

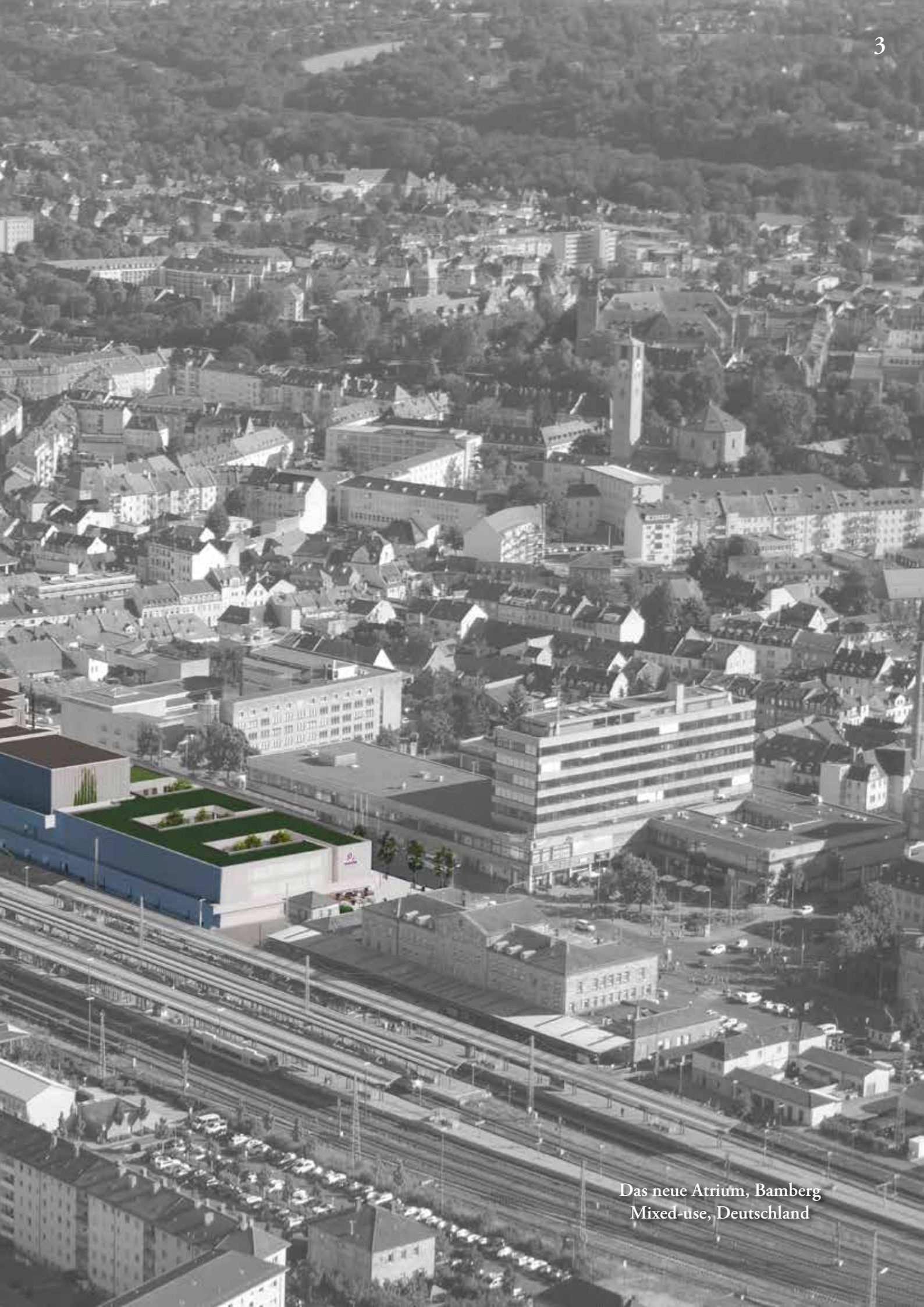
# Geschäftsbericht 2019



with an eye on the future







Das neue Atrium, Bamberg  
Mixed-use, Deutschland

# Kennzahlen

## Ertragslage in TEUR

	GJ 2018/2019	GJ 2017/2018
Umsatzerlöse	8.546	5.459
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.118	4.539
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	25.492	15.824
Betriebsergebnis (EBIT)	9.698	14.437
EBITDA	10.117	14.801
Ergebnis vor Steuern	4.723	9.561
Periodenergebnis	6.589	7.292
Ergebnis je Aktie in EUR unverwässert	1,16	1,39
Ergebnis je Aktie in EUR unverwässert	1,00	1,14

## Vermögenslage in TEUR

	GJ 2018/2019	GJ 2017/2018
Eigenkapital	65.002	63.574
Verbindlichkeiten	216.991	162.957
Nettofinanzverschuldung	173.166	135.379
Langfristige Vermögenswerte	156.503	179.228
Kurzfristige Vermögenswerte	125.490	47.303
Bilanzsumme	281.993	226.531

# Inhaltsverzeichnis

<b>06</b>	<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>77</b>	<b>Konzernabschluss</b>
<b>09</b>	<b>Die Eyemaxx Real Estate Group</b>	78	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
10	Interview mit dem Management	79	Konzerngesamtergebnisrechnung
14	Über die Eyemaxx Real Estate AG	80	Konzernbilanz
16	Eyemaxx am Kapitalmarkt	82	Konzernkapitalflussrechnung
22	Projekte	84	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
<b>36</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	86	Der Konzern
<b>44</b>	<b>Konzernlagebericht</b>	92	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
44	Grundlagen des Konzerns	116	Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten
46	Wirtschaftsbericht	120	Erläuterungen zum Konzernabschluss
57	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	174	Finanzinstrumente und Risikomanagement
67	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess	184	Konzernanlagevermögen
68	Übernahmerelevante Angaben	188	Konzernunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG
71	Erklärung zur Unternehmensführung	<b>192</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
75	Angaben zum Vergütungssystem	<b>201</b>	<b>Bilanzeid</b>
		<b>202</b>	<b>Einzelabschluss</b>
		202	Bilanz der Eyemaxx Real Estate AG zum 31. Oktober 2019
		204	Gewinn- und Verlustrechnung der Eyemaxx Real Estate AG für die Zeit vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019
		<b>207</b>	<b>Finanzkalender / Impressum</b>

# Liebe Aktionäre, Anleihegläubiger und Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2018/2019 war für die Eyemaxx Real Estate AG überwiegend erfolgreich. Erneut haben wir unsere Kompetenz als erfahrener und transaktionsstarker Immobilienprojektentwickler unter Beweis gestellt. Mit dem Verkauf des kompletten Großprojekts „Sonnenhöfe“ in Berlin Schönefeld bereits lange vor Fertigstellung an einen institutionellen Investor ist uns zudem die größte Transaktion unserer Firmengeschichte gelungen. Weitere Projekte, wie die „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld und eine Immobilie für betreutes Wohnen in Klein Lengden, haben wir verkauft und neue attraktive Projekte in wachstumsstarken Immobiliensegmenten gestartet. Zudem haben wir uns am Kapitalmarkt breiter aufgestellt. Somit sind wir für das weitere profitable Wachstum sehr gut gerüstet.

