung ist auf den derzeitigen Marktwert der vermietbaren Fläche der Logistikhalle Beta zurückzuführen. Man geht davon aus, dass sich dieser in den kommenden Jahren wieder positiv verändert.

Die neue Logistikhalle Gamma wird nahe Belgrad in zwei Phasen gebaut, wobei die erste Phase im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden soll. Auf einem rund 33.000 Quadratmeter großen Grundstück sind sechs Module mit rund 40 Laderampen sowie 50 Auto- und 18 LKW-Parkplätze geplant.

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

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten Immobilie (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden

Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich der Veräußerungskosten beträgt TEUR 419 (Vorjahr: Veränderung des Zeitwertes TEUR -267).

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels Operating Lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR 551 (Vorjahr: TEUR -68) resultiert im Wesentlichen aus einer geplanten Veränderung der Restnutzungsdauer sowie höheren, zukünftigen Mieterträgen.

Die vermietete Logistikimmobilie in Aachen zeigt Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -76 (Vorjahr: TEUR -3). Diese resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

In den sonstigen Erträgen und Aufwendungen werden die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (TEUR -352), aktivierte Eigenleistungen (TEUR 68), Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen (TEUR 526), Personalaufwand (TEUR 4.504), Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (TEUR 364), sonstige betriebliche Erträge (TEUR 977) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 6.504) kumuliert dargestellt.

Der Anstieg des Personalaufwands in Höhe von TEUR 1.120 resultiert aus der Ausweitung der Geschäftsaktivität.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 977 (Vorjahr: TEUR 1.504) bestehen aus Erträgen aus der Bewertung von Optionen (TEUR 406), aus Erlösen aus Provisionen (TEUR 144), sonstigen Mieterträgen (TEUR 115), Erlösen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen (TEUR 68), Forderungen (TEUR 31) und sonstigen Erträgen in Höhe von TEUR 98.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 6.504 (Vorjahr: TEUR 5.238) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungsaufwand (TEUR 1.836), Leasing, Miete und Pacht (TEUR 1.174), Provisionen und Fremdleistungen (TEUR 690), Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung (TEUR 548) sowie Reise- und Fahrtspesen (TEUR 351).

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 15.644 (Vorjahr: TEUR 13.729) setzen sich folgendermaßen zusammen:

Die Beteiligung von Eyemaxx an ViennaEstate Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte gegen Sacheinlage des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowie von drei bestehenden kleineren österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften von Eyemaxx im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate. Aus dieser Transaktion erzielte Eyemaxx ein Ergebnis von TEUR 3.988, welches in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen wird.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 1.845, welches aus dem Verkauf der Anteile an 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 %) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Louny s.r.o., welche von Eyemaxx zu 90 % gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 146 (Vorjahr: TEUR -250).

Die Marland Bauträger GmbH hat im Geschäftsjahr 2017/2018 die Beteiligung an drei ihrer Tochtergesellschaften im Zuge einer Sachdividende an EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ausgeschüttet. Nach dieser Transaktion hält sie noch 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien besitzt, die in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, welche eine Immobilie in Zell am See/Österreich besitzt, 94 % an der Marland GmbH & Co. OG und 100 % an der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH. Die Marland Bauträger GmbH selbst besitzt eine Wohnimmobilie in Graz. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR -369 (Vorjahr: TEUR -138).

Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird zu 94 % von der Marland Bauträger GmbH und zu 1 % von der EYEMAXX International Holding & Cosnulting GmbH gehalten. Daraus ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 10).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden weitere Anteile an der TC Real Estate development Immobilien GmbH erworben. Dies führte zur erstmaligen Einbeziehung als Equity-Beteiligung. Das Ergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 187.

Die im aktuellen Geschäftsjahr gegründete Gesellschaft Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. hat ein Ergebnis von TEUR -1.

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 Ergebnisses aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -58. (Vorjahr: TEUR -105.).

Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beträgt TEUR -236 (Vorjahr: TEUR -957). Aufgrund des Ergebnisses aus der Equity-Bewertung beträgt der Wertansatz der Beteiligung zum Bilanzstichtag TEUR 0.

Die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Sie hält 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, in welcher ein Wohnbauprojekt realisiert wird.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, entwickelt das Projekt Pflegeheim und Wohnen Waldalgesheim. Das Beteiligungsergebnis beträgt TEUR -196 (Vorjahr: TEUR -133).

Das Projekt Atrium Bamberg wird in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG realisiert, welche zu 93 % von Eyemaxx gehalten wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.517 (Vorjahr: TEUR 0).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beträgt TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0), das der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG TEUR 11 (Vorjahr: TEUR -344). Sie werden beide zu 94 % von Eyemaxx gehalten.

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 das Projekt Pflege- und Wohnheim 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 Aschaffenburg, Frankfurt und Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR 2.855 (Vorjahr: TEUR -746). In diesem Ergebnis ist eine Gewinnzuweisung an die EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 5.076 enthalten. Die Gewinnzuweisung resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Buchgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Aschaffenburg.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 4.091). Sie besitzt 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Seit Oktober 2018 hält Eyemaxx zusätzlich unmittelbar 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Das Ergebnis für diesen Anteil beträgt TEUR 98 (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 -1.893 (Vorjahr: TEUR 2.897) aus. In der Gesellschaft entsteht eine Wohnimmobilie in Bonn.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR -3 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 59 % beteiligt ist, hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, in welcher das Mixed-Use Projekt Sonnenhöfe entwickelt wird. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 313 (Vorjahr: TEUR 4.032).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx mit 74 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 1.671). Die Gesellschaft hält 94 % an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, in welcher das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach entwickelt wird.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 94 % beteiligt ist, hält 94,9 % der Anteile an der 6B47 Grund 2 UG, in welcher das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach entwickelt wird. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.636 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche eine 100%ige Tochtergesellschaft von Eyemaxx ist, hält Anteile zu jeweils 50 % an den Gesellschaften Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG und Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH. Letztere ist die Komplementärgesellschaft zur Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, in welcher ein Hotelprojekt in Hamburg entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR 508 und das der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH auf TEUR -1.

Zum Bilanzstichtag hält Eyemaxx 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Mixed-Use Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -58 (Vorjahr: TEUR -609).

Das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in Wien wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. Eyemaxx besitzt an dieser 94 % der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 2.034).

Des Weiteren beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet sonstige Effekte in Höhe von TEUR 337.

In Summe konnte das Betriebsergebnis von TEUR 14.252 auf TEUR 14.437 erhöht werden.

Das Finanzergebnis von Eyemaxx beläuft sich auf TEUR -4.876 (Vorjahr: TEUR -6.050). Darin enthalten sind Finanzierungserträge von TEUR 5.320 (Vorjahr: TEUR 2.943) und Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 10.196 (Vorjahr: TEUR 8.993).

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 8.358 (Vorjahr: TEUR 7.598) und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 397), zusammen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 1.187 (Vorjahr: TEUR 998) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Im Weiteren wurde die Beteiligung an der G&S Planwerk GmbH zu 100 % wertberichtigt.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe und den im Geschäftsjahr 2017/2018 ganzjährig enthaltenen Wandelanleihen.

In Summe weist Eyemaxx am Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 7.292 (Vorjahr: TEUR 6.627) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 165.959 auf TEUR 226.531 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Langfristige Vermögenswerte	179.228	110.476
Kurzfristige Vermögenswerte	47.303	55.483
Summe Aktiva	226.531	165.959
Eigenkapital	63.574	50.100
Langfristige Verbindlichkeiten	130.458	90.331
Kurzfristige Verbindlichkeiten	32.499	25.528
Summe Passiva	226.531	165.959

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2018 bei TEUR 179.228 nach TEUR 110.476 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 483 von TEUR 3.346 auf TEUR 3.829. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien insbesondere aufgrund der Erstkonsolidierung des Wohnbauprojektes Grasbergergasse Apartments in der Eyemaxx Alpha GmbH & Co. KG und des Hotelprojektes in Berlin in der Eyemaxx Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15.253, aus Zugängen in Höhe von TEUR 11.564 (Vorjahr: TEUR 1.401) und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 4.539 (Vorjahr: TEUR 1.183). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 600), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr wurde ein Grundstück in Serbien verkauft und dadurch kam es zu einem Abgang in Höhe von TEUR -318.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 34.824 (Vorjahr: TEUR 26.199), in Österreich in Höhe von TEUR 8.491 (Vorjahr: TEUR 8.314) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 565).

Der atEquity-Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 26.199 im Vorjahr auf TEUR 34.824. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg (TEUR 6.518), dem Büroprojekt MAIN GATE EAST (TEUR 2.641), dem Hotelprojekt Hamburg (TEUR 508) und der Beteiligung an der EYEMAXX Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche aufgrund von Gewinnzuweisungen an Wert verlor (TEUR -2.220).

Der atEquity-Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 8.314 im Vorjahr auf TEUR 8.491 zum 31. Oktober 2018. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments (TEUR 218).

Der atEquity-Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 565 auf TEUR 2.093.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 10.039 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG und eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An beiden Gesellschaften hat sich Eyemaxx nur als Investor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition.

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von TEUR 33.191 auf TEUR 52.284. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie den niedrigeren Wertberichtigungen. Auch die Forderungen gegen nahestehende Personen und Dritte stiegen an. Der Anstieg der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung von Immobilienprojekten.

In der Konzernbilanz werden TEUR 312 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 350) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.083 (Vorjahr: TEUR 6.913) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzungen liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 47.303 nach TEUR 55.483 im Vorjahr. Der Posten setzt sich zusammen aus Vorräten in Höhe von TEUR 8.175 (Vorjahr: TEUR 8.948), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.579 (Vorjahr: TEUR 1.545), sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 13.602 (Vorjahr: TEUR 6.264), finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 1.216 (Vorjahr: TEUR 10.384), Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 7.732 (Vorjahr: TEUR 15.767) und zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von TEUR 14.999 (Vorjahr: TEUR 12.575).

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen die Posten Immobilien mit TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 578) und noch nicht abgerechnete Leistungen in Höhe von TEUR 7.941 (Vorjahr: TEUR 8.364). 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 TEUR 2.446 (Vorjahr: TEUR 1.541), Forderungen gegen nahestehende Personen in Höhe von TEUR 1.820 (Vorjahr: TEUR 1.495), Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 9.467 (Vorjahr: TEUR 3.399) und Wertberichtigungen in Höhe von TEUR -131 (Vorjahr: TEUR -171).

Die Reduktion des Postens Zahlungsmittel und -äquivalente ist auf die Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 zurückzuführen.

Der Posten Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit berücksichtigt den Sachverhalt der Beschlussfassung, 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. Des Weiteren ist die Bestandsimmobilie Nürnberg in dieser Position enthalten, da im Juli 2018 die Immobilie erfolgreich verkauft werden konnte. Die Übergabe erfolgt im März 2019.

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2018 auf TEUR 5.346 (Vorjahr: TEUR 4.706), eingeteilt in 5.346.305 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 90.331 auf TEUR 130.458 zum 31. Oktober 2018 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der neu begebenen Anleihe und der Aufnahme von Krediten zur Projektfinanzierung, auch die latenten Steuerschulden sind angestiegen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 25.528 auf TEUR 32.499 zum 31. Oktober 2018 angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Krediten zur Projektfinanzierung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 27.531 (Vorjahr: TEUR 5.429) bestehen im Wesentlichen aus Bankkrediten und Finanzierungen für neue Projekte.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 571 (Vorjahr: TEUR 474) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2018 in Höhe von TEUR 542 (Vorjahr: TEUR 382).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 69, MALUM LIMITED in Höhe von TEUR 78, EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439, Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27. 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 1.524 (Vorjahr: TEUR 974). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2018 TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 272).

Die Rückstellungen sind von TEUR 864 auf TEUR 1.118 gestiegen.

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 29,06 % (Vorjahr: 33,36 % *). 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 Liquiditätsvorschau-rechnungen 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	31.10.2018	31.10.2017
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	121.375	83.418
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	22.797	17.390
Zwischensumme	144.172	100.808
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.732	-15.767
Nettofinanzverschuldung	136.440	85.041

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Platzierung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe 2018/2023.

Nettoumlaufvermögen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.999	12.575
Vorräte	8.175	8.948
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.579	1.545
Finanzielle kurzfristige Forderungen	1.216	10.384
Sonstige kurzfristige Forderungen	13.602	6.264
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.732	15.767
Zwischensumme	47.303	55.483
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-4.703	-5.098
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-7.970	-14.099
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-14.827	-3.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-799	-828
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-1.118	-864
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3.066	-1.234
Kurzfristige Steuerschuld	-16	-114
Nettoumlaufvermögen	14.804	29.955

Kapitalflussrechnung

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.732	-6.801
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-36.306	-12.162
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	50.127	21.678
Veränderung des Finanzmittelfonds	4.090	2.715
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	3.263	548
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	7.353	3.263

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum von TEUR -6.801 auf TEUR -9.732.

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 -9.732 resultiert überwiegend aus der Veränderung des Working Capital, insbesondere aus dem Anstieg der sonstigen Forderungen, welche im Posten „Veränderung sonstige Aktiva“ ausgewiesen sind.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -36.306 nach TEUR -12.162 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.

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war insbesondere geprägt durch Investitionen in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 30.664 (Vorjahr: TEUR 10.759), durch Investitionen in österreichische Projekte in Höhe von TEUR 20.565 (Vorjahr: TEUR 8.088) sowie aus der Rückführung von zuvor ausgereichten Darlehen an verbundenen Unternehmen.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 50.127 nach TEUR 21.678 im Vorjahr.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 50.127 war geprägt durch die Ausgabe der Anleihe 2018/2023 im Nennwert von TEUR 30.000 sowie der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 5.648 für Eyemaxx. Außerdem wurde die Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 11.624 wie geplant zurück bezahlt. Aufgrund der Erfolge des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 eine Dividende in Höhe von TEUR 1.035 ausgeschüttet.

Die Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von TEUR 12.125 resultiert aus der Rückführung der Anleihe 2012/2017. Im Vorjahr waren die liquiden Mittel treuhänderisch hinterlegt.

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 2017/2018 durchschnittlich 53 Mitarbeiter (Vorjahr: 42 Mitarbeiter), davon 5 (Vorjahr: 5) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 54 Prozent (Vorjahr: 54 Prozent), 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 bei 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 42 Jahren (Vorjahr: 40 Jahren).