Im Berichtszeitraum konnten wir abermals zeigen, dass wir über einen sehr guten Zugang zu neuen aussichtsreichen Immobilienprojekten in sehr guten Lagen verfügen. Zu den Projekten, die wir im Geschäftsjahr 2018/2019 begonnen haben, gehört zum Beispiel ein weiteres Vorhaben in Berlin Schönefeld. Auf einem 9.000 Quadratmeter großen Grundstück errichten wir bis zum Jahr 2022 insgesamt 90 Wohnungen mit ca. 5.600 Quadratmetern vermietbarer Fläche und ca. 4.600 Quadratmeter Bürofläche. Das Projekt hat ein Volumen von rund 50 Mio. Euro.

Des Weiteren haben wir uns ein Großprojekt im Herzen des Rhein/Main-Gebietes im Volumen von ca. 63 Mio. Euro gesichert. Wir errichten auf der Hafeninsel in Offenbach eine rund 70 Meter hohe Büroimmobilie mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Mit diesem Projekt „MAIN GATE EAST“ untermauern wir unser Know-how in der Entwicklung von modernen und großen Immobilienprojekten in deutschen Ballungsgebieten. Der Baubeginn der geplanten 20 Etagen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 13.600 Quadratmetern ist für Mitte 2020 vorgesehen. Im Jahr 2022 wollen wir die Immobilie fertigstellen.

Um uns zusätzlichen finanziellen Spielraum zu schaffen, haben wir im September 2019 eine weitere Unternehmensanleihe emittiert. Anleger profitieren dabei von einem jährlichen Zins von 5,5 Prozent über eine Laufzeit von 5 Jahren. Wie auch unsere anderen Anleihen ist dieser Bond an der Börse gelistet. Gleichzeitig haben wir in 2019 einmal mehr bewiesen, dass die Eyemaxx Real Estate AG eine sehr verlässliche Emittentin ist. Mit der Rückzahlung unserer Anleihe 2013/2019 im März 2019 haben wir nun insgesamt bereits drei Unternehmensanleihen pünktlich und vollständig abgelöst. Hinzu kommen noch die Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019, die wir im Dezember 2019 zurückbezahlt haben. Damit wurde von uns in 2019 ein Volumen an Anleiheverbindlichkeiten von insgesamt über rund 29 Mio. Euro abgelöst, die Wandelanleihen mitgerechnet.

Um Eyemaxx und unsere Aktie für einen breiteren Investorenkreis interessanter zu machen sowie unser Unternehmenswachstum zu unterstützen, haben wir unsere Aktie auch an der Wiener Börse im Marktsegment „direct market plus“ listen lassen. Wir gehören zu den Unternehmen, die seit Auflegung dieses neuen Marktsegments im Januar 2019 dabei sind. Das Zweitlisting in Österreich war auch naheliegend, weil wir das operative Geschäft aus Leopoldsdorf bei Wien koordinieren und Österreich zu unseren Kernmärkten gehört.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 fiel allerdings ein negativer Einmaleffekt aus der bevorstehenden Veräußerung unserer Liegenschaften in Serbien in Höhe von rund 11 Mio. Euro an, der unsere Gewinn- und Verlustrechnung einmalig belastet. Dieser Einmaleffekt ergab sich aus einer veränderten Marktsituation aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in der CEE/SEE-Region. Dadurch kam es zu einer generellen Reduktion der Mietpreise, was wiederum zu negativen Verkehrswertgutachten gemäß IFRS führte. Daher lag das Periodenergebnis nach Steuern in 2018/2019 mit 6,6 Mio. Euro leicht



unter dem Niveau des Vorjahres mit 7,3 Mio. Euro. Bereinigt um den einmaligen negativen Bewertungseffekt würde sich das Ergebnis nach Steuern auf rund 18 Mio. Euro belaufen. Dies bestätigt uns noch einmal in der Strategie, unser Engagement in Serbien mit dem bevorstehenden Verkauf zu beenden und den Fokus weiterhin auf die stabilen und wachstumsstarken Märkte Deutschland und Österreich zu legen. Aus dem Verkauf in Serbien erwarten wir einen sehr positiven Liquiditätszufluss, den wir für die Umsetzung unserer Projektpipeline, für weitere Projekte und Stärkung unseres Bestandsportfolios nutzen wollen.

Für die Zukunft sind wir weiterhin sehr zuversichtlich, denn die Perspektiven unserer Gesellschaft sind hervorragend. Bereits jetzt haben wir eine Projektpipeline im Volumen von rund 902 Mio. Euro und sehen weiterhin großes Potenzial in unseren Kernmärkten Deutschland und Österreich, das wir nutzen werden. Den eingeschlagenen Weg wollen wir auch künftig fortsetzen und erwarten für das laufende Geschäftsjahr 2019/2020 eine Gewinnsteigerung.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem Wachstumsweg weiter begleiten und möchten uns gleichzeitig bei allen Aktionären und Anleihegläubigern für das Vertrauen in unsere Gesellschaft bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement, das wir sehr schätzen.