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

Kennzahlen zur Ertragslage

		2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	TEUR	5.459	4.998
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	4.539	1.183
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	14.437	14.252
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	11,47	13,23
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	6,37	8,59

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		31.10.2018	31.10.2017
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	136.440	85.041
Eigenkapitalquote	%	29,06	33,36
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		2,15	1,70
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	14.804	29.955

Berechnung der Kennzahlen:

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = $\text{Periodenerfolg} \times 100 / \text{Eigenkapital}$

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = $\text{Ergebnis vor Steuern} \times 100 / \text{Gesamtkapital}$

Eigenkapitalquote = $\text{Eigenkapital} / (\text{Gesamtkapital} - \text{Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente})$

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = $\text{Verzinsliches Fremdkapital} - \text{Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente}$

Nettoverschuldungsgrad = $\text{Nettofinanzverschuldung} / \text{Eigenkapital}$

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = $\text{Kurzfristige Vermögenswerte} - \text{abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital)}$

3 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/regelmäßiger 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.

3.1 Wesentliche Chancen und Risiken für Eyemaxx

3.1.2 Operative Chancen und Risiken

Marktrisiken

Der Konzern ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen abhängig.

Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B. die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes 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 internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen der Konzern tätig ist.

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.

Der Erfolg von Eyemaxx ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt Eyemaxx über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Es müssen die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Eyemaxx-Gruppe könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit beeinträchtigen, den Verpflichtungen nachzukommen.

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, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen, der Logistikimmobilie in Wuppertal, dem Hotelprojekt in Berlin und dem Wohnprojekt in Wien. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 6.736 (Vorjahr: TEUR 3.845) 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 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. 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 4.795 (Vorjahr: TEUR 4.964) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 11.531 (Vorjahr: TEUR 8.809) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

Markтчhancen

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.

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland konzentriert sich auf die boomenden Kategorien B- und C-Städte, in denen eine steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem aber trotzdem leistbarem Wohnraum herrscht.

Die bulwiengesa AG hat Standorte in Deutschland nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt, wobei B-Städte als Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung und C-Städte als wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region, definiert werden.

(Quelle: http://www.rivis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg)

In Österreich konzentriert man sich auf Wien und die umliegenden Gemeinden, die einen rasanten Anstieg im Bereich Wohnimmobilien verzeichnen.

Durch den Einstieg in die Entwicklung von Hotels und Serviced-Apartments folgt man einem weiteren Wachstumstrend.

Eyemaxx entwickelt weiterhin Fachmarktzentren in der CEE/SEE Region. Der Fokus liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie zum Beispiel 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.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Bereichsleiter von Eyemaxx unmittelbar und direkt dem Vorstand 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 für Eyemaxx angemessenen 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 von 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 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 Vorstandes, der Geschäftsführer und Bereichsleiter 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.

3.1.3 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei Eyemaxx aufgrund der in 2013, 2014, 2016, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2023 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 unter anderem 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 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 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 2018 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 79) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

Zinssätze

	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2018	31.10.2017	31.10.2018	31.10.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	108.610	93.695	5,50 - 8,00	7,50 - 8,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.531	5.429	2,79 - 5,55	2,79 - 5,55
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	804	658	4,31 - 6,10	4,31 - 6,10
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	2.044	0	8,00 - 11,50	
Gesamt	138.989	99.782		

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
2018/2019	651	14.384	15.035
2019/2020	490	6.966	7.456
2020/2021	240	3.288	3.528
2021/2022	120	310	430
2022/2023	46	1.593	1.639
ab 1.11.2023	0	0	0
Gesamt	1.547	26.541	28.088

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 länger als geplant in Projekten 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 Immobilien 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 Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen 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 vom 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 ver-

pflichten, 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.

3.1.4 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 -einträge 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.

3.1.5 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.

3.2 Prognosebericht

3.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge wächst die globale Wirtschaft nach wie vor stark. Das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts dürfte sich laut den aktuellen IWF-Prognosen vom Oktober 2018 in den Jahren 2018 und 2019 auf dem Niveau von 2017 in Höhe von 3,7 Prozent belaufen. Aufgrund wachsender Risiken, wie eines globalen Handelskonfliktes, insbesondere zwischen den USA und China sowie Unsicherheiten wie dem Brexit liegen diese Erwartungen allerdings 0,2 Prozentpunkte unter den IWF-Schätzungen von April und Juli 2018. Für die Eurozone geht der IWF nun von einem Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,0 Prozent nach 2,4 Prozent in 2017 aus, was ebenfalls 0,2 Prozent unter den vorherigen IWF-Erwartungen liegt. Das BIP dürfte dem IWF zufolge in 2019 um 1,9 Prozent steigen.

Der IWF sagt für Deutschland eine Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,9 Prozent für 2018 und 2019 voraus, nachdem das deutsche BIP in 2017 um 2,5 Prozent gestiegen war. Aufgrund eines abkühlenden Exportgeschäftes und einer schwächeren Industrieproduktion liegt die IWF-Prognose für 2018 aber 0,3 Prozentpunkte unter den Erwartungen vom Juli 2018 und 0,6 Prozentpunkte unter der April-Prognose. Die Prognose für 2019 ist 0,2 Prozentpunkte niedriger als die Juli-Erwartungen des IWF und 0,1 Prozentpunkte geringer, als der IWF im April erwartet hatte.

Das reale BIP dürfte in Österreich dem IWF zufolge nach einem Plus von 3,0 Prozent in 2017 in 2018 um 2,8 Prozent wachsen und in 2019 um 2,2 Prozent.

(Quelle: IWF, World Economic Outlook, Challenges to Steady Growth, Oktober 2018)

Die österreichische Wirtschaft befindet sich der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zufolge in der Spätphase eines kräftigen Konjunkturaufschwungs und schwenke nun langsam auf einen stabilen Wachstumspfad ein. Angesichts einer Abschwächung der internationalen Konjunktur erwartet auch die OeNB einen Rückgang des Wirtschaftswachstums in Österreich, das sich in 2019 auf 2,0 Prozent, in 2020 auf 1,9 Prozent und in 2021 auf 1,7 Prozent belaufen dürfte.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2018 bis 2021, vom Dezember 2018).

Der DZ HYP zufolge geht es auch für die Immobilienmärkte weiter aufwärts. Diese würden in allen Segmenten von guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland profitieren. Vor dem Hintergrund positiver Arbeitsmarktdaten sei die Nachfrage nach Büroimmobilien unverändert groß und treffe auf einen zunehmenden Flächenmangel. So erwartet die DZ HYP für 2018 und 2019 steigende Spitzenmieten an allen Top-Standorten, wenn auch auf einem moderaten Niveau. Dies gelte auch für Wohnimmobilienmärkte, bei denen die Fertigstellungszahlen hinter dem Einwohnerwachstum zurückblieben. Trotz eines anziehenden Wohnungsbaus sei eine Entspannung nicht in Sicht, sodass sich der Anstieg der Mieten der DZ HYP zufolge fortsetzen dürfte.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

3.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2018/2019

Die EYEMAXX Real Estate AG ist für die weitere Geschäftsentwicklung optimistisch und erwartet für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine moderate Steigerung des Gewinns nach Steuern. Dabei soll der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei bleiben.

Das im Vorjahr geplante Ziel einer deutlichen Steigerung des Gewinns nach Steuern konnte mit einem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 7.292 in 2017/2018 nach TEUR 6.627 im Vorjahr erreicht werden.

Ebenso ist das Ziel mit dem Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei zu bleiben mit 2,15 zum 31. Oktober 2018 umgesetzt worden.

Die Pipeline mit Immobilienprojekten von rd. 1 Mrd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres 2018/2019 soll sukzessive weiter umgesetzt werden. Das somit erreichte Pipelinevolumen wird vom Unternehmen als tragfähige Größe für eine positive Geschäftsentwicklung angesehen. Entsprechend sollen neben Projektfertigstellungen auch neue Projekte akquiriert werden. Im Fokus stehen nach wie vor Wohnimmobilienprojekte und Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland sowie Wohnbauprojekte in Österreich. Das Engagement in den wachstumsstarken Bereichen Mikroapartments und Studentenwohnungen sowie Hotels und Serviced-Apartments soll verstärkt werden, um vorhandene Marktopportunitäten zu nutzen.

Darüber hinaus werden auch im Geschäftsjahr 2018/2019 als zweite Säule des Geschäftsmodells ausgewählte vermietete Immobilien im eigenen Bestand gehalten und dadurch kontinuierliche Mieteinnahmen erzielt.

Für die weitere positive Geschäftsentwicklung ist die EYEMAXX Real Estate AG sehr gut aufgestellt. Die Basis bilden die langjährige Erfahrung, eine ausgeprägte Immobilienmarktexpertise, ein breites Netzwerk und starke Partner.

4 Internes Kontroll- 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. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freierwerdende 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.

5 Übernahmerelevante Angaben

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

5.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2018 EUR 5.346.305,00, eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2018 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, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

5.2 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 30,06 %. Der Investor Johann Kowar hielt zum 31. Oktober 2018 12,76 % der Eyemaxx-Aktien. Auf der Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

5.3 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.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG macht in § 24 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse soweit zulässig mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Nach § 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, soweit sie nur die Fassung betreffen, ermächtigt.

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

Nach den aktienrechtlichen Vorschriften kann die Hauptversammlung den Vorstand für höchstens fünf Jahre ermächtigen, neue Aktien auszugeben. Sie kann ihn auch für höchstens fünf Jahre dazu ermächtigen, Schuldverschreibungen zu begeben, aufgrund derer neue Aktien auszugeben sind. Inwiefern dabei den Aktionären ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder die Schuldverschreibungen zu gewähren ist, entscheidet ebenfalls die Hauptversammlung. Das für diese Zwecke höchstens zur Verfügung stehende genehmigte beziehungsweise bedingte Kapital ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung des   4 der Satzung der EYEMAXX Real Estate AG.

5.4.1 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dahingehend zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrfach um insgesamt bis zu EUR 2.588.511,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.588.511 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- i um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre abzunehmen;
- ii wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (  186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach   186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach   186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- iii wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- iiii soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts zustehen würde.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausübung des genehmigten Kapitals oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des genehmigten Kapitals, die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

5.4.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrfach auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 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 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können ein- 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 Aufsichtsrats 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.

Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 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 ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

5.4.3 Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Die Möglichkeiten, eigene Aktien zu erwerben, bestimmen sich nach § 71 AktG. Zuletzt wurde der Vorstand auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 ermächtigt, eigene Aktien bis zu einem Anteil von höchstens 10 % des Grundkapitals zu den im Ermächtigungsbeschluss festgelegten Erwerbspreisen und Rahmenbedingungen zu erwerben und für bestimmte Zwecke zu verwenden, teilweise auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Diese Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

5.5 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.

6 Erklärung zur Unternehmensführung

6.1 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 sogenannten „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 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 Ertragssituation 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.

6.2 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.

6.3 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, des Vorstandes und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes zu definieren.

Im Jahr 2017 hat der Aufsichtsrat für den Vorstand bis zum 30. Juni 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. Juni 2022 die Zielgröße für den Frauenanteil weiterhin mit 0 % festgelegt. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30. Juni 2022 mit 0 % festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand die Zielgröße mit 30 % bis zum 30. Juni 2022 festgelegt.

7 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 168 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 69) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: 178) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: 120). 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 2018 wie folgt zusammen.

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)

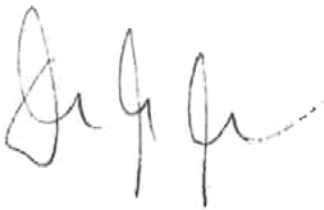
Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (Stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (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 niedergelegt hatte.

Aschaffenburg, am 15. Februar 2019



Dr. Michael Müller



Siemensstraße Apartments, Wien, Österreich

„Sehr guter Dealzugang und finanzielle Schlag- kraft sichern das weitere Wachstum.“

eyemaxx kann bei der Erweiterung der Projektpipeline und des Bestandsportfolios auf ein bewährtes Netzwerk mit verlässlichen Partnern bauen. Der gute Zugang zu attraktiven Projekten und Immobilien und eine solide finanzielle Struktur sind die Basis für künftiges profitables Wachstum.

Konzernabschluss

72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Konzerngesamtergebnisrechnung
74	Konzernbilanz
76	Konzernkapitalflussrechnung
78	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
80	Konzernanlagevermögen
84	Der Konzern
102	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
122	Schätzungen und Annahmen des Managements
126	Erläuterungen zum Konzernabschluss
188	Finanzinstrumente und Risikomanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	1.1	5.459	4.998
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	4.539	1.183
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	-352	2.168
Aktiviert Eigenleistungen	1.4	68	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.5	-526	-402
Personalaufwand	1.6	-4.504	-3.384
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.7	-364	-306
Sonstige betriebliche Erträge	1.8	977	1.504
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.9	-6.504	-5.238
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	-180	480
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	15.824	13.249
Betriebsergebnis (EBIT)		14.437	14.252
Finanzierungserträge	1.12	5.320	2.943
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-10.196	-8.993
Finanzerfolg		-4.876	-6.050
Ergebnis vor Steuern		9.561	8.202
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.13	10	91
Veränderung der latenten Steuern	1.13	-2.279	-1.666
Periodenergebnis		7.292	6.627
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		93	7
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		7.199	6.620

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis		7.292	6.627
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		34	481
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		34	481
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		308	137
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)		308	137
Sonstige Ergebnisrechnung		342	618
Gesamtergebnis		7.634	7.245
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		93	7
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		7.541	7.238
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		7.199	6.620
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,39	1,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,14	1,30
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,39	1,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.14	1,14	1,30

in TEUR

Anhang

31.10.2018

31.10.2017

Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	54	65
Sachanlagevermögen	2.2	3.775	3.281
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	67.356	38.450
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	45.408	35.078
Finanzanlagevermögen	2.5	10.039	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	52.284	33.191
Aktive latente Steuerforderung	2.7	312	350
		179.228	110.476
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.8	8.175	8.948
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	1.579	1.545
Sonstige Forderungen	2.10	13.602	6.264
Finanzielle Forderungen	2.6	1.216	10.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	7.732	15.767
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.12	14.999	12.575
		47.303	55.483
Summe AKTIVA		226.531	165.959

Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2018	31.10.2017
Eigenkapital			
Grundkapital		5.346	4.706
Kapitalrücklage		17.027	10.504
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.163	1.397
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.653	-1.995
Kumulierte Ergebnisse		41.498	35.344
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		63.381	49.956
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		193	144
Eigenkapital	2.13	63.574	50.100
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	100.640	79.596
Finanzverbindlichkeiten	2.15	20.735	3.822
Latente Steuerschulden	2.7	9.083	6.913
		130.458	90.331
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	7.970	14.099
Finanzverbindlichkeiten	2.15	14.827	3.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	799	828
Rückstellungen	2.17	1.118	864
Sonstige Verbindlichkeiten	2.16	3.066	1.234
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.16	16	114
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	4.703	5.098
		32.499	25.528
Summe PASSIVA		226.531	165.959

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-15.824	-13.249
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	364	306
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	0	-1.225
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.876	6.050
Gezahlte Steuern	-102	-162
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.539	-1.183
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	180	-480
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-5.484	-1.741
Veränderung Vorräte	766	-1.357
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-48	-182
Veränderung sonstige Aktiva	-7.142	-2.157
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	254	-176
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-175	-713
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.780	-481
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	-18
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	317	24
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-9.732	-6.801
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-22	-41
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-821	-791
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-33.804	-3.451
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellem Anlagevermögen	0	12
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4	-57
Einzahlungen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	-2	2.142
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-31.405	-21.074
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	29.744	11.273
Erhaltene Zinsen	0	0
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	-175
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-36.306	-12.162

[illegible]

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsge- sellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigen- kapital
Stand am 1. November 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	37.268	745	38.013
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2016/2017	0	0	0	6.620	6.620	7	6.627
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	618	0	618	0	618
Gesamtergebnis	0	0	618	6.620	7.238	7	7.245
Dividende	0	0	0	-858	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	416	4.476	0	0	4.892	0	4.892
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	0	1.397	0	0	1.397	0	1.397
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	19	19	-608	-589
Stand am 31. Oktober 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2017/2018	0	0	0	7.199	7.199	93	7.292
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	342	-10	332	0	332
Gesamtergebnis	0	0	342	7.189	7.531	93	7.624
Dividende	0	0	0	-1.035	-1.035	0	-1.035
Kapitalerhöhung	471	4.993	0	0	5.464	0	5.464
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	169	1.296	0	0	1.465	0	1.465
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	-44	-44
Stand am 31. Oktober 2018	5.346	18.190	-1.653	41.498	63.381	193	63.574

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.



Konzernanlagevermögen

1 Entwicklung zum 31. Oktober 2018

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2017	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2018
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	249	22	0	0	0	0	0	0	271
Summe	252	22	0	0	0	0	0	0	274
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.379	15	0	0	0	0	0	0	3.394
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300	639	-4	0	0	0	0	0	1.935
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	807	167	0	0	0	0	0	5	979
Summe	5.486	821	-4	0	0	0	0	5	6.308
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Summe	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
Summe	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
GESAMT	44.632	21.666	-4	15.253	5.258	-2.600	0	155	84.359



Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Buchwerte		
	Stand am 1. November 2017	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2018	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2018
in TEUR								
Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	184	33	0	0	2	217	65	54
Summe	187	33	0	0	2	220	65	54
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	644	94	0	0	0	738	2.735	2.656
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	757	237	0	0	-1	993	543	943
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	804	0	0	0	-1	803	3	176
Summe	2.205	331	0	0	-2	2.534	3.281	3.775
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61	10.039
Summe	0	0	0	0	0	0	61	10.039
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	383	38.450	67.356
Summe	383	0	0	0	0	383	38.450	67.356
GESAMT	2.775	364	0	0	0	3.137	41.857	81.224

2 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2016	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden 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
Summe	263	41	-18	-34	0	0	0	0	252
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche 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

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
in TEUR								
Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung	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
Summe	194	49	-29	0	-27	187	69	65
Grundstücke, grundstücksgleiche 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
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	61	61
Summe	0	0	0	0	0	0	61	61
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

Der Konzern

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Weichertstraße 5, 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 2018 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

1.1 Geschäftstätigkeit

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“, „Eyemaxx Real Estate Group“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments 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. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen 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 2018 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 2017/2018). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt.

Mit dem Begriff „Eyemaxx“ bzw. „Eyemaxx Real Estate Group“ ist, sofern nicht anders angegeben, der Eyemaxx-Konzern gemeint.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2019, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Website 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 2018.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden 9 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 6) und 22 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 20) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals einbezogen	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 2017/2018 erstmals miteinbezogen	5	7	1	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-7	-10	-18
Änderung Konsolidierungsmethode	1	0	0	1
Stand am 31. Oktober 2018	31	45	4	80

Im Geschäftsjahr 2017/2018 befinden sich 80 Konzernunternehmen in der Eyemaxx-Gruppe (Vorjahr: 84). Es werden 4 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Projektentwicklung				
BEGA ING d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
Lifestyle Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	70
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Bestandsimmobilien				
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
HAMCO Gewerbeflächen GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
HAMCO GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Maxx Bauerrichtungs GmbH	Wien	Österreich	EUR	98

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Lifestyle Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	70

Gründung der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

Am 20. Juni 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 25. Juni 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 25. September 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 26. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

Gründung der Lifestyle Consulting GmbH, Österreich

Am 17. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft als 70%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 keine zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen, da es sich bei allen Gesellschaften um Gründungen handelt.

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 s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	100

Gründung der EYEMAXX Management s.r.o., Tschechien

Am 7. August 2017 wurde die Gesellschaft 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

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 kam es zu folgenden Aufwärts- und Abwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel:

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100

EYEMAXX Management Sp.z.o.o., Polen

Am 30. Juli 2018 wurden 100 % der Anteile der Gesellschaft von MALUM LIMITED an EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verkauft. Diese Gesellschaft ersetzt in Zukunft die Betriebsstätte der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Polen.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1
Kurzfristiges Vermögen	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Übernommenes Nettovermögen	-1

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 Gesellschaft 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 %
Bestandsimmobilien				
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 Gesellschaft 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 miteinbezogen 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

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 kam es zu folgenden mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Kauf von 2 % der Anteile an der LogMaxx d.o.o., Serbien

Am 31. Oktober 2018 wurden weitere 2 % der Anteile an der Gesellschaft erworben, sodass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nun 100 % der Anteile hält.

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 %
Projektentwicklung				
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100

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

Am 11. Mai 2017 wurden weitere 7,5 % der Anteile an der Gesellschaft 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.

2.2.4 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 liquidiert:

Abgang/Liquidierung 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100

Liquidation der EYEMAXX Management s.r.l., Rumänien

Ende des Geschäftsjahres 2017/2018 wurde die Liquidierung der Gesellschaft abgeschlossen. Da derzeit keine Projekte in Rumänien geplant sind, hat man sich entschlossen, die Gesellschaft aufzulösen.

Durch die Liquidation wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2017/2018	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Kurzfristiges Vermögen	22
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6
Übernommenes Nettovermögen	26

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 der EYEMAXX Development GmbH, Österreich

Mit Vertrag vom 21. Juli 2017 wurde die Gesellschaft mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, als aufzunehmende 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 der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 19. Januar 2017 wurden 100 % der Anteile an der Gesellschaft 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 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

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 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
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Projektentwicklung				
6B47 Grund 2 UG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	70
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
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	93
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
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 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	74
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Projektentwicklung				
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	30
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	49,5
Bestandsimmobilien				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

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 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
öB47 Grund 2 UG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50

Kauf der öB47 Grund 2 UG, Deutschland

Am 31. Oktober 2018 wurden 94,9 % der Anteile erworben. Sie ist eine Tochtergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten wird.

Gründung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 5. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG gehalten.

Gründung der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH, Deutschland

Am 5. Oktober 2018 wurde die Gesellschaft gegründet. 50 % der Anteile werden von der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG gehalten. Sie dient als Komplementärgesellschaft der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Deutschland

Die Gesellschaft wurde am 26. Oktober 2018 als 94%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG gegründet.

Kauf der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH, Deutschland

Mit 6. März 2018 wurden 100 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Diese werden von der Marland Bauträger GmbH gehalten, welche ein 94%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist.

Gründung der Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o., Polen

Am 24. August 2018 wurde die Gesellschaft als 90%iges Tochterunternehmen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegründet.

Kauf Anteile der TC Real Estate development Immobilien GmbH, Österreich

Am 22. Januar 2018 wurden 2,37 % der Anteile an der Gesellschaft erworben und am 29. Juni 2018 weitere 25 %. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hält somit gesamt 50 % der Anteile.

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 %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	88
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	40
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	35

Kauf der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 wurden von der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, 94 % an der Gesellschaft (vormals ANTAN RECONA GmbH & Co, 10 Vermögensverwaltung KG) erworben. Die Gesellschaft bildet das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach ab.

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

Mit Wirkung zum 29. Mai 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten.

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

Mit Wirkung zum 18. Juli 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. Sie hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2017/2018 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 Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG hält wiederum 94 % der Anteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs GmbH.

Gründung der Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

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

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

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der Marland Bauträger GmbH, Österreich gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Wohnbauprojekt Lainz Town Houses 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 Mixed-Use-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 Gesellschaft bildet das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld ab.

1.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2017/2018 zu Auf- bzw. Abstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	50

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	74

Kauf von 25 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 30. Januar 2018 hat die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG weitere 25 % der Anteile an der Gesellschaft erworben.

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

Am 20. Juni 2018 wurden 2,5 % der Anteile an der Gesellschaft von der Postquadrat Mannheim GmbH erworben.

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

Mit Wirkung zum 10. Mai 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben.

Kauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 10. Mai 2018 wurden 35 % der Anteile an der Gesellschaft von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben.

Kauf von 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 5. Oktober 2018 wurden 14,93 % der Anteile an der Gesellschaft von der EYEMAXX Real Estate AG gekauft. Durch diesen Erwerb beträgt der durchgerechnete Anteil im Konzern 49,5 %.

Verkauf von 1 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 3. März 2018 wurde 1 % der Anteile an der Gesellschaft verkauft.

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

Mit Wirkung zum 7. August 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft an Investoren verkauft.

Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 9. Januar 2018 wurden 20 % der Anteile an der Gesellschaft an Investoren verkauft.

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2016/2017 Auf- bzw. 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 Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

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
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	79

Kauf von 5 % der Anteile an der 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 der 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.

Kauf von 25 % der Anteile an der 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.

Verkauf von 2,5 % der Anteile an der 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 Mixed-Use-Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgewickelt.

Verkauf von 30 % der Anteile an der 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 der 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.

2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel

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

2.3.4 Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47

Liquidierung der EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen

Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 30. März 2018 liquidiert.

Liquidierung der EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen

Die Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 30. März 2018 liquidiert.

Sacheinlage der Anteile an der Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträrgeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

Sacheinlage der Anteile an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträrgeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

Sacheinlage der Anteile an der Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

Mit Wirkung zum 17. Juli 2018 wurde die Gesellschaft, bei welcher es sich um ein B2C-Immobilien-Bauträgerprojekt handelt, im Zuge einer Sachkapitalerhöhung in die ViennaEstate Immobilien AG eingebracht. Durch die Sacheinlage der Gesellschaft, weiterer zwei österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften und des Eyemaxx-B2C-Bauträrgeschäftes Österreich, konnte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 14 % der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG übernehmen.

Verkauf der Anteile an der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG, Deutschland

Die Gesellschaft wurde am 30. Januar 2018 verkauft.

Informationen zur Aufwärtskonsolidierung der EYEMAXX Management Sp.z.o.o. finden Sie unter 2.2.2. „Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

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				
LogCenter Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	SRB	50

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



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).

Zum Abschlussstichtag wurde, wie im Vorjahr, keine vollkonsolidierte Gesellschaft 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 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 auf 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 2017/2018 erstmals angewendet:

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten ¹⁾	EU-Endorsement
Geänderte Standards und Interpretationen		
Änderungen an IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	November 2017
Änderungen an IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	November 2017
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2014-2016) - Änderungen an IFRS 1, IFRS 12 ²⁾ , IAS 28	1. Januar 2017/ 1. Januar 2018	Februar 2018

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

²⁾ Die Änderungen an IFRS 12 sind für Jahresabschlüsse, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden. Die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 sind ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden.

Änderungen an IAS 7 – Kapitalflussrechnung

Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Schuldung des Unternehmens zu verbessern. Nach den Änderungen hat ein Unternehmen Angaben über die Änderungen solcher Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls in die Angaben einzubeziehen. Anzugeben sind zum Beispiel zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Unternehmen, währungskursbedingte Änderungen und Änderungen der beizulegenden Zeitwerte. Die Änderungen sind erstmals anzuwenden in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Im Zuge der erstmaligen Anwendung wurden die Anhangsangaben entsprechend ergänzt.

Änderungen an IAS 12 - Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste

Die Änderungen dienen zur Klarstellung diverser Fragestellungen in Bezug auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern. Hierbei geht es zum einen um den Ansatz aktiver latenter Steuern für nicht realisierte Verluste, die sich aus den Fair Value-Änderungen von Schuldinstrumenten (der Kategorie „available-for-sale“) ergeben. Die Änderungen an IAS 12 stellen klar, dass ein nicht realisierter Verlust aus einem solchen Finanzinstrument zu einer abzugsfähigen temporären Differenz führt, wenn der steuerliche Wert des Schuldinstruments seinen Anschaffungskosten entspricht. Dies gilt unabhängig davon, ob der Halter erwartet, das Instrument bis zur

Fälligkeit zu halten, um so den Nominalwert zu erzielen, oder ob er beabsichtigt das Instrument zu veräußern. Ferner werden in IAS 12 weitere Klarstellungen zur Ermittlung und zum Ansatz aktiver latenter Steuern vorgenommen. Grundsätzlich ist für alle temporären Differenzen insgesamt zu beurteilen, ob voraussichtlich ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zukünftig zur Verfügung stehen wird, so dass diese realisiert werden können und damit ein Ansatz aktiver latenter Steuern gerechtfertigt ist. Nach dem neu eingefügten IAS 12.29A kann ein Unternehmen bei der Schätzung des künftigen zu versteuernden Gewinns annehmen, dass eine Realisierung eines Vermögenswerts über seinem Buchwert möglich ist, vorausgesetzt, eine solche Realisierung ist wahrscheinlich. Der zu versteuernde Gewinn, gegen den ein Unternehmen den Ansatz eines latenten Steueranspruchs prüft, ist das zu versteuernde Einkommen vor Umkehr abzugsfähiger temporärer Differenzen, weil es sonst zu Doppelterfassungen kommt.

Änderungen an IFRS 12 - Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften im Standard mit Ausnahme derjenigen in den Paragraphen B10–B16 auf die in Paragraph 5 genannten Beteiligungen eines Unternehmens anzuwenden sind, die als zu Veräußerungszwecken gehalten, als zu Ausschüttungszwecken gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche klassifiziert sind.

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 / Änderungen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 9 – Änderungen an IFRS 99 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	1. Januar 2018	März 2018
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
Klarstellung zum IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	November 2017
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	November 2017
Änderungen an IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2019	November 2017
Änderung an IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018	Februar 2018
Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018	März 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in Fremdwährung und Vorauszahlung	1. Januar 2018	April 2018
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	Oktober 2018
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 – Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
Änderungen an IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IAS 19 – Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	1. Januar 2020	offen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2015-2017)	1. Januar 2019	offen
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	1. Januar 2020	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 finanziellen Verbindlichkeiten und schafft eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. 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 von Eyemaxx haben.

IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard IFRS 15 ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde. Dieses Kernprinzip wird im Rahmen des Standards in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Die Erlösrealisierung erfolgt dann in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Darüber hinaus enthält IFRS 15 detaillierte Anwendungsleitlinien zu einer Vielzahl von Einzelthemen (z.B. Vertragsänderungen, Veräußerungen mit Rückgaberecht, Behandlung von Vertragskosten, Verlängerungsoptionen, Lizenz-erlöse, Prinzipal-Agent-Beziehungen, Bill-und-Hold-Vereinbarungen, Konsignationsvereinbarungen etc.). Zudem wird der Umfang der Anhangsangaben erweitert. Die Zielsetzung der neuen Angabevorschriften besteht darin, Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden einschließlich der hieraus resultierenden Zahlungsströme offenzulegen.

Weiterhin hat das IASB am 12. April 2016 Klarstellungen zu IFRS 15 veröffentlicht. Die Änderungen adressieren die Identifizierung von Leistungsverpflichtungen, Prinzipal/Agent - Erwägungen und Lizenzen und zielen auf Übergangsregelungen für modifizierte und abgeschlossene Verträge ab.

Eyemaxx erwartet in beiden Tätigkeitsfeldern Projektentwicklung und Bestandshaltung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung. Im Bereich Projektentwicklung wird ein Großteil der Projekte nach IAS 40 zum Fair Value bewertet. Ein kleinerer Teil wird nach der Percentage-of Completion Methode bilanziert. Im letzteren Fall kann es je nach Vertragsgestaltung zu einer späteren Umsatzrealisierung (erst mit Eigentumsübertragung der Immobilie) kommen, da die zeitraum-bezogene Umsatzrealisierung nach IFRS 15.35 b) und c) insbesondere im Hinblick auf die Kriterien Beherrschung während der Erstellung bzw. jederzeitigem Anspruch auf Vergütung der bislang erbrachten Leistung höhere Voraussetzungen zur Anwendung enthält als IAS 11. Der Zeitpunkt der Umsatzrealisierung bei Eigentumsübertragung der Immobilien wird voraussichtlich nach IFRS 15 gleich sein wie nach IAS 18. In der Bilanz kann es zu einem geänderten Ausweis kommen, so dass vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten anstatt der bisher bilanzierten Projektimmobilienvermögenswerte bzw. -verbindlichkeiten in der Bilanz angesetzt werden. Zusätzlich kann sich IFRS 15 auf den Bilanzansatz und auf das Ergebnis aus den at-Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen auswirken, da eine Vielzahl der Projektentwicklungen in den Gemeinschaftsunternehmen abgewickelt werden. Hinsichtlich der Mieterlöse und der Veräußerung von Bestandsimmobilien wird es voraussichtlich zu keiner Änderung in Bezug auf den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung kommen; aus der Abrechnung der Nebenkosten ergibt sich ggf. ein leicht reduzierter Umsatzausweis und bezogene Leistungen.

Eyemaxx erwartet auf Basis der aktuell geschlossenen Verträge und der Erstanwendung von IFRS 15 keine wesentlichen quantitativen Auswirkungen auf den Abschluss. Zukünftige Verträge sind individuell zu beurteilen. Qualitativ werden sich aus der Anwendung des IFRS 15 deutlich erhöhte Anhangsangaben ergeben.

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.

Änderungen an IAS 40-Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, so dass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können. Die Klarstellung wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx haben.

Durch die übrigen neuen Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden, werden keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx erwartet.

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 im 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 Ausnahmen 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 Vermögenswerte 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 von 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 Minderheitsgesellschaften 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 und
- 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 funktionale 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		31.10.2018	31.10.2017
Tschechische Krone	CZK	25,92	25,67
Serbischer Dinar	RSD	118,32	119,31
Polnischer Zloty	PLN	4,33	4,24
Rumänischer Leu	RON	4,66	4,60

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2017/2018	2016/2017
Tschechische Krone	CZK	25,57	26,57
Serbischer Dinar	RSD	118,39	122,03
Polnischer Zloty	PLN	4,24	4,29
Rumänischer Leu	RON	4,65	4,50

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 verminderten 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:

	2017/2018	2016/2017
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 gehaltene 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: Bei Eigen-Investments sind dies zum Beispiel die aktuelle Miete oder rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund eines Superädifikats beziehungsweise Erbbaurechts. Bei Projektimmobilien sind die zur Verfügung gestellten Informationen zum Beispiel zukünftige Mieten, welche in Kategorien eingeteilt werden wie „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Freifläche“ oder Projektkalkulationen.
- Annahmen des Gutachters: Diese Annahmen basieren auf Marktdaten, welche durch seine fachlichen Qualifikation beurteilt werden, zum Beispiel sind dies 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, im Grundsatz 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. Veranlasst durch die Aufnahme von Verhandlungen über die Verlängerung des Erbbaurechts der Liegenschaft - Lindleystraße, Frankfurt, und der damit verbundenen voraussichtlichen Erhöhung des Faire Values nach Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags, wurde zum Bilanzstichtag kein neues Gutachten für das Grundstück eingeholt. Für die übrigen Liegenschaften erfolgte die Beauftragung eines neuen Gutachtens turnusgemäß.

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.

Bei einer Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie (IFRS 5), erfolgt der Ansatz zum niedrigeren Wert von Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Verkaufskosten.

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 Bewertung GmbH Bewertung für die Gewerbeliegenschaft in Würzburg in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung 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. (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2018).

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien – angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2018),
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße sowie Wuppertal, Hölker Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG (2018),
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das betreute Wohnen Klein Lendgen in der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG (2017),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Serviced-Apartments Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für das Hotelprojekt Kaiserlei in der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Mixed-Use Projekt VivaldiHöfe in der VivaldiHöfe GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Büroprojekt MAIN GATE EAST in der 6B47 Grund 2 UG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Wohnbauprojekt Grasberggasse Apartments in der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG (2018),
- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Mixed-Use-Projekt Bamberg in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG (2018).

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 eingestuft 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 Effektivzinismethode 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 Effektivzinismethode 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 bestimmbareren 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 ein bis drei 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.

Darüber hinaus 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 dem 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 2018 aus der

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

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

- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG,
- HAMCO GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- Marland GmbH & Co. OG und
- Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & 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 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG mittel- oder unmittelbar Kommanditanteile an der

- Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG,

- EYEMAXX Lifestyle Development 1 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,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. 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:

	31.10.2018	31.10.2017
Deutschland	24,23 % - 29,83 %	24,23 % - 29,83 %
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 %

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 Realisierung 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 Chancen und Risiken 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 werden 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) durchzuführen und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (Share Deal) an Investoren zu veräußern 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,
- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG – Wohnbauprojekt in Wien
- EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal,
- Gelum Grundstücks- VermietungsgesmbH – Gebäude Aachen,
- Hamco GmbH & Co. KG - Logistikcenter in Linz,
- 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.

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. – Logistikhalle
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle

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 beizulegenden 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 gehaltene 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 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 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

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

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	1.000	1.054	12,60	10,84
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	466	516	5,87	5,31
Verringerung der Mieten um 10 %	1.719	1.826	21,66	18,78

Der, Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 26.085 (Vorjahr: TEUR 29.370). 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 vermietete Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz und in Zell am See sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

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

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	2.370	1.358	9,09	4,62
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	939	1.212	3,60	4,13
Verringerung der Mieten um 10 %	3.272	2.675	12,54	9,11

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 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 37.955 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.465) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	3.222	2.047	5,42	7,12
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	4.058	1.206	6,83	4,20
Verringerung der Mieten um 10 %	7.065	1.838	11,89	6,40
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	1.011	393	1,70	1,37

Der, Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 20.709 (Vorjahr: TEUR 20.210). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die Wohnbauprojekte Siemensstraße Apartments, Wien und Bonn Mackestraße, die Hotelprojekte Kaiserlei, Offenbach und Hamburg, das Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg und das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach.

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	6.683	6.981	32,27	34,54
Verringerung der Mieten um 10 %	10.795	16.982	52,13	84,03
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	2.591	7.840	12,51	38,79

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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	5.077	4.980
Sonstige Erlöse	382	18
Summe	5.459	4.998

Im Geschäftsjahr 2017/2018 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.425 (Vorjahr: TEUR 2.559). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition stiegen auf TEUR 2.353 (Vorjahr: TEUR 1.822). Außerdem betrugen die Umsatzerlöse für andere Beratungsleistungen TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 586). Im Weiteren lagen noch sonstige Erlöse in Höhe von TEUR 382 vor, welche im Wesentlichen aus der Übernahme einer Forderung bestehen.

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	2017/2018	2016/2017
Wohnprojekt in Wien / Österreich	1.863	0
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	2.340	0
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	-481	1.598
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-66	-50
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-11	-27
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg / Deutschland	419	-267
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	551	-68
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-76	-3
Summe	4.539	1.183

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das neue Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien (TEUR 1.863) und das neue Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin (TEUR 2.340) zurückzuführen. Bei beiden Projekten konnte bereits ein Projektfortschritt bewertet werden.

Bei dem Wohnbauprojekt nahe dem Rennweg in der Grasbergergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk handelt es sich um einen Neubau, bestehend aus vier Bauteilen mit verschiedenen Wohnungsgrößen samt einem Kindergarten im Erdgeschoss und rund 100 Stellplätzen.

In der Berliner Gemeinde Treptow in der Schützenstraße ist die Errichtung eines Hotels mit 140 Zimmern, einer Serviced-Apartments-Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten geplant. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragenstellplätze.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR -481 (Vorjahr: TEUR 1.598) resultiert im Wesentlichen aus der Folgebewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle Beta und der erstmaligen Bewertung der Logistikhalle Gamma. Die negative Entwicklung ist auf den derzeitigen Marktwert der vermietbaren Fläche der Logistikhalle Beta zurückzuführen. Eyemaxx geht davon aus, dass sich dieser in den kommenden Jahren wieder positiv verändert.

Die neue Logistikhalle Gamma wird nahe Belgrad in zwei Phasen gebaut, wobei die erste Phase im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden soll. Auf einem rund 33.000 Quadratmeter großen Grundstück sind 6 Module mit rund 40 Laderampen sowie 50 Auto- und 18 LKW-Parkplätze geplant.

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

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten Immobilie (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich der Veräußerungskosten beträgt TEUR 419 (Vorjahr: Veränderung des Zeitwertes TEUR -267).

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels Operating Lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR 551 (Vorjahr: TEUR -68) resultiert im Wesentlichen aus einer geplanten Veränderung der Restnutzungsdauer sowie höheren zukünftigen Mieterträgen.

Die vermietete Logistikimmobilie in Aachen zeigt eine Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -76 (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	2017/2018	2016/2017
Abgegrenzte Projektfees	1.108	341
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	-1.455	1.832
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-5
Summe	-352	2.168

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 1.108 (Vorjahr: TEUR 341) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2017/2018 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2018/2019 sollen diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR -1.455 (Vorjahr: TEUR 1.832) 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 Aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Aktivierte Eigenleistungen	68	0
Summe	68	0

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen das Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien und das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin.

1.5 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	243	251
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	151
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	283	0
Summe	526	402

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien. Die im aktuellen Geschäftsjahr erfolgte Wertberichtigung in Höhe von TEUR 283 betrifft aktivierte projektbezogene Kosten einer, im Vorjahr erstmals vollkonsolidierten, serbischen Gesellschaft.

1.6 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Gehaltsaufwendungen	3.703	2.777
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	755	578
Sonstige Sozialaufwendungen	46	29
Summe	4.504	3.384

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 53 (Vorjahr: 42) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 5 (Vorjahr: 4) Arbeiter und 48 (Vorjahr: 38) Angestellte.

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

Vorstand sowie leitende Angestellte

	2017/2018	2016/2017
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	840	832
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	10	8

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen, beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 29) 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, welche im Geschäftsjahr 2017/2018 nicht bestehen (Vorjahr: TEUR 53). Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 256) ausbezahlt.

1.7 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	2017/2018	2016/2017
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	33	49
Abschreibung auf Sachanlagen	331	257
Summe	364	306

1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Optionen	406	0
Provisionserlöse	144	103
Mieterträge	115	32
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	113	46
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	68	188
Förderungen	31	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2	54
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	0	438
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	0	205
Erlös aus der Verrechnung von Pönalen	0	194
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Gleisgarantie und Erbbauzins	0	158
Übrige	98	86
Summe	977	1.504

Die Erträge aus Optionen resultieren aus der Bewertung einer Option zum Kauf von Anteilen an der ViennaEstate Immobilien AG. Erträge aus Umrechnungsdifferenzen gab es im aktuellen Geschäftsjahr keine. Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen im Vorjahr stammten aus den serbischen Gesellschaften.

1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Rechts- und Beratungsaufwand	1.836	1.519
Leasing, Miete und Pacht	1.174	1.096
Provisionen und Fremdleistungen	690	393
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	548	376
Reise- und Fahrtaufwendungen	351	355
Gebühren und Abgaben	345	206
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	338	60
Instandhaltung und Wartung	245	178
Werbeaufwand	231	181
Sonstige weiterverrechnete Kosten	88	52
Kommunikationskosten	78	81
Versicherungsaufwendungen	69	40
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	66	104
Ausbuchung von Forderungen	51	2
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Wertberichtigung zu Forderungen	15	149
Übrige	329	396
Summe	6.504	5.238

1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	480
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-180	0
Summe	-180	480

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit Ende des Geschäftsjahres wurde EYEMAXX Management s.r.l., Rumänien liquidiert. Der Effekt aus der Entkonsolidierung beträgt TEUR -24.

100 % der Anteile an der EYEMAXX Management sp.z.o.o. wurden von EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH erworben. Durch diesen Verkauf kam es zu einer Aufwärtskonsolidierung mit Statuswechsel, aus welcher ein Ergebnis von TEUR -156 resultiert.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

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 seit dem Verkauf mittels atEquity-Bilanzierung in den Konzern einbezogen.

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

1.11 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	2017/2018	2016/2017
Ergebnis aus Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet	11.836	11.404
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	3.988	1.845
Summe	15.824	13.249

Die Beteiligung von Eyemaxx an der ViennaEstate Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017/2018 erfolgte gegen Sacheinlage des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowie von drei bestehenden kleineren österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojektgesellschaften von Eyemaxx im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate. Aus dieser Transaktion erzielte Eyemaxx ein Ergebnis von TEUR 3.988, welches in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen wird.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 1.845, welches aus dem Verkauf der 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 %) entstand.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Louny s.r.o., welche von Eyemaxx zu 90 % gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 146 (Vorjahr: TEUR -250).