Dr. Michael Müller  
CEO Eyemaxx Real Estate AG

Aschaffenburg, 28. Februar 2020









„Wir entwickeln Immobilien im Herzen des Rhein-Main Gebiets. Für höchste Projektanforderungen an spannenden Standorten finden wir Lösungen für viele unterschiedliche Flächen. Unsere Projekte gestalten Lebensräume und sind identitätsbildend, daraus ergibt sich für uns der Anspruch aus einem Standort eine Marke zu machen.“

Christine Rumpf,  
Eyemaxx Geschäftsführerin  
Projektentwicklung DE

## Inhaltsverzeichnis

---

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

# Interview mit dem Management

**Bitte fassen Sie das vergangene Eyemaxx Geschäftsjahr ganz kurz zusammen.**

**Dr. Michael Müller:** Es war ein überwiegend erfolgreiches Jahr, ein Jahr der Fokussierung und ein Jahr, in dem wir die Position von Eyemaxx am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt weiter gestärkt haben. Wir haben uns auf das konzentriert, was wir hervorragend können und seit nunmehr mehr als zwei Jahrzehnten tun: Immobilienprojekte zu entwickeln, umzusetzen und die Objekte entweder zu veräußern oder in den eigenen Bestand zu nehmen. Für unsere Aktionäre haben wir damit wieder einen schönen Gewinn erwirtschaftet und unser Unternehmen zukunftssicher aufgestellt.

**Kommen wir zuerst zur Finanzierungsseite: Sie haben in 2019 eine neue Unternehmensanleihe begeben. Waren Sie zufrieden mit der Platzierung?**

**Kristian Radosavljevic:** Wir haben mit unserer Anleihe 2019/2024 zum Jahreswechsel 2019 auf 2020 insgesamt ein Volumen von 50 Mio. ausplatziert und sind damit sehr zufrieden. Wir haben mit den Mitteln unter anderem unsere beiden Wandelanleihen im Dezember 2019 im Volumen von 22 Mio. Euro zurückbezahlt und noch Mittel zur Verfügung für neue Projekte und Stärkung unseres Bestandsportfolios. Man darf nicht vergessen, dass dies zusätzliches Kapital darstellt und wir auch über eine starke Innenfinanzierungskraft verfügen, da wir kontinuierlich Projekte verkaufen und abschließen.

**Maximilian Pasquali:** In 2021 werden wir zum Beispiel gleich zwei unserer größten Projekte fertigstellen, das Postquadrat in Mannheim mit einem Volumen von 220 Mio. Euro, das wir bereits zur Hälfte als Forward Sale veräußert haben, und das Projekt Sonnenhöfe in Schönefeld. Auch letzteres haben wir bereits als Forward Sale verkauft – und zwar komplett und zu einem Kaufpreis, der sogar über unseren ursprünglichen Erwartungen lag. Dies war übrigens unser größter Deal überhaupt. Dadurch generieren wir erhebliche Kapitalrückflüsse. Zudem bauen wir unser Bestandsgeschäft weiter aus und erzielen dadurch stetige Einnahmen durch Mieterträge.

**Warum sind Anleihen ein für Sie geeignetes Finanzierungsinstrument?**

**Dr. Michael Müller:** Anleihen gehören zu unserem ausgewogenen Finanzierungsmix – als ein Baustein, um eine optimale Finanzierungsstruktur zu gewährleisten, neben Bankdarlehen als wichtigstem Finanzierungsbaustein und unserem Eigenkapital. Anleger profitieren von einem attraktiven Zins, so gibt es Vorteile für beide Seiten. Und dass wir ein zuverlässiger Emittent sind, haben wir ja bereits mit drei Unternehmensanleihen und zwei Wandelanleihen bewiesen, die wir schon zurückbezahlt haben.

**Ihre Aktie ist seit Januar 2019 auch an der Wiener Börse gelistet. Wie lautet Ihr Resümee?**

**Maximilian Pasquali:** Das war eine strategisch richtige Entscheidung, um einfach die Sichtbarkeit bei Investoren in Österreich zu erhöhen und unser Unternehmenswachstum zu unterstützen. Denn Österreich gehört mit Deutschland zu unseren Kernmärkten im operativen Geschäft, so war das Zweitlisting in Wien naheliegend.

**Zu Ihrer Projektpipeline gehören ebenfalls einige Hotels. Wie aussichtsreich schätzen Sie dieses Segment ein?**

**Dr. Michael Müller:** Hotels entwickeln wir vornehmlich in Deutschland, insbesondere in Großstädten wie zum Beispiel in Berlin, Hamburg und Offenbach bei Frankfurt am Main. Wir schätzen dieses Segment und diese Regionen als außerordentlich wachstumsstark ein – diese Auffassung stützen auch externe Expertenmeinungen. Das gilt speziell für A-Städte, aber zunehmend auch für B-Städte. Generell muss man dabei aber sehr genau differenzieren und den Mikrostandort und vor allem den Bedarf sorgfältig analysieren. Wir setzen ein Hotelprojekt zum Beispiel nur um, wenn die künftigen Perspektiven positiv und untermauert sind. Bei all unseren Hotelentwicklungen liegen bereits vor Baubeginn Pachtvereinbarungen von 20 Jahren mit erfahrenen Hotelbetreibern vor. Dadurch haben wir kein Risiko bei der Umsetzung.

### Setzen Sie derzeit auch in Österreich weitere Projekte um?

**Maximilian Pasquali:** In Wien realisieren wir einige sehr schöne Immobilienprojekte, wie zum Beispiel im beliebten Vorstadtbezirk Wien Floridsdorf, in der Siemensstraße. Dort errichten wir gerade über 100 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche zwischen 35 und 85 Quadratmetern. Fast alle Wohneinheiten werden einen eigenen Balkon, eine Terrasse oder Garten haben und dadurch eine hohe Wohnqualität bieten. Bis zum dritten Quartal 2020 werden wir dieses Projekt abschließen. Ein Beleg dafür, wie gefragt unsere Wohnungen sind, ist der Verkauf unseres Wiener Großprojekts „Grasberggasse“ an den renommierten Immobilieninvestor BNP Paribas Real Estate bereits vor Baubeginn – dies übrigens zu sehr lukrativen Konditionen. Wir nutzen in Wien aber auch die Marktopportunitäten im Bürosegment, das ebenfalls von einer stabilen Nach-

frage geprägt ist, und haben erst kürzlich unser erstes Projekt in diesem Bereich gestartet. Im 11. Wiener Bezirk, Simmering, bauen wir ein Bürogebäude mit einer Nutzfläche von über 18.000 Quadratmetern und weiteren knapp 2.000 Quadratmetern Archivfläche.