Die Marland Bauträger GmbH hat im Geschäftsjahr 2017/2018 die Beteiligung an drei ihrer Tochtergesellschaften im Zuge einer Sachdividende an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ausgeschüttet. Nach dieser Transaktion hält sie noch 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, welche drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien besitzt, die in den wichtigsten Städten Österreichs liegen, 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, welche eine Immobilie in Zell am See/Österreich besitzt, 94 % an der Marland GmbH & Co. OG und 100 % an der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH. Die Marland Bauträger GmbH selbst besitzt eine Wohnimmobilie in Graz. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR -369 (Vorjahr: TEUR -138).

Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird zu 94 % von der Marland Bauträger GmbH und zu 1 % von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten. Daraus ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 10).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden weitere Anteile an der TC Real Estate development Immobilien GmbH erworben. Dies führte zur erstmaligen Einbeziehung als Equity-Beteiligung. Das Ergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 187.

Die im aktuellen Geschäftsjahr gegründete Gesellschaft Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. hat ein Ergebnis von TEUR -1.

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 -58. (Vorjahr: TEUR -105).

Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beträgt TEUR -236 (Vorjahr: TEUR -957). Aufgrund des Ergebnisses aus der Equity-Bewertung beträgt der Wertansatz der Beteiligung zum Bilanzstichtag TEUR 0.

Die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 279 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Sie hält 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG, welche ein Wohnbauprojekt realisiert.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, entwickelt das Projekt Pflegeheim und Wohnen Waldalgesheim. Das Beteiligungsergebnis beträgt TEUR -196 (Vorjahr: TEUR -133).

Das Projekt Atrium Bamberg wird in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG realisiert, welche zu 93 % von Eyemaxx gehalten wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.517 (Vorjahr: TEUR 0).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beträgt TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0), das der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG TEUR 11 (Vorjahr: TEUR -344). Sie werden beide zu 94 % von Eyemaxx gehalten.

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93 % von Eyemaxx gehalten. Diese wiederum hält 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt Pflege- und Wohnheim 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 Aschaffenburg, Frankfurt und in Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR 2.855 (Vorjahr: TEUR -746). In diesem Ergebnis ist eine Gewinnzuweisung an die EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 5.076 enthalten. Die Gewinnzuweisung resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Buchgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Aschaffenburg.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche zu 69 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 4.091). Sie besitzt 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt.

Seit Oktober 2018 hält Eyemaxx zusätzlich unmittelbar 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Das Ergebnis für diesen Anteil beträgt TEUR 98 (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 -1.893 (Vorjahr: TEUR 2.897) aus. Die Gesellschaft errichtet eine Wohnimmobilie in Bonn.

Das Equity-Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR -3 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 59 % beteiligt ist, hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe entwickelt. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 313 (Vorjahr: TEUR 4.032).

Das Beteiligungsergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx mit 74 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 1.671). Die Gesellschaft hält 94 % an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, welche das Hotelprojekt entwickelt.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx zu 94 % beteiligt ist, hält 94,9 % der Anteile an der 6B47 Grund 2 UG, welche das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach entwickelt. Das Beteiligungsergebnis der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.636 (Vorjahr: TEUR 0).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche eine 100%ige Tochtergesellschaft von Eyemaxx ist, hält Anteile zu jeweils 50 % an den Gesellschaften Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG und Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH. Letztere ist die Komplementärgesellschaft zur Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, welche ein Hotelprojekt in Hamburg entwickelt. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR 508 und das der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH auf TEUR -1.

Zum Bilanzstichtag hält Eyemaxx 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, welche das Mixed-Use-Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR -58 (Vorjahr: TEUR -609).

Das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in Wien wird derzeit in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH errichtet. Eyemaxx besitzt an dieser 94 % der Anteile. Das Equity-Ergebnis dieser Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 2.034).

Des Weiteren beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet sonstige Effekte in Höhe von TEUR 337.

1.12 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Zinserträge	4.600	2.943
Folgebewertung von Finanzanlagen	720	0
Finanzierungserträge	5.320	2.943
Zinsaufwendungen	-9.946	-8.993
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	-250	0
Finanzierungsaufwendungen	-10.196	-8.993
Summe	-4.876	-6.050

In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen. Im Weiteren gab es einen positiven Effekt auf die Folgebewertung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 720.

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 8.358 (Vorjahr: TEUR 7.598) und den Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 397), welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 1.187 (Vorjahr: TEUR 998) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Im Weiteren wurde die Beteiligung an der G&S Planwerk GmbH zu 100 % wertberichtigt.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 konnte die Anleihe 2012/2017 zur Gänze zurückbezahlt werden und die Anleihe 2018/2023 wurde neu platziert. Des Weiteren wurden TEUR 1.137 von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2018/2023 umgetauscht und im Rahmen des öffentlichen Angebots im September 2018 Teilschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt nominal TEUR 1.302 vorzeitig rückgeführt. Ein Volumen in Höhe von nominal TEUR 1.659 der Wandelanleihe 2016/2019 wurde in den beiden Wandlungsfenstern im Geschäftsjahr 2017/2018 in Aktien gewandelt.

Folgend der Vergleich der Kupons der Anleihen zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Zinskupon:	7,875 % p.a.	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.03.	per 30.09.	per 30.09.	per 26.04 und 26.10.
Effektivverzinsung:	10,62 % p.a.	10,14 % p.a.	9,09 % p.a.	6,27 % p.a.

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Zinskupon:	4,50 % p.a.	4,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Effektivverzinsung:	14,71 % p.a.	8,07 % p.a.

1.13 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. Oktober 2018 folgendermaßen zusammen:

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

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

- EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG,
- HAMCO GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- Marland GmbH & Co. OG und
- Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & 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 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG direkt und indirekt Kommanditanteile an der

- Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 1 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,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. 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	2017/2018	2016/2017
Laufender Steueraufwand	-10	-91
Latenter Steueraufwand	2.279	1.666
Summe	2.269	1.575

Der ausgewiesene laufende Steuerertrag in Höhe von TEUR -10 (Vorjahr: TEUR -91) ergibt sich zum wesentlichen Teil aus der österreichischen Steuergruppe. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Es bestehen negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 2.279 (Vorjahr: TEUR 1.666).

Diese ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: 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 1.184 (Vorjahr: TEUR 145), aus den nach der at-Equity-Methode bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.434), aus der Veränderung der Vorräte von TEUR -385 (Vorjahr: TEUR 500), aus den Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheiten von TEUR 29, aus der Veränderung von Finanzverbindlichkeiten von TEUR -79 (Vorjahr: TEUR 791) und aus sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 102) zusammensetzen sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 1.500), welche die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen betreffen.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Ergebnis vor Steuern	9.561	8.202
Rechnerischer Ertragsteueraufwand	2.852	2.461
Abweichende ausländische Steuersätze	-242	409
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	2.508	887
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-1.683	-410
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.269	-1.575

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 25,00 % 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, so wie im Vorjahr, auch in diesem Geschäftsjahr mit einem gerundeten Steuersatz von 30,00 % für die deutsche Körperschaft- 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 dem Punkt 2.7 „Latente Steuern“ abgebildet.

1.14 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 7.199 (Vorjahr: TEUR 6.620) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,39 (Vorjahr: EUR 1,53) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit einem dem Konzerngesamtergebnis, abzüglich der angefallenen Zinsen, in Höhe von TEUR 8.286 (Vorjahr: TEUR 7.272) und dem Durchschnitt der Aktien, inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen, berechnet und beträgt daher EUR 1,14 (Vorjahr: EUR 1,30) je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Im November 2017 wurden 470.637 neue Aktien ausgegeben. Die Wandlungsfenster der Wandelanleihe 2016/2019 im Juli 2018 und Oktober 2018 erhöhten die Anzahl der Aktien um 169.282. Somit beläuft sich der Stand der Aktien auf 5.346.305 Stück zum 31. Oktober 2018.

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 hinzugerechnet.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 5.180.087 Stück (Vorjahr: 4.328.247 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 7.280.009 Stück (Vorjahr: 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	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	271	249
Kumulierte Abschreibung	-217	-184
Buchwerte	54	65

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 Sachanlagevermögen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	3.394	3.379
Kumulierte Abschreibung	-738	-644
Buchwerte	2.656	2.735

Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	1.428	1.414
Kumulierte Abschreibung	-407	-349
Buchwerte	1.021	1.065

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	979	807
Kumulierte Abschreibung	-803	-804
Buchwerte	176	3

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	1.935	1.300
Kumulierte Abschreibung	-992	-757
Buchwerte	943	543

2.3 Als Finanzinvestition gehaltene 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- immobilien	Projekt- immobilien	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2016	13.092	25.449	38.541
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
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356

Im Geschäftsjahr 2017/2018 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Erstkonsolidierung des Wohnbauprojektes Grasbergergasse Apartments in Wien in der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG und des Hotelprojektes Schützenstraße in Berlin in der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15.253, aus Zugängen in Höhe von TEUR 11.564 (Vorjahr: TEUR 1.401) und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 4.539 (Vorjahr: TEUR 1.183). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 600), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr wurde ein Grundstück in Serbien verkauft und dadurch kam es zu einem Abgang in Höhe von TEUR -318.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet (TEUR 2.600) und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Serbien	33.473	28.730
Österreich	21.610	4.981
Deutschland	12.273	4.739
Buchwerte	67.356	38.450

Deutschland

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 1.524 (Vorjahr: TEUR 974).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.507 (Vorjahr TEUR 1.583).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin, welches in der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG realisiert wird, zum ersten Mal bewertet. In der Berliner Gemeinde Treptow ist die Errichtung eines Hotels mit 140 Zimmern, einer Serviced-Apartments-Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten geplant. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragen-Stellplätze. Durch den erfolgten Projektfortschritt beläuft sich die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag auf TEUR 9.242.

Österreich

Die Hamco GmbH & Co. KG hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.437 (Vorjahr: TEUR 3.503).

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 Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein, daher wird ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.467 (Vorjahr: TEUR 1.478).

In der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG wird in der Grasbergergasse im 3. Wiener Gemeindebezirk, nahe dem Rennweg, eine mit verschiedenen Wohnungsgrößen und einem Kindergarten im Erdgeschossbereich ausgestattete Wohnimmobilie errichtet. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 16.706.

Serbien

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Serbien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem Projektfortschritt des Logistikprojektes „Beta“ in Serbien (TEUR 5.073). Im Weiteren wird eine neue Logistikhalle („Gamma“) nahe Belgrad in zwei Phasen gebaut, wobei die erste Phase im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden soll. Auf einem rund 33.000 Quadratmeter großen Grundstück sind 6 Module mit rund 40 Laderampen sowie 50 Auto- und 18 LKW-Parkplätze geplant.

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	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.365	2.489
Materialaufwand	-1	0
Sonstige betriebliche Erträge	294	338
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.233	-673
Summe	1.425	2.154

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720) 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 dem 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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR* (pro Jahr)	277		277	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	1.467		1.478	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6,00 % - 6,00 %	6,00 %	6,00 % - 6,00 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,50 % - 5,00 %	4,95 %	4,50 % - 5,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	41,00	41,00

* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokalmieten. D.h. einschließlich Nettokalmieten, die Gemeinschaftsunternehmen aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Die Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an der Immobilie werden unter 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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	348		348	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.436		3.503	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,95 %	6,00 % - 11,00 %	10,95 %	6,00 % - 11,00 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauer in Jahren	22,67	22,67	23,67	23,67

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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)*	598		747	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	3.032		4.739	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	26,44 %	25,82 % - 27,07 %	6,61 %	3,50 % - 8,50 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	5,90 %	5,50 % - 6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	23,47	19 - 28	18,28	12 - 24,2

* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokalmieten. D.h. einschließlich Nettokalmieten, die Gemeinschaftsunternehmen aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Wuppertal und Aachen. Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie (IFRS 5). 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 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730) 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 der Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichepreise herangezogen.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden drei neue Projekte abgebildet:

die dritte Lagerhalle in Serbien (Logmaxx Gamma), das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin und das Wohnbauprojekt Grasbergergasse Apartments in Wien.

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-, Einzel- und 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 die 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 von Eyemaxx und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge 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 Grundstücks-, Finanzierungs-, Vermietungsgrad- und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Projektimmobilien

	2017/2018		2016/2017	
Projekterfolg in TEUR	126.231		39.745	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	114.331		29.820	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	40,95 %	10 % - 70 %	39,94 %	30 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	5,58 %	3 % - 7,3 %	7,38 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	52,54	40 - 80	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	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	35.078	23.986
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	2.114	639
Zugänge	2.479	341
Abgänge	-2.075	-1.292
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.812	11.404
Endbestand	45.408	35.078

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 34.824 (Vorjahr: TEUR 26.199), in Österreich in Höhe von TEUR 8.491 (Vorjahr: TEUR 8.314) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 565).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter 2 „Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter 1.11 „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 26.199 im Vorjahr auf TEUR 34.824. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg (TEUR 6.518), dem Büroprojekt MAIN GATE EAST (TEUR 2.641), dem Hotelprojekt in Hamburg (TEUR 508) und der Beteiligung an der EYEMAXX Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche aufgrund von Gewinnzuweisungen an Wert verlor (TEUR -2.220). Nähere Erläuterungen siehe 1.11 „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 8.314 im Vorjahr auf TEUR 8.491 zum 31. Oktober 2018. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 218).

Der at-Equity-Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich von TEUR 565 auf TEUR 2.093.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2017/2018 keinen Einfluss auf die Eyemaxx-Konzernbilanz.

2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- "Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe zum Verkauf": Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG berücksichtigt, 14,93 % der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG fließen als Gemeinschaftsunternehmen direkt in die EYEMAXX Real Estate AG ein.
- "Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe zum Verkauf": Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG berücksichtigt.
- "Projekte und Immobilien im Bestand": EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development 18 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG und Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH.
- „Projekt zum Verkauf“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, EYEMAXX Holding Mannheim GmbH und Lifestyle Development Beta GmbH.