### Welche Potenziale sehen Sie im Wiener Wohnungsmarkt?

**Dr. Michael Müller:** Der Wiener Wohnimmobilienmarkt boomt und die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist anhaltend sehr hoch. Denn die Bevölkerungszahl steigt und es gibt zudem einen Trend zu kleineren Haushalten – das heizt den Bedarf nach Wohnungen an. Dadurch gibt es für uns als Projektentwickler attraktive Marktchancen, die wir bereits nutzen und weiterhin nutzen werden. Dabei spielen die Lage und die Qualität der Wohnungen natürlich eine große Rolle.



Kristian Radosavljevic, MA  
CFO Eyemaxx Real Estate Group

Dr. Michael Müller  
Vorstand Eyemaxx Real Estate AG  
CEO Eyemaxx Real Estate Group

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



### Welchen Stellenwert hat die Bestandshaltung momentan bei Eyemaxx?

**Kristian Radosavljevic:** Bestandsimmobilien sind eine zweite wichtige Säule unseres Geschäftsmodells, die wir künftig weiter stärken werden. Mit der Entwicklung des Atriums in Bamberg werden wir die Mieteinnahmen, die derzeit bei rund 3 Mio. Euro liegen, signifikant erhöhen können. Diese Verzahnung von Projektentwicklung und Bestandshaltung hat für uns durchaus Modellcharakter. Auch andere Immobilien in unserem eigenen Portfolio werden wir modernisieren und die Mieterlöse steigern. Dies stellt für uns einen schönen Cashflow dar in Kombination zu unseren Entwicklerrenditen.

### Spielt der geplante Mietendeckel für Sie eine Rolle?

**Maximilian Pasquali:** Für uns ist das weniger relevant, da der Mietendeckel ja nur für Bestandswohnungen gilt und zudem nicht für den Neubau – wir haben ja im Bestand ausschließlich vollvermietete Gewerbeimmobilien und bauen Wohnimmobilien in der Projektentwicklung neu. Darüber hinaus sind wir ja in ganz Deutschland und auch in Österreich aktiv und wie beschrieben breit aufgestellt in verschiedenen Immobilien-Assetklassen.

### Warum haben Sie sich entschieden, die Grundstücke und Immobilien in Serbien zu verkaufen?

**Kristian Radosavljevic:** Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich. Dort gibt es nach wie vor noch erhebliches Potenzial und Möglichkeiten, die wir ergreifen können und darin unsere finanzielle Kraft stecken wollen.

### Welchen Ausblick können Sie für die kommenden Jahre geben?

**Dr. Michael Müller:** Die weiteren Aussichten für Eyemaxx sind außerordentlich gut. Eyemaxx ist als Projektentwickler breit aufgestellt und in stabilen Märkten mit einer langfristig hohen Nachfrage aktiv. Unsere Pipeline ist prall gefüllt, mit sehr attraktiven Projekten in wachstumsstarken Segmenten, wie Wohnimmobilien, Bürogebäude, Hotels und Serviced Apartments bis hin zu kompletten Stadtquartieren – und deren Umsetzung steht für uns nun im Mittelpunkt. Natürlich werden wir auch neue aussichtsreiche Projekte starten. Mit einem ausbalancierten Geschäftsmodell – attraktive Entwicklerrenditen und kontinuierliche Mieteinnahmen von Bestandsobjekten – verfügen wir über eine solide Basis, das profitable Wachstum fortzusetzen.



# Über die Eyemaxx Real Estate AG

Die Eyemaxx Real Estate AG ist ein Immobilienunternehmen mit langjähriger Erfahrung und einem starken Track Record. Dabei schafft Eyemaxx attraktive Gewerbeimmobilien sowie modernen Wohnraum und ist damit in Marktsegmenten mit einer hohen Nachfrage und einem stabilen langfristigen Aufwärtstrend aktiv.

Der regionale Schwerpunkt liegt auf Deutschland, wo die Eyemaxx Real Estate Group Wohnimmobilien, Bürogebäude, Hotels, Serviced-Apartments sowie ganze Stadtquartiere entwickelt. Auch in Österreich realisiert Eyemaxx Wohn- und Büroimmobilienprojekte. Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten beläuft sich mittlerweile auf rund 902 Mio. Euro und wird stetig erweitert. Durch den fortschreitenden Ausbau eines Bestands, der aktuell vermietete Gewerbeimmobilien mit einem Wert von 34,2 Mio. Euro umfasst, generiert Eyemaxx einen

stetigen Cashflow und verfügt somit über ein ausbalanciertes Geschäftsmodell.

Eyemaxx ist seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel und steht als börsennotierter Immobilienentwickler und bestandshalter für umfangreiche Expertise, ein etabliertes und breites Netzwerk sowie solides Wachstum. Eyemaxx hat den Geschäftssitz in Aschaffenburg in Deutschland und koordiniert das operative Geschäft aus Leopoldsdorf bei Wien in Österreich.

Die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG notieren im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im „direct market plus“ der Wiener Börse. Das Unternehmen hat außerdem mehrere Anleihen begeben, die ebenfalls börsengelistet sind.

## Zahlen zum Unternehmen:

**586**

Mio. Euro umfasst das Projektvolumen im Gewerbeimmobilienbereich

**65**

Mio. Eigenkapital hat Eyemaxx derzeit

**315**

Mio. Euro umfasst das Eyemaxx-Projektvolumen im Wohnimmobilienbereich

**77.000**

m<sup>2</sup> Büroflächen werden durch Eyemaxx bis 2022 errichtet

**70**

Meter hoch wird das Bürohochhaus MAIN GATE EAST, das bis Mai 2022 in Offenbach entsteht

**65.000**

m<sup>3</sup> Erde wurden bereits bei der Großbaustelle in Berlin Schönefeld bewegt

**42.000**

m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche umfasst das Atrium in Bamberg, das Eyemaxx gerade für den eigenen Bestand entwickelt