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	654	22	487	26
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.937	5.975	7.536	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-985	-540	-1.118	-2.050
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	10
Betriebsergebnis (EBIT)	1.606	5.457	6.905	-2.014
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	941	2.920	633	0
Finanzergebnis	-68	2.038	11.923	-251
Ergebnis vor Steuern	1.538	7.495	18.828	-2.265
Steuern	-109	-376	-1.023	253
Periodenergebnis	1.429	7.119	17.805	-2.012

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim Mixed-Use-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 Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe handelt es sich um denselben 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 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-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 Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	1.429	7.119	17.805	-2.012
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	1.429	7.119	17.805	-2.012
Beteiligungsquote	59 %	44 %	81 %	94 %
Berechnetes Periodenergebnis	848	3.149	14.473	-1.891
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	1.120
Periodenergebnis	848	3.149	14.473	-771

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im 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

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 2018

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	10.981	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	15.390	16.037	29.483	63
Langfristige Vermögenswerte	15.390	16.037	40.464	63
Vorräte	22.807	57.917	541	108.870
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	207	4.877	722	6.302
Kurzfristige Vermögenswerte	23.014	62.794	1.263	115.172
Summe AKTIVA	38.404	78.831	41.727	115.235
Eigenkapital	19.578	25.783	9.843	17.263
Langfristige Verbindlichkeiten	12.200	49.033	30.645	94.800
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.626	4.015	1.239	3.172
Summe PASSIVA	38.404	78.831	41.727	115.235

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene 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

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, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG und Marland Bauträger Beteiligungs GmbH.
- Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments: EYEMAXX Siemensstraße GmbH.
- „FMZ in PL“: Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. und DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der Gesellschaft Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- „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.
- „Sonstige“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED, TC Real Estate development Immobilien GmbH.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Gewinn- und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.278	2	5	6	43
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21	208	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-853	24	-202	-108	-51
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	86	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	404	234	-111	-102	-8
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.935	0	0	0	3.732
Finanzergebnis	1.445	0	27	-13	3.686
Ergebnis vor Steuern	1.849	234	-84	-115	3.678
Steuern	-1	-2	-91	-30	-1
Periodenergebnis	1.848	232	-175	-145	3.677

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	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

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 2017/2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.848	232	-175	-145	3.677
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	1	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	1.841	232	-174	-145	3.677
Beteiligungsquote	94 %	94 %	91 %	79 %	50 %
Berechnetes Periodenergebnis	1.731	218	-159	-115	1.839
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	835	832	0
Periodenergebnis	1.731	218	676	718	1.839

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	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

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bei den polnischen und tschechischen Fachmarktzentren wird 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 2018

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.982	3.230	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.316	6.497	2.105	12	8.011
Langfristige Vermögenswerte	19.298	9.727	2.105	12	8.011
Vorräte	7	0	1.114	1.984	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.957	30	429	650	-511
Kurzfristige Vermögenswerte	1.964	30	1.543	2.634	-511
Summe AKTIVA	21.262	9.757	3.648	2.646	7.500
Eigenkapital	4.657	4.123	-882	-169	746
Langfristige Verbindlichkeiten	4.972	5.585	3.789	2.776	6.737
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.633	49	741	39	17
Summe PASSIVA	21.262	9.757	3.648	2.646	7.500

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltene 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

2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 29.122 (Vorjahr: TEUR 32.912) 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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR* (pro Jahr)	405		400	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	5.427		5.313	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,54 %	5 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,52 %	4 % - 5 %	4,53 %	4 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	48,72	40 - 59	49,43	41 - 60

* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokaltmieten. D.h. einschließlich Nettokaltmieten, die einem vollkonsolidierten Unternehmen innerhalb des Konzernkreises aufgrund deren Eigentum am Grundstück zuzuordnen sind

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	747		729	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.438		5.573	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	4,84 %	1 % - 6 %	8,99 %	3,5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	18,42	12 - 22	19,29	13 - 23

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

	2017/2018		2016/2017	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	1.967		2.254	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	18.257		22.027	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	15,02 %	9 % - 32,15 %	6,97 %	1 % - 9 %
Kapitalisierungszinssatz	5,39 %	4 % - 6,5 %	5,60 %	4 % - 6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	35,64	4,67 - 79	15,90	0 - 80

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 Mitzugehörigkeit der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden in der Gruppe ausgewiesen.

Das Objekt in Aschaffenburg, Auhofstraße, wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 veräußert.

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 im 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.

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 20.709 (Vorjahr: TEUR 20.210) 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

	2017/2018		2016/2017	
Projekterfolg* in TEUR	185.068		401.798	
Gesamtinvestitionskosten* in TEUR	163.541		327.795	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	67,87 %	40 % - 90 %	55,80 %	40 % - 75 %
Kapitalisierungszinssatz	4,07 %	3 % - 5 %	3,84 %	3 % - 4 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	63,41	60 - 80	71,52	60 - 80

* Entspricht 100 % des Projekterfolges/der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2017/2018 werden die Mixed-Use-Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“ nicht mehr als Projekte, sondern als Vorratsvermögen dargestellt.

Im Berichtszeitraum werden zusätzlich drei neue Projekte abgebildet:

Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg, ein Hotelprojekt in Hamburg und das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden folgende Projekte abgebildet:

Wohnbauprojekt „Siemensstraße Apartments“, Serviced-Apartments-Projekt Bonn Mackestraße, Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach sowie die zwei größten Mixed-Use-Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“, beide in Schönefeld, Berlin.

2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 10.039 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG und eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An beiden Gesellschaften hat sich Eyemaxx nur als Investor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition.

2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.172	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	3.660	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	47.627	32.233
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-175	-185
Summe	52.284	33.191

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	809	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	368	9.662
Summe	1.216	10.384

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	185	1.158
Zuführung	60	17
Verbrauch	-70	-870
Auflösung	0	-120
Endbestand	175	185

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 10 gesunken.

Im Vorjahr ist der Rückgang der Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 973 insbesondere darauf zurückzuführen, dass die bereits wertberichtigte Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine LLC in Höhe von TEUR 870 als uneinbringlich ausgebucht wurde.

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 2018 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2018

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	1.981	3.699	47.995	0	53.675
Wertberichtigung	0	0	-175	0	-175
Buchwert	1.981	3.699	47.820	0	53.500
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	175	-175	0
Summe	0	0	175	-175	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.981	3.699	47.820	0	53.500
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	-175	0	-175
Summe	1.981	3.699	47.820	0	53.500

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2017 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 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	0	43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	0	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	0	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	0	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 312 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 350) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 9.083 (Vorjahr: TEUR 6.913) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Aktive latente Steuern	312	350
Passive latente Steuern	9.083	6.913
Summe	-8.771	-6.563

Im Geschäftsjahr 2017/2018, 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 361 (Vorjahr: TEUR 1.044) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 5.068 (Vorjahr: TEUR 4.479).

In Bezug auf die jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.13 „Steuern vom Einkommen und Ertrag“.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 312 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 9.083 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 5.320, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 6.398, aus der Anwendung der Effektivzinismethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.099 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.348.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 1.176, in Österreich in Höhe von TEUR 616 und in Serbien in Höhe von TEUR 3.528.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 6.398 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.348 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 atEquity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuern

	Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern				
	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
in TEUR									
Stand am 1. November 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
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-2.208	0	210	361	1.203	1.897	0	-452	131
Umgliederung IFRS 5	-29	0	0	0	29	0	0	0	0
sonstige Umgliederungen	1	-95	0	228	-717	355	11	417	65
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2018	-8.771	10	315	5.068	5.320	6.398	21	1.327	1.099

2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Heizöl	7	6
Immobilien	227	578
Noch nicht abgerechnete Leistungen	7.941	8.364
Summe	8.175	8.948

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. Zum Bilanzstichtag sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 4.208 (Vorjahr: TEUR 4.152), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 1.486), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 903), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.147) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.335 (Vorjahr: TEUR 1.175) aktiviert.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.638	688
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	18	969
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Assoziierte	0	0
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-77	-112
Summe	1.579	1.545

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr TEUR 969) 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	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	112	120
Zuführung	0	0
Verbrauch	-35	-8
Endbestand	77	112

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2018

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 31.10.2018
Brutto	1.638	18	0	1.656
Wertberichtigung	-77	0	0	-77
Buchwert	1.561	18	0	1.579
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	77	0	-77	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	77	0	-77	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.448	18	0	1.466
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	113	0	0	113
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	1.561	18	0	1.579

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	0	1.657
Wertberichtigung	-112	0	0	-112
Buchwert	576	969	0	1.545
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	452	968	0	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	10	1	0	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	5	0	0	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	46	0	0	46
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	63	0	0	63
Summe	576	969	0	1.545

2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.446	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.820	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.467	3.399
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-131	-171
Summe	13.602	6.264

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	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	171	113
Zuführung	0	58
Verbrauch	-40	0
Auflösung	0	0
Endbestand	131	171

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2018

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	2.446	1.820	9.467	0	13.733
Wertberichtigung	-131	0	0	0	-131
Buchwert	2.315	1.820	9.467	0	13.602
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-131	0	0	131	0
Summe	-131	0	0	131	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	2.441	1.820	9.467	0	13.728
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	5	0	0	0	5
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	-131	-131
Summe	2.446	1.820	9.467	-131	13.602

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	0	6.435
Wertberichtigung	-171	0	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 Tage	171	0	-171	0	0
Summe	377	0	-171	0	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	0	6.064
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-6	0	0	0	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	0	6.058

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Steuern	334	379
Abgrenzungen	208	195
Sonstige Forderungen	1.904	967
Summe	2.446	1.541

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Kassenbestand und Bankguthaben	7.353	3.263
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	379	12.504
Summe	7.732	15.767

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ TEUR 379 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. 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 somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle 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.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Umklassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Vorräte	13.671	11.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	267	253
Zahlungsmittel	1.061	1.061
Sonstige	0	196
Endbestand	14.999	12.575

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 2018 auf TEUR 5.346 (Vorjahr: TEUR 4.706), eingeteilt in 5.346.305 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 2017/2018 in Höhe von TEUR 6.523 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 4.993, bei der die EYEMAXX Real Estate AG 470.637 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 1.163 und stammt in Höhe von TEUR 363 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 800 aus der Wandelanleihe II. Die Veränderung zum Vorjahr kommt aus der teilweisen Wandlung der Wandelanleihe I. Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Wandelanleihe I in Aktien (169.282 Stück) umgetauscht. Das daraus entstandene Agio in Höhe von TEUR 1.296 fließt ebenfalls in die Kapitalrücklage.

2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.653 (Vorjahr: TEUR -1.995) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 481), 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 308 (Vorjahr: TEUR 137).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Anfangsbestand	-1.995	-2.613
Net Investments	308	137
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	34	481
Endbestand	-1.653	-1.995

2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 144) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Österreich	109	14
Deutschland	112	110
Niederlande	-31	-30
Luxemburg	3	0
Serbien	0	49
Summe	193	144

Die Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Österreich resultiert aus der neuen Gesellschaft Lifestyle Consulting GmbH, an welcher Eyemaxx zu 70 % beteiligt ist. Die Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Serbien resultiert aus dem Kauf von 2 % an der LogMaxx d.o.o.

2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2018 EUR 5.346.305,00, eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2018 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, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

2.13.6.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 30,06 %.

Der Investor Johann Kowar hielt zum 31. Oktober 2018 12,76 % der Eyemaxx-Aktien. Auf der Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

2.13.6.2 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.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG macht in § 24 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse, soweit zulässig, mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Nach § 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, soweit sie nur die Fassung betreffen, ermächtigt.

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

Nach den aktienrechtlichen Vorschriften kann die Hauptversammlung den Vorstand für höchstens fünf Jahre ermächtigen, neue Aktien auszugeben. Sie kann ihn auch für höchstens fünf Jahre dazu ermächtigen, Schuldverschreibungen zu begeben, aufgrund derer neue Aktien auszugeben sind. Inwiefern dabei den Aktionären ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder die Schuldverschreibungen zu gewähren ist, entscheidet ebenfalls die Hauptversammlung. Das für diese Zwecke höchstens zur Verfügung stehende genehmigte beziehungsweise bedingte Kapital ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung des § 4 der Satzung der EYEMAXX Real Estate AG.

2.13.6.3.1 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dahingehend zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 2.588.511,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.588.511 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen:

- i um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- ii wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;

- iii wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- iiii soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts zustehen würde.

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausübung des genehmigten Kapitals oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des genehmigten Kapitals, die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

2.13.6.3.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 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 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können ein- 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 Aufsichtsrats 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.

Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 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 ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

2.13.6.3.3 Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Die Möglichkeiten, eigene Aktien zu erwerben, bestimmen sich nach § 71 AktG. Zuletzt wurde der Vorstand auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 ermächtigt, eigene Aktien bis zu einem Anteil von höchstens 10 % des Grundkapitals zu den im Ermächtigungsbeschluss festgelegten Erwerbspreisen und Rahmenbedingungen zu erwerben und für bestimmte Zwecke zu verwenden, teilweise auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Diese Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

2.13.6.4 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 2017/2018 eine Anleihe (2018/2023) in Höhe von 30 Mio. Euro begeben, welche voll platziert werden konnte. Die Anleihe 2012/2017 konnte vollständig zurückbezahlt werden, von der Anleihe 2013/2019 wurden TEUR 1.137 in die neue Anleihe 2018/2023 getauscht und TEUR 1.302 konnten frühzeitig zurückbezahlt werden. Im Weiteren gab es im Geschäftsjahr 2017/2018 auch zwei Wandlungsfenster, in welchen die Möglichkeit bestand, die Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 bzw. EUR 11,89 in Aktien umzutauschen. Anleihen im Wert von TEUR 1.659 wurden dabei gewandelt.

Somit bestehen per 31. Oktober 2018 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	6 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	26. März 2019	30. März 2020	18. März 2021	26. April 2023
Zinskupon:	7,875 % p.a.	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.
Rating:	keines	keines	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag in EUR:	6.222.000	21.339.000	30.000.000	30.000.000

Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit:	3 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon:	4,50 % p.a.	4,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag in EUR:	2.535.000	20.376.000

Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	100.640	79.596
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	7.970	14.099
Summe	108.610	93.695

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Stand am 1. November	93.695	62.552
Zugang Anleihen	28.863	32.052
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	0	-1.397
Wandlung	-1.465	0
Transaktionskosten	-837	-1.822
Rückzahlung	-12.926	0
Zinsaufwand	8.205	8.043
Zinszahlung	-6.925	-5.734
Stand am 31. Oktober	108.610	93.695

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2013/2019 beträgt 10,62 % (Vorjahr: 6,76 %), der Anleihe 2014/2020 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) der Anleihe 2016/2021 9,09 % (Vorjahr: 9,09 %) und der Anleihe 2018/2023 6,27 %. Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % (Vorjahr: 14,71 %) und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,07 % (Vorjahr: 8,07 %).

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
< 1 Jahr	7.970	14.099
1 - 5 Jahre	100.640	79.596
> 5 Jahre	0	0
Summe	108.610	93.695

2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.044	0
Leasingverbindlichkeiten	596	537
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.971	2.290
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.124	995
Summe	20.735	3.822

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Leasingverbindlichkeiten	208	121
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.560	3.139
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	59	31
Summe	14.827	3.291

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 27.531 (Vorjahr: TEUR 5.429) bestehen im Wesentlichen aus Bankkrediten und Finanzierungen für neue Projekte.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 571 (Vorjahr: TEUR 474) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2018 in Höhe von TEUR 542 (Vorjahr: TEUR 382).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 69, MALUM LIMITED in Höhe von TEUR 78, EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439, Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27. 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 1.524 (Vorjahr: TEUR 974). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2018 TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 272).