**20**

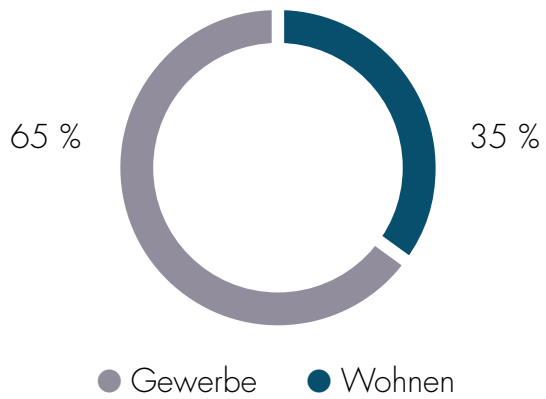
Jahre Laufzeit haben die Pachtverträge mit erfahrenen Hotelbetreibern bei allen Eyemaxx-Hotelentwicklungen

**2**

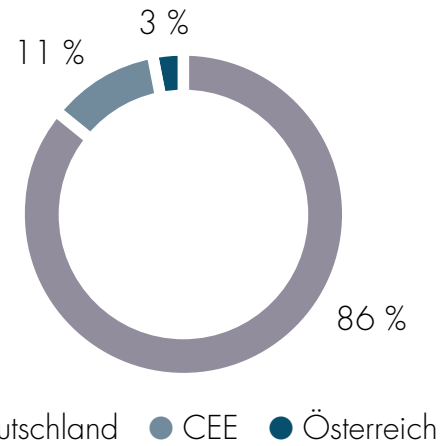
stellig ist die prozentuale Eigenkapitalrendite, die Eyemaxx bei Projektentwicklungen erzielt



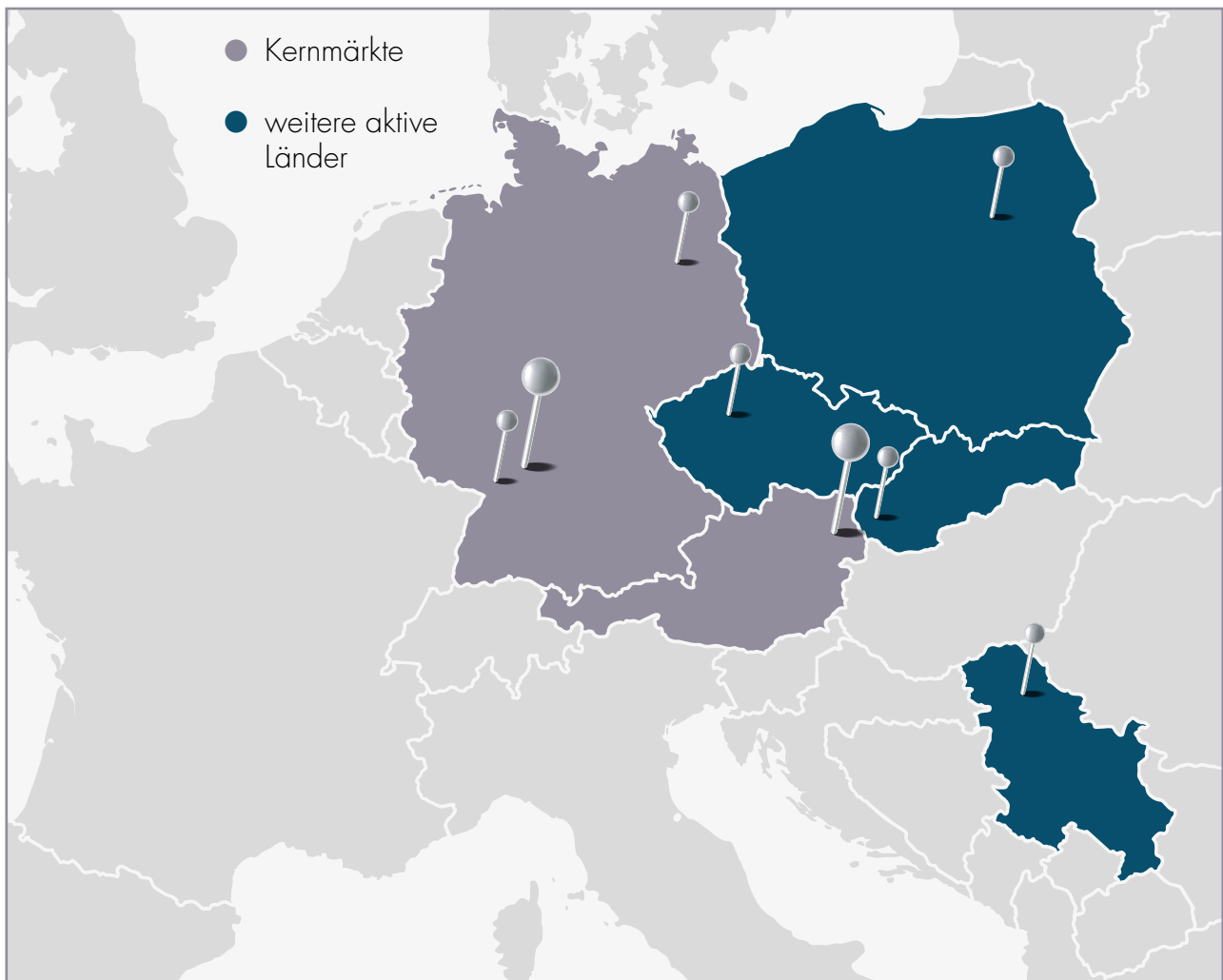
Projektvolumen  
nach Immobilien-Typ:



Projektvolumen  
nach Region:



Regionaler Investment Fokus:



# Eyemaxx am Kapitalmarkt

## Aktienmarktentwicklung

Die deutschen Aktienmärkte haben sich im Berichtszeitraum der Eyemaxx Real Estate AG (1. November 2018 bis 31. Oktober 2019) insgesamt positiv entwickelt. Allerdings hatten unter anderem der Handelskonflikt der USA mit China, der Brexit und durchwachsene Wirtschafts- und Unternehmensmeldungen im Juli und August zur Verunsicherung der Anleger und somit zu stärkeren Kursverlusten geführt. Dennoch bleiben Aktien im Marktumfeld von Niedrig- und Negativzinsen Experten zufolge eine gefragte Anlageklasse. So konnten die wichtigsten deutschen Indizes vor allem ab Oktober 2019 wieder deutliche Kurszuwächse verbuchen. Der deutsche Aktienindex DAX, der die 30 größten börsennotierten deutschen Unternehmen umfasst, stieg im Berichtszeitraum von Eyemaxx um 12,4 Prozent. Der Nebenwerte-Index MDAX konnte ein Plus von 8,6 Prozent und der Small-Cap-Index SDAX von 3,7 Prozent vorweisen.

Auch der Kurs der Aktie der Eyemaxx Real Estate AG war im betrachteten Zeitraum von Schwankungen geprägt, konnte aber ab August wieder etwas zulegen. Am 31. Oktober 2019 (dem Bilanzstichtag von Eyemaxx) ging die Aktie mit einem Schlusskurs von 10,20 Euro aus dem Xetra-Handel, womit das Vorjahresniveau von 9,72 Euro um fast 5 Prozent übertroffen wurde. Der niedrigste Xetra-Schlusskurs im Eyemaxx-Berichtszeitraum wurde am 20. Dezember 2018 mit 8,28 Euro markiert, während das Hoch bei 11,85 Euro am 30. Januar 2019 erreicht wurde. Dabei wurden durchschnittlich pro Tag 5.249 Eyemaxx-Aktien an allen deutschen Börsen gehandelt. Auf die elektronische Handelsplattform Xetra entfielen davon gut 90 Prozent.

## Listing der Eyemaxx-Aktie im „direct market plus“ der Wiener Börse

Eyemaxx hat sich im Berichtszeitraum am Kapitalmarkt breiter aufgestellt. Dazu gehört das Zweitlisting der Aktie im neuen Wiener Marktsegment „direct market plus“ am 21. Januar 2019. Dies stellt eine Ergänzung zur Börsennotiz in Deutschland dar, um einen breiteren Investorenkreis zu adressieren und das weitere Wachstum von Eyemaxx zu unterstützen. In Deutschland notiert die Eyemaxx-Aktie bereits seit 2011 im Regulierten Markt (General Standard).

## Emission einer 5,5 %-Unternehmensanleihe mit 5-jähriger Laufzeit

Für die Ablösung von Verbindlichkeiten und die Finanzierung von Immobilienprojekten hat Eyemaxx im September

2019 eine neue Unternehmensanleihe 2019/2024 (ISIN DE000A2YPEZ1) mit 5-jähriger Laufzeit und einem Zinskupon von 5,50 Prozent p.a. emittiert. Nachdem die Zeichnungsfrist mit einem Emissionsvolumen von rund 37,0 Mio. Euro beendet worden war, konnten anschließend weitere Stücke bei Investoren platziert werden. Das ausstehende Volumen der Anleihe 2019/2024 belief sich am 31. Oktober 2019 auf 42,0 Mio. Euro. Im Rahmen der Emission wurden auch Stücke der Eyemaxx-Unternehmensanleihe 2014/2020 (ISIN DE000A12T374) im Nominalwert von rd. 8,0 Mio. Euro in die neue Eyemaxx-Anleihe 2019/2024 getauscht, so dass sich das Volumen der Anleihe 2014/2020 auf nunmehr rund 13,3 Mio. Euro verringert hat.

## Rückzahlung von Anleihen im Volumen von insgesamt rd. 29 Mio. Euro in 2019

Eyemaxx hat im Geschäftsjahr 2018/2019, am 26. März 2019, ihre im Jahr 2013 emittierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 7,875 Prozent p.a. und einem ausstehenden Volumen von rund 6,2 Mio. Euro pünktlich zurückbezahlt. Nach Ende des Berichtszeitraums, am 16. Dezember 2019, wurden auch die beiden Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 mit einem Volumen von insgesamt 22,86 Mio. Euro plangemäß abgelöst.

## Dividende von 0,20 Euro je Aktie ausgezahlt

Die ordentliche Hauptversammlung der Eyemaxx Real Estate AG fand am 3. Juni 2019 statt. Unter anderem wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2018/2019 beschlossen. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von den Aktionären mit mehr als 99 Prozent der Stimmen verabschiedet.

## Allgemeine Informationen

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand das Geschäftsmodell und die Perspektiven der Gesellschaft auf wichtigen Kapitalmarktkonferenzen erläutert und zudem den Kontakt zu Investoren, Analysten und Journalisten gepflegt.

Die Gesellschaft informiert über Details zum Geschäftsverlauf via Ad-hoc- und Pressemitteilung sowie in Geschäfts- und Halbjahresberichten. Informationen zum Unternehmen sind auch im Internet unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) abrufbar.

## Aktienkursentwicklung Eyemaxx Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019

### Daten zur Aktie

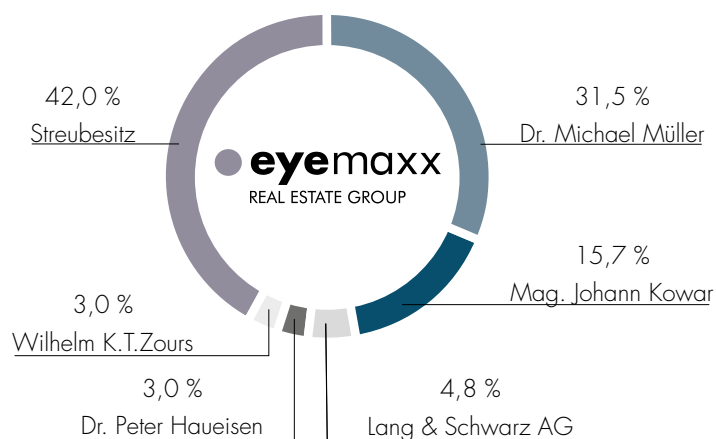
Marktsegment:	Regulierter Markt, General Standard
ISIN/WKN:	DE000A0V9L94 / A0V9L9
Börsenkürzel:	BNT1
Anzahl der Aktien per 31.10.2019:	5.350.568
Kurs am 31.10.2019:	10,20 Euro
Marktkapitalisierung per 31.10.2019:	54,6 Mio. Euro
Streubesitz zum 31.10.2019:	42,0 %
Designated Sponsor:	Pareto Securities AS Bank AG (bis Ende November 2019), Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG (seit Dezember 2019)
Coverage:	GBC Research, Rating „Kauf“, Kursziel: 21,70 Euro (Update vom 10.10.2019) SRC Research, Rating „Buy“, Kursziel: 17,00 Euro (Update vom 29.08.2019) Pareto Securities AS, Rating „Buy“, Kursziel 15,00 Euro (Update vom 10.10.2019)