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 2018 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2018

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2018
bis 1 Jahr	0	208	14.560	59	14.827
1 bis 5 Jahre	2.044	375	9.527	5.124	17.070
größer 5 Jahre	0	221	3.444	0	3.665
Summe	2.044	804	27.531	5.183	35.562

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	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	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

2.16 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	799	828
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799	828
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	62	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.382	218
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	183	354
Abgrenzungen	187	366
Kautionen	60	60
Sozialversicherungsbeiträge	55	52
Personalverbindlichkeiten	0	18
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.137	103
Gesamt sonstige Verbindlichkeiten	3.066	1.234
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	16	114
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	16	114

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten 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 genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 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
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0	0	4	5	12
Dotierung	225	5	0	251	123	604
Verwendung	-189	-18	0	-134	-20	-361
Auflösung	0	0	0	0	-2	-2
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	1	1
Stand am 31. Oktober 2018	248	67	137	350	316	1.118

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. 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 somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle 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.

Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Umklassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert (IFRS 5). Die Immobilie wird seit dem Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten bewertet und in der Bilanz in dem Posten „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	3.651	3.876
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	425	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54	201
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	36	88
Latente Steuerverbindlichkeit	537	508
Endbestand	4.703	5.098

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	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	3.699	1.094
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	969
Sonstige Forderungen	1.820	1.493
Wertberichtigung	0	-70
Gesamt Forderungen	5.537	3.486
Sonstige Verbindlichkeiten	62	22
Gesamt Verbindlichkeiten	62	22
Saldierter VWert	5.475	3.464

Gegenüber Geschäftsführern der Eyemaxx-Gruppe beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 312). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 272).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 6), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 363). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 191). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, nutzt Eyemaxx als Büroräumlichkeit.

Gegenüber der Premiumverbund-Technik Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich dabei um ein gewährtes Darlehen.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 137) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.291 (Vorjahr: TEUR 2.440) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzeinnahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH, eine Option auf Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o., welche jederzeit gezogen werden kann und zusätzlich ein Pfandrecht an den von VST Technologies GmbH gehaltenen Anteilen an der CSP BZS JLLC mit Sitz in Weißrussland.

Auch gegenüber der VST Technologies s.r.o. in Nitra wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.213 ausgegeben. Dieses ist mit einem nachrangigen Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

Außerdem bestehen noch kurzfristige Forderungen gegenüber der Marland Wohnbau GmbH in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 14).

Im Geschäftsjahr 2017/2018 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Fluck in Höhe von TEUR 15.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	47.995	41.895
Sonstige Forderungen	9.468	3.399
Wertberichtigung	-175	-115
Gesamt Forderungen	57.288	45.179
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.196	1.026
Sonstige Verbindlichkeiten	1.382	218
Gesamt Verbindlichkeiten	6.578	1.244
Saldierter Wert	50.710	43.935

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 34.536 (Vorjahr: TEUR 23.145). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 26.466 (Vorjahr: TEUR 19.931) gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 928), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.024 (Vorjahr: TEUR 56), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.225 (Vorjahr: TEUR 498), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 63), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.614 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.977 (Vorjahr: TEUR 3.825), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.704 (Vorjahr: TEUR 7.241), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.497 (Vorjahr: TEUR 2.191), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.443 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.930 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 1.797 (Vorjahr: TEUR 0). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 28) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 7.453 (Vorjahr: TEUR 2.450). 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 73 (Vorjahr: TEUR 131), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 736), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 213), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.294 (Vorjahr: TEUR 1.681), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0), 6B47 Grund 2 UG in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 145).

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. Oktober 2018 TEUR 16.359 (Vorjahr: TEUR 16.642). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 14.657 (Vorjahr: TEUR 6.830) gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 1.133), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663), TC Real Estate development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.945 (Vorjahr: 0) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.442 (Vorjahr: TEUR 508). Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 9.599). Die bestehen gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 254) und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren auch Forderungen gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 enthalten, welche in die langfristigen Forderungen umgegliedert wurden. Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.362 (Vorjahr: TEUR 213) gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.360 (Vorjahr: TEUR 6), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 22), gegenüber Marland GmbH & Co. OG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 186).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber österreichischen 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 tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2018 TEUR 2.546 (Vorjahr: TEUR 1.832). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.721 (Vorjahr: TEUR 1.947) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 46), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 52), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.260 (Vorjahr: TEUR 1.595), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 110) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 144). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 115) 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. Oktober 2018 TEUR 3.615 (Vorjahr: TEUR 3.559). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.612 (Vorjahr: TEUR 3.524) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 35). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.462, bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420 (Vorjahr: TEUR 0) und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439 (Vorjahr: 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 32 (Vorjahr: TEUR 17) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 14). Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 176). Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 861 (Vorjahr: TEUR 0) und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 1).

Im Weiteren bestehen langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 82 und gegenüber einer zyprischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 78.

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 Konzernberichts-währung 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. Oktober 2018 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 Kapitalflüsse aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten und den Schulden der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten sind entsprechend ihrer Mitzugehörigkeit zu anderen Konzernbilanzposten in der Konzernkapitalflussrechnung dargestellt. Zur Überleitung der Mitzugehörigkeit wird auf 2.12 sowie 2.18. verwiesen.

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 wurden. Mit 1. November 2017 wurde diese erfolgreich zurückgeführt.

Die zahlungswirksamen Effekte aus den Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	aus Anleihen	gegenüber Kreditinstituten	sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
Stand am 31.10.2017	93.695	5.429	1.684	100.808
Cashflows	16.237	22.102	6.347	44.686
Nicht cashwirksame Veränderung	-1.322	0	0	-1.322
Nicht cashwirksame Fair-Value-Bewertung	0	0	0	0
Stand am 31.10.2018	108.610	27.531	8.031	144.172

3.4 Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die interne Reporting-Struktur von Eyemaxx adaptiert. Aufgrund dessen wird auch die Segmentberichterstattung auf die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ angepasst, was auch gleichzeitig die zwei Säulen des Geschäftsmodells widerspiegelt. Ergänzend zu den zwei Segmenten wird in der Tabelle noch die Spalte „Sonstige“ abgebildet, um eine Überleitung der Zahlen auf die ausgewiesenen Bilanzwerte ziehen zu können.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Segmentberichterstattung des Vorjahres an die neue Struktur angepasst.

Im Segment „Projektentwicklung“ werden alle Unternehmen dargestellt, die laufende Projekte oder zukünftige Projekte beinhalten. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien und Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Deutschland, Hotelprojekte in Deutschland, Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien in Serbien.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ besteht aus Gesellschaften, die bestehende Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen im Bestand halten. Hierzu zählen Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Büro- und Gewerbeimmobilien in Österreich. Der Bereich „Sonstige“ umfasst jene Unternehmen, deren Geschäftsvorfälle nicht direkt einem Projekt oder einer Bestandsimmobilie zugeordnet werden können. Die ergänzende Darstellung dieses Bereiches dient zur Überleitung der Werte in der Segmentberichterstattung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Werte.

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	3.690	1.152	617		5.460
Innenumsatz	-3	-5	-1.994	2.002	0
Umsatz Gesamt	3.693	1.157	2.611	-2.002	5.460
Änderung des Zeitwertes der als Finanzin- vestitionen gehaltenen Immobilien	3.722	817	0		4.539
Beteiligungsergebnis	9.328	6.496	0		15.824
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	-180	0	0		-180
EBITDA	10.696	8.074	-3.969		14.801
Abschreibungen	-21	-31	-312		-363
EBIT	10.675	8.044	-4.282		14.437
Finanzergebnis	-725	-192	-3.959		-4.876
Steuern	-35	-172	-2.061		-2.269
Periodenergebnis	9.915	7.679	-10.302		7.292
Fremdkapital	60.113	4.259	165.019	-66.434	162.957
Vermögen	123.501	14.862	154.602	-66.434	226.531
Investitionen im Anlagevermögen	11.730	70	9.866		21.666

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	2.936	1.300	762		4.998
Innenumsatz	-18	0	-1.236	1.255	0
Umsatz Gesamt	2.954	1.300	1.998	-1.255	4.998
Änderung des Zeitwertes der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	1.620	-437	0		1.183
Beteiligungsergebnis	14.265	-979	-37		13.249
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	175	0	305		480
EBITDA	20.270	-510	-5.201		14.558
Abschreibungen	-39	-35	-232		-306
EBIT	20.230	-545	-5.433		14.252
Finanzergebnis	-591	-43	-5.416		-6.050
Steuern	-799	1	-778		-1.575
Periodenergebnis	18.841	-587	-11.628		6.627
Fremdkapital	30.860	5.474	101.794	-22.269	115.859
Vermögen	81.567	18.816	87.845	-22.269	165.959
Investitionen im Anlagevermögen	3.011	12	762		3.786

3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 20.230 im Vorjahr auf TEUR 10.675 im Geschäftsjahr 2017/2018. Das Vermögen von TEUR 81.567 im Vorjahr stieg auf TEUR 123.501 im Geschäftsjahr 2017/2018 und das Fremdkapital veränderte sich von TEUR 30.860 im Vorjahr auf TEUR 60.113 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus den neuen Hotelprojekten Schützenstraße in Berlin und Buxtehuder Straße in Hamburg, dem neuen Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach sowie dem neuen Wohnbauprojekt Grasbergergasse in Wien.

3.4.2 Bestandsimmobilien

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -545 im Vorjahr auf TEUR 8.044 im Geschäftsjahr 2017/2018. Der Anstieg resultiert zum größten Teil aus der Transaktion der Sacheinlage in die ViennaEstate Immobilien AG.

Das Vermögen veränderte sich von TEUR 18.816 im Vorjahr auf TEUR 14.862. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 5.474 im Vorjahr auf TEUR 4.259 zum Bilanzstichtag begründet sich durch die Rückzahlung einer Bankverbindlichkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

3.4.3 Sonstige

Der Bereich wird nur ergänzend in der Segmentberichterstattung geführt, um die Gesamtwerte auf die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge überleiten zu können.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 154.602 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 87.845) begründet sich durch die neue Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG sowie die Erhöhung der Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 101.794 im Vorjahr auf TEUR 165.019 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der Anleihe 2018/2023.

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	5.915	16
Österreich	10.550	774
Serbien	5.073	2.996
Sonstige Länder	128	0
Gesamt	21.666	3.786

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	3.180	2.627
Österreich	1.166	1.279
Serbien	1.109	1.092
Sonstige Länder	4	0
Gesamt	5.459	4.998

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Deutschland	95.705	70.160
Österreich	78.923	49.629
Serbien	49.880	45.788
Sonstige Länder	2.023	380
Gesamt	226.531	165.957

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	2017/2018	2016/2017
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	55.814	14.137

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord und der Sparkasse Vorderpfalz wurden Haftungen in Höhe von maximal TEUR 10.937 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

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.

TEUR 8.824 betreffen ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

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.

Für die Projektfinanzierung einer österreichischen Tochtergesellschaft wurde eine Garantie in Höhe von TEUR 15.000 gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien abgegeben.

Gegenüber der Austrian Anadi Bank AG wurde eine Garantie für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 15.000 abgegeben.

TEUR 148 betreffen eine Garantie gegenüber der easyleasing GmbH.

Zum 31. Oktober bestand auch noch eine Garantie gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG in Höhe von TEUR 1.400, welche aber per 13. Dezember 2018 ausgelaufen ist.

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx 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 Großteils 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 2017/2018 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 953) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 763) 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 der VST-Gruppe und Eyemaxx wird nach Tätigkeit das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 41) und als Ertrag wurden TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 132) eingebucht.

Zum Bilanzstichtag besteht eine offene Darlehensforderung gegen Herrn Dr. Müller in Höhe von TEUR 342. Das Darlehen ist pfandrechtlich besichert.

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 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 4.570 (Vorjahr: TEUR 7.029) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung im ersten Rang herzustellen. Die Veränderung resultiert aus der Rückzahlung der Darlehen für die Anleihe

2012/2017 sowie Übertragungen in die Anleihe 2016/2021. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 4.570, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Januar 2021 zurückzuzahlen. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 Zinserträge in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 702) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2017/2018 Zinserträge in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 149) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgebenen Darlehen zur Projektfinanzierung.

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 185) erfasst.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 115) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert aus Wertberichtigungen gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 60.

Weitere Wertberichtigungen bestehen nicht.

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	31.10.2018				31.10.2017			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	644	223	31	898	780	108	87	976
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.410	390	31	2.831	3.092	277	437	3.806
Für spätere Geschäftsjahre	1.464	0	0	1.464	2.285	0	1.776	4.061
Summe	4.518	613	61	5.192	6.157	386	2.300	8.842

Die Reduktion der Miete und des Erbbaurechts resultiert aus dem Verkauf der Immobilie in Nürnberg, welche am 1. März 2019 übergeben wird.

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Verkauf der Sonnenhöfe

Nach dem Berichtszeitraum wurde das Mixed-Use-Projekt „Sonnenhöfe“ in Berlin Schönefeld verkauft. Nach Ankündigung im September 2018 wurde noch vor Jahresende 2018 die Beurkundung durchgeführt. Es handelte sich dabei um die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte. Der Verkauf (als Forward Sale) erfolgte an eine Gruppe von institutionellen Investoren, wobei der Kaufpreis die ursprünglichen Erwartungen übertroffen hat. Eine nicht unbeträchtliche Anzahlung auf den Kaufpreis wurde kurzfristig bezahlt, der verbleibende Kaufpreis wird bauabschnittsbezogen gezahlt.

Zweitlisting an Wiener Börse

Durch ein Zweitlisting an der Wiener Börse im neuen Marktsegment „direct market plus“ seit dem 21. Januar 2019 stellt sich Eyemaxx am Kapitalmarkt noch breiter auf und erhöht die Visibilität bei österreichischen Investoren.

Aufstockung der Anleihe 2018/2023

Aufgrund der großen Nachfrage wurde vor Ablauf der ursprünglichen Angebotsfrist eine Überplatzierung bei der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3) erreicht. Das prospektfreie öffentliche Angebot wurde deshalb vorzeitig beendet. Im Rahmen der Transaktion wurde die Anleihe um nunmehr 7,00 Mio. Euro auf ein Volumen von 37,00 Mio. Euro aufgestockt. Ursprünglich war eine Aufstockung von 5,00 Mio. Euro auf 35,00 Mio. Euro geplant.

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 188. Diese betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen, davon das Vorjahr betreffend TEUR 54.

3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Website 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 168 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 69) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 178) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 120). 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 2018 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender),
Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (Stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (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 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 2018 gab es Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 10.361, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden (Vorjahr: TEUR 0). Alle anderen 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	
	31.10.2018	31.10.2017
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.172	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	3.660	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	47.627	32.233
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	809	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	368	9.662
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.638	688
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	18	969
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.446	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.820	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.467	3.399
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.732	15.767
Finanzielle Vermögenswerte	76.796	67.619

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten.

Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 468) 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	
	31.10.2018	31.10.2017
Langfristige Schulden		
Anleihen	100.640	79.596
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.044	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.971	2.290
Leasingverbindlichkeiten	596	537
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.124	995
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	7.970	14.099
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.560	3.139
Leasingverbindlichkeiten	208	121
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	59	31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799	828
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.435	587
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	62	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.382	218
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	16	114
Finanzielle Verbindlichkeiten	147.866	102.618

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	Zeichnungsstand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2018			
Anleihe 2013/2019	100,67 %	6.222	6.264
Anleihe 2014/2020	103,61 %	21.339	22.109
Anleihe 2016/2021	103,00 %	30.000	30.900
Anleihe 2018/2023	99,00 %	30.000	29.700
Wandelanleihe 2016/2019	100,00 %	2.535	2.535
Wandelanleihe 2017/2019	100,00 %	20.376	20.376
Gesamt		110.472	111.884

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	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

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100,67 % (Vorjahr: 105,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 6.222 (Vorjahr: TEUR 8.661). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,62 % (Vorjahr: 9,56 %). Die Anleihe wird am 26. März 2019 zurückbezahlt.

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 103,61 % (Vorjahr: 105,75 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 21.339). 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 2018 bei einem Kurs von 103,00 % (Vorjahr: 107,50 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 30.000). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,09 %).

Die Anleihe 2018/2023 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 99,00 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 6,27 %.

Die Wandelanleihe 2016/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100 % (Vorjahr: 111,80 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 2.535 (Vorjahr: TEUR 4.194). Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden zu den beiden Wandlungsfenstern im Juli und Oktober 2018 insgesamt TEUR 1.659 der Wandelanleihe 2016/2019 in 169.282 Stück Aktien, zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80, gewandelt. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,71 % (Vorjahr: 14,71 %).

Die Wandelanleihe 2017/2019 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 100,00 % (Vorjahr: 103,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 20.376 (Vorjahr: TEUR 20.376). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 8,07 % (Vorjahr: 8,07 %).

Die 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	2017/2018	2016/2017
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	4.600	2.943
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	0	205
Finanzielle Erträge	4.600	3.148
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-8.358	-7.598
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-1.588	-1.395
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-338	-60
Wertberichtigung von Finanzanlagen	-250	0
Finanzielle Aufwendungen	-10.534	-9.053
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-51	-2
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-15	-149
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-66	-151
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-5.999	-6.056
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	308	137
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	308	137

2 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

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 durch 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 2018 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 79) 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 größtenteils 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 ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen abhängig. Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B. die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes 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 internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen der Konzern tätig ist.

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.

Der Erfolg von Eyemaxx ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt Eyemaxx über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Es müssen die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Eyemaxx-Gruppe könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit beeinträchtigen, den Verpflichtungen nachzukommen.

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, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen, der Logistikimmobilie in Wuppertal, des Hotelprojektes Schützenstraße in Berlin und des Wohnbauprojektes Grasberggasse in Wien. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 6.736 (Vorjahr: TEUR 3.845) 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 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. 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 4.795 (Vorjahr: TEUR 4.964) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 11.531 (Vorjahr: TEUR 8.809) 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 länger als geplant in Projekten 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 Immobilien, 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 Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen 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 2018

in TEUR	Buchwert	Undis- kontiert	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	ab 1.11.2023
Anleihen	108.610	125.482	13.258	47.056	32.700	1.650	30.818	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.531	28.088	15.035	7.456	3.528	430	1.639	0
Leasingverbindlichkeiten	804	851	232	232	114	119	38	116
Verzinsliche Darlehen	2.044	2.505	80	1.080	1.345	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799	799	799	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.879	2.879	2.879	0	0	0	0	0
Gesamt	142.667	160.604	32.283	55.824	37.687	2.199	32.495	116

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Buchwert	Undis-kontiert	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

Die Zinserträge von TEUR 4.600 (Vorjahr: TEUR 2.943) und Zinsaufwendungen von TEUR 10.196 (Vorjahr: TEUR 8.993) 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, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2023 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	16	959	0	975
Erfolgsneutral erfasst	0	433	0	433
Zum 31. Oktober 2018	16	1.392	0	1.408

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

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

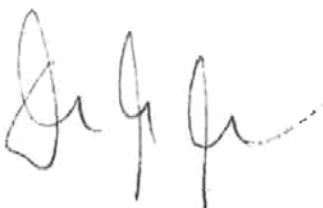
Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende 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 2018 beträgt die Eigenkapitalquote 29,06 % (Vorjahr: 33,36 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2019



Dr. Michael Müller





Sonnenhöfe im Sternenviertel, Berlin, Deutschland

„Das Gespür für Markttrends lässt Potenziale erkennen und umsetzen.“

Die ausgeprägte Expertise des eyemaxx-Teams macht es überhaupt erst möglich, wachstumsstarke Immobiliensegmente zu identifizieren und Marktpotenziale zu heben. Wesentlich dafür sind der Blick für zukunftsweisende Immobilienentwicklungen sowie die Fähigkeit, diese effizient umzusetzen.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg** und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 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 oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

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 Nichtprüfungseleistungen 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 2017 bis zum 31. Oktober 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- ❶ Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- ❷ Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu ❶ 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 2018 sind Investment Properties in Höhe von EUR 65,8 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 2017/2018 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 4,5 Mio. in der Konzerngesamtergebnisrechnung 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. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. 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 und 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 haben wir 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. Durch entsprechende Anweisungen an den Teilbereichsprüfer haben wir konzernweit konsistente Prüfungshandlungen sichergestellt und die Bearbeitung überwacht. 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 65,8 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 2018 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 44,9 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, so dass 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 2017/2018 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 12,5 Mio. und sind in der Konzerngesamtergebnisrechnung 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 2017/2018 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 atequity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt. Darüber hinaus haben wir die Vertretbarkeit der Bewertungen der in den Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Immobilienprojekte überprüft.

Durch entsprechende Anweisungen an den Teilbereichsprüfer haben wir konzernweit konsistente Prüfungshandlungen sichergestellt und die Bearbeitung überwacht. Neben unseren eigenen Prüfungshandlungen haben wir die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt.

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.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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 27.06.2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, den 15. Februar.2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft


gez. Tobias Schmelter
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer





Apartments Mackestraße, Bonn, Deutschland



„eyemaxx – eine überzeugende Performance“

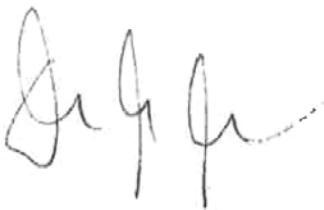
Zwei starke Großaktionäre, ein Team mit ausgewiesenen Immobilienprofis, langjährige Erfahrung und Mut, in der Projektentwicklung auch mal andere Wege zu gehen, um vorhandene Marktopportunitäten optimal zu nutzen – all das ist eyemaxx und das Grundgerüst der erfolgreichen Entwicklung.

Bilanzzeit

Erklärung des Vorstandes

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Aschaffenburg, am 15. Februar 2019



Dr. Michael Müller
Vorstand



Grasbergergasse Apartments, Wien, Österreich

„Der Verantwortung für nachhaltige Immobilienlösungen bewusst.“

eyemaxx schafft moderne Wohn- und Lebensräume und bietet dadurch deutlichen Mehrwert für Käufer und Mieter. Professionell und kompetent werden hohe Ansprüche erfüllt. Im Fokus dabei steht ein nachhaltiges Handeln in der Errichtung sowohl von einzelnen Immobilien als auch von kompletten Stadtquartieren.

Einzelabschluss

- 214 Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG
zum 31. Oktober 2018
- 216 Gewinn- und Verlustrechnung der
EYEMAXX Real Estate AG für die Zeit
vom 1. November 2017 bis zum
31. Oktober 2018



Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2018

Aktiva

in EUR	Stand am 31.10.2018	Stand am 31.10.2017
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.405.729,00	1.466.641,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	258,00	429,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38.330,00	0,00
Zwischensumme Sachanlagen	1.444.317,00	1.467.070,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.543.786,00	23.444.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	73.942.636,02	44.788.748,20
3. Beteiligungen	3.129.991,00	1.032.340,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.767.585,83	13.078.161,94
5. Sonstige Ausleihungen	6.771.089,96	7.377.666,50
Zwischensumme Finanzanlagen	129.155.088,81	89.720.916,64
	130.599.405,81	91.187.986,64
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7.392,00	5.707,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	272,61	178.581,30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.800.054,94	10.464.997,10
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.523.673,96	1.776.274,91
4. Sonstige Vermögensgegenstände	957.699,52	687.967,35
Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.281.701,03	13.107.820,66
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.171.078,90	14.257.800,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten	390.305,67	534.703,97
	152.449.883,41	119.094.018,38

Passiva

[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018

in EUR	2017/2018	2016/2017
1. Umsatzerlöse	675.022,80	682.031,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.609,41	3.791,09
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	432.366,20	427.303,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.531,39	3.375,06
	435.897,59	430.679,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.083,00	61.285,94
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.225.194,50	2.540.972,39
6. Erträge aus Beteiligungen	5.348.475,74	2.820.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 5.348.475,74 (i.V.: EUR 2.820.000,00)		
7. Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	0,00	1.222.500,00
8. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.558.313,80	1.065.063,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.938.322,68	5.442.624,29
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.467.272,52 (i.V.: EUR 3.951.628,66)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	249.999,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.352.610,14	6.703.476,44
davon an verbundenen Unternehmen: EUR 160.596,32 (i.V.: EUR 111.776,17)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4,67	18,94
13. Ergebnis nach Steuern	4.204.955,53	1.499.577,59
14. Jahresüberschuss	4.204.955,53	1.499.577,59
15. Gewinnvortrag	1.803.152,66	1.161.519,07
16. Dividende	-1.035.404,60	-857.944,00
17. Bilanzgewinn	4.972.703,59	1.803.152,66



Finanzkalender

28.02.2019	Geschäftsbericht 2017/2018
26.03.2019	Rückzahlung Anleihe 2013/2019
03.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung 2019
04.06.2019	Ex-Dividenden Tag*
05.06.2019	Record Date*
06.06.2019	Dividenden Zahltag*
02. - 13.07.2019	Wandlungsfenster für Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019
31.07.2019	Halbjahresfinanzbericht 2018/2019
16.12.2019	Rückzahlung Wandelanleihe 2016/2019 und Wandelanleihe 2017/2019

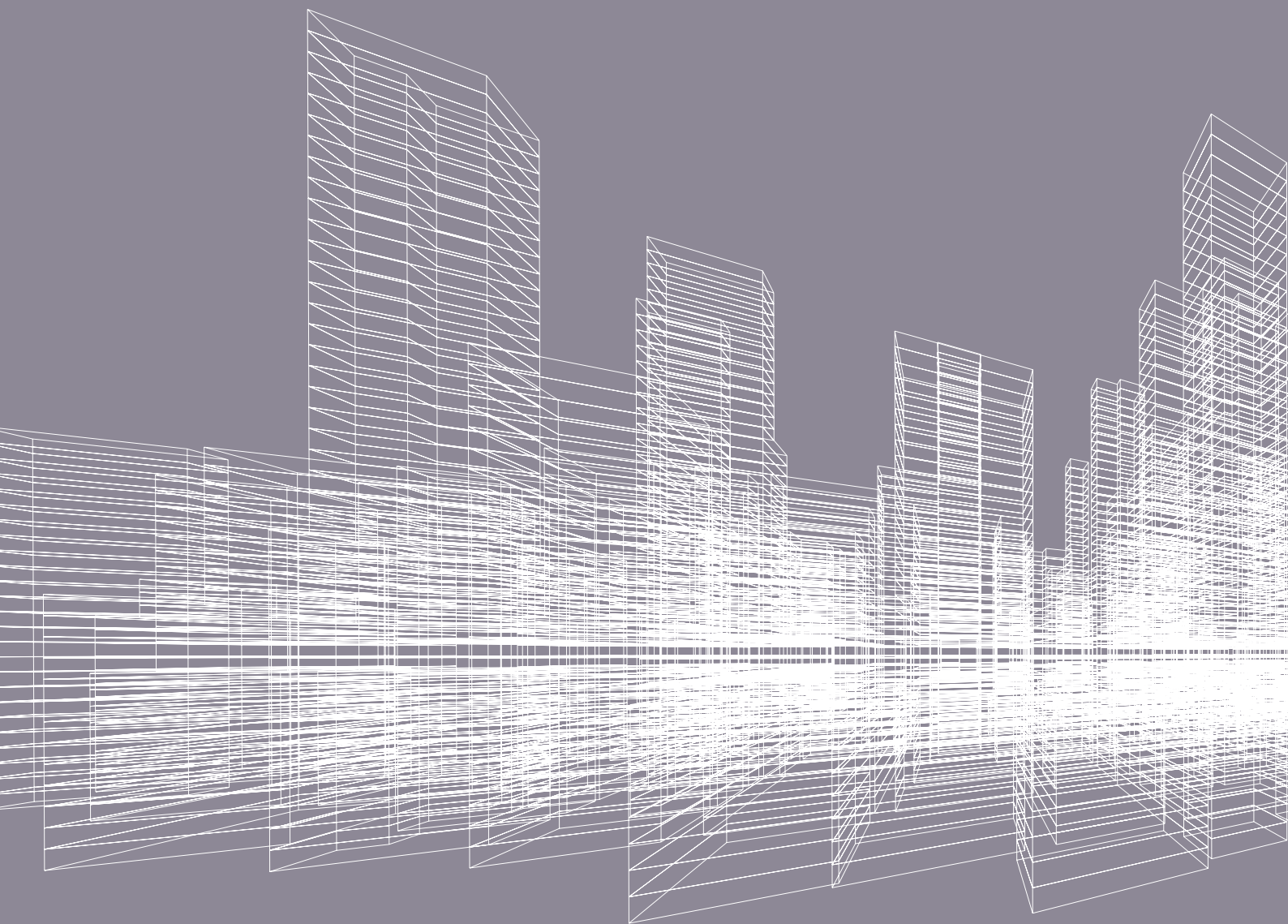
* Vorbehaltlich des Beschlusses der Hauptversammlung zur Zahlung einer Dividende

Impressum / Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG
 Weichertstraße 5
 D-63741 Aschaffenburg bei Frankfurt am Main
 eyemaxx.com
 +49 6021 386 69 17
 +49 6021 386 69 15 (Fax)
 office@eyemax.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
eyemaxx.com

HEADQUARTERS

Deutschland
Weichertstraße 5,
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt am Main
+49 6021 386 69 17

Österreich
Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien
+43 2235 81 071 700