## Aktienkursentwicklung Eyemaxx Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019

12,00  
in Euro



### Aktionärsstruktur:





### Im Folgenden eine Aufstellung der von Eyemaxx in 2019 zurückbezahlten Anleihen

#### Anleihe 2013/2019 - Rückzahlung am 26. März 2019 erfolgt

ISIN / WKN:	DE000A1TM2T3 / A1TM2T
Marktsegment:	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
Laufzeit:	26. März 2013 bis einschließlich 25. März 2019
Zinskupon:	7,875 %
Ausstehendes Volumen bei Rückzahlung:	6,222 Mio. Euro

#### Wandelanleihe 2016/2019 - Rückzahlung am 16. Dezember 2019 erfolgt

ISIN / WKN:	DE000A2BPCQ2 / A2BPCQ
Börsensegment:	Freiverkehr der Börse München
Laufzeit:	16. Dezember 2016 bis einschließlich 15. Dezember 2019
Kurs am 31.10.2019:	99,25 % (Börsenplatz München)
Zinskupon:	4,5 %
Wandlungspreis:	9,80 Euro
Wandlungszeiträume in 2019:	1. Juli 2019 bis 12. Juli 2019 (einschließlich) sowie vom 1. Oktober 2019 bis 15. Oktober 2019 (einschließlich)
Volumen bei Rückzahlung:	2,525 Mio. Euro

#### Wandelanleihe 2017/2019 - Rückzahlung am 16. Dezember 2019 erfolgt

ISIN / WKN:	DE000A2DAJB7 / A2DAJB
Börsensegment:	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
Laufzeit:	21. April 2017 bis einschließlich 15. Dezember 2019
Kurs am 31.10.2019:	99,75 % (Börsenplatz Frankfurt)
Zinskupon:	4,5 %
Wandlungspreis:	11,89 Euro
Wandlungszeiträume in 2019:	1. Juli 2019 bis 12. Juli 2019 (einschließlich) sowie vom 1. Oktober 2019 bis 15. Oktober 2019 (einschließlich)
Volumen bei Rückzahlung:	20,335 Mio. Euro

Im Folgenden werden die noch ausstehenden Eyemaxx-Unternehmensanleihen aufgelistet:

---

**Anleihe 2014/2020**

ISIN / WKN:	DE000A12T374 / A12T37
Marktsegment:	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Listing seit:	30. September 2014
Kurs am 31.10.2019:	102,00 % (Börsenplatz Frankfurt)
Laufzeit:	30. September 2014 bis einschließlich 30. März 2020, Rückzahlung am 31. März 2020
Zinskupon:	8,00 %
Zinstermin:	jeweils per 30. September (2015 bis 2019) und letztmalig zum 31. März 2020 (Zahlung)
Rating:	BB (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	13,319 Mio. Euro

---

**Anleihe 2016/2021**

ISIN / WKN:	DE000A2AAKQ9 / A2AAKQ
Marktsegment:	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Listing seit:	18. März 2016
Kurs am 31.10.2019:	105,00 % (Börsenplatz Frankfurt)
Laufzeit:	5 Jahre bis einschließlich, 17. März 2021, Rückzahlung am 18. März 2021
Zinskupon:	7,00 %
Zinstermin:	Halbjährlich jeweils am 18. September und 18. März
Rating:	BBB-
Ausstehendes Volumen:	30,00 Mio. Euro

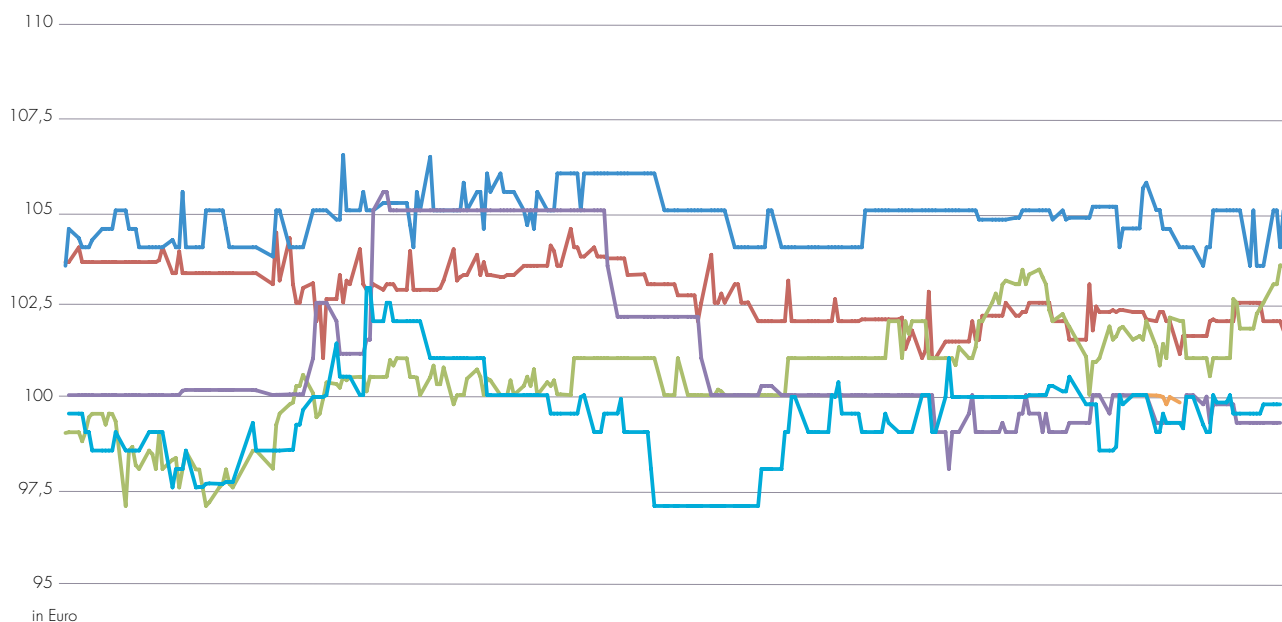
**Anleihe 2018/2023**

ISIN / WKN:	DE000A2GSSP3 / A2GSSP
Marktsegment:	Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse
Listing seit:	25. April 2018
Kurs am 31.10.2019:	103,51 % (Börsenplatz Frankfurt)
Laufzeit:	5 Jahre bis einschließlich 25. April 2023, Rückzahlung am 26. April 2023
Zinskupon:	5,50 %
Zinstermin:	Halbjährlich jeweils am 26.04. und 26.10.
Rating:	BB (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	55,00 Mio. Euro

**Anleihe 2019/2024**

ISIN / WKN:	DE000A2YPEZ1 / A2YPEZ
Marktsegment:	Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse
Listing seit:	20. September 2019
Kurs am 31.10.2019:	99,78 % (Börsenplatz Frankfurt)
Laufzeit:	5 Jahre bis einschließlich 23. September 2024, Rückzahlung am 24. September 2024
Zinskupon:	5,50 %
Zinstermin:	jährlich jeweils am 24.09., erstmals am 24. September 2020
Rating:	BB (Unternehmen)
Ausstehendes Volumen:	50,00 Mio. Euro

### Anleihekursentwicklung Eyemaxx Real Estate AG im Berichtszeitraum vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019



- Anleihe 2014/2020
- Anleihe 2016/2021
- Anleihe 2018/2023
- Anleihe 2019/2024
- Wandelanleihe 2016/2019
- Wandelanleihe 2017/2019



# „Das Projekt Sonnenhöfe in Schönefeld ist einer der größten Wohnungsbaustandorte im Land Brandenburg“

Vier große Baukräne sind auf dem rund 51.000-Quadratmeter-Areal an der Hans-Grade-Allee unweit des Stadtzentrums von Schönefeld gleichzeitig in Betrieb an diesem Dezembermorgen. Sie sind schon von weitem gut zu sehen. Das Wetter hält sich und Schaufelbagger sind dabei, die noch nicht gefrorene Erde zu bewegen. Im Hintergrund sieht man Flugzeuge des benachbarten Flughafens Berlin-Schönefeld starten und landen, der graue Tower des Flughafens ist hinter den neu gebauten Häusern erkennbar. Eyemaxx realisiert hier zusammen mit der DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG das Projekt „Sonnenhöfe“ – ein großvolumiges Bauvorhaben, bei dem Wohnimmobilien, Büros und Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, aber dennoch außerhalb dessen Lärmkorridore, entstehen.

„Das Projekt ist aufgrund seiner Größe nicht nur für Eyemaxx bedeutend, sondern auch für die ganze Region und den Stand-

ort Schönefeld“, betont Sylvio Sickert, Eyemaxx-Geschäftsführer Projektentwicklung Deutschland, bei einer der regelmäßig stattfindenden Begehungen der Baustelle und ergänzt: „Hier entsteht eine neue Stadt, in der künftig mehrere Tausend Menschen leben und arbeiten werden“.

Wie bedeutend die „Sonnenhöfe“ für die Region sind, zeigte sich auch dadurch, dass die Grundsteinlegung im Sommer 2018 im Beisein des Brandenburgischen Ministers für Finanzen, Christian Görke, des Landrates des benachbarten Landkreises Dahme-Spreewald, Stephan Loge, sowie des Bürgermeisters von Schönefeld, Dr. Udo Haase, stattfand.

Insgesamt werden bei dem Projekt 560 Neubauwohnungen mit einer vermietbaren Wohnfläche von mehr als 38.000 Quadratmetern und über 11.000 Quadratmeter Gewerbeflächen gebaut, die schrittweise bis 2021 fertiggestellt werden. „Damit





ist unser Projekt Sonnenhöfe in Schönefeld einer der größten Wohnungsbaustandorte im Land Brandenburg“, fasst Jörg Gothow, Eyemaxx-Projektleiter der „Sonnenhöfe“, zusammen. Er zeigt sich beim Baustellenrundgang mit seinen Eyemaxx-Kollegen zufrieden mit dem Baufortschritt: „Wir sind mit dem Rohbau nicht nur gut vorangekommen, sondern liegen sogar noch ein paar Wochen vor dem Zeitplan“, sagt Gothow. Insgesamt wurden bereits 65 Tausend Kubikmeter Erde bewegt und knapp 60 Prozent der Wohnflächen sowie 53 Prozent der Gewerbeflächen stehen.

„Elf Häuser, das heißt sämtliche Gebäude von zwei der drei Höfe, sind im Rohbau fertig. Momentan laufen die Ausbaurbeiten“, erklärt Gothow weiter und deutet auf ein Areal, bei dem ganze Straßenzüge des neuen Stadtquartiers „Sonnenhöfe“ bereits angelegt sind. Mit dem Rohbau der restlichen sieben Häuser im dritten Hof sei gerade begonnen worden, immer wieder kommen Lkws an und liefern Baumaterial und Arbeiter sind auf Brüstungen emsig zugange. „Den ersten Bauabschnitt werden wir bereits im August 2020 fertigstellen. Ab diesem Zeitpunkt können schon die ersten Mieter einziehen“, so Gothow. Ab Mai seien bereits erste Begehungen von Interessenten möglich.

Silke Rehberg-Werner, die beim Projekt „Sonnenhöfe“ für das Budget, die Kosten und für die Rechnungsprüfung verantwortlich ist, begleitet Sickert und Gothow an diesem Dezembertag auf der Baustelle und zeigt sich ebenso zuversichtlich: „Wir liegen mit den Planungs- und Baukosten komplett im Projektbudget. Dies ist der Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten zu verdanken.“ Sie deutet damit vor allem auf den prominenten Generalunternehmer Ed. Züblin, den Eyemaxx und die DIE AG bei dem Projekt unter Vertrag haben.

Sickert lobt dessen sogenanntes Lean Management: „Das ist ein Steuerungsinstrument für den Bauablauf und für die Taktung der Baufirmen, das sich bei Großprojekten als unerlässlich erwiesen hat“. Züblin gewährleiste dadurch einen optimalen Prozessablauf und stimme die verschiedenen Gewerke aufein-

ander ab, so Sickert weiter. Dies sorgt für Terminsicherheit und eine effiziente Gestaltung sämtlicher Prozessschritte. Das zahle sich auch bei dem Projekt Sonnenhöfe aus.

Der Weg über die Baustelle endet an diesem Tag bei der Containerburg, in einem der Büros dort trifft das Eyemaxx-Team nun den Züblin-Bauleiter Daniel Komischke. Auch er lächelt zufrieden. In noch nicht einmal zwei Jahren wird das Großprojekt fertiggestellt.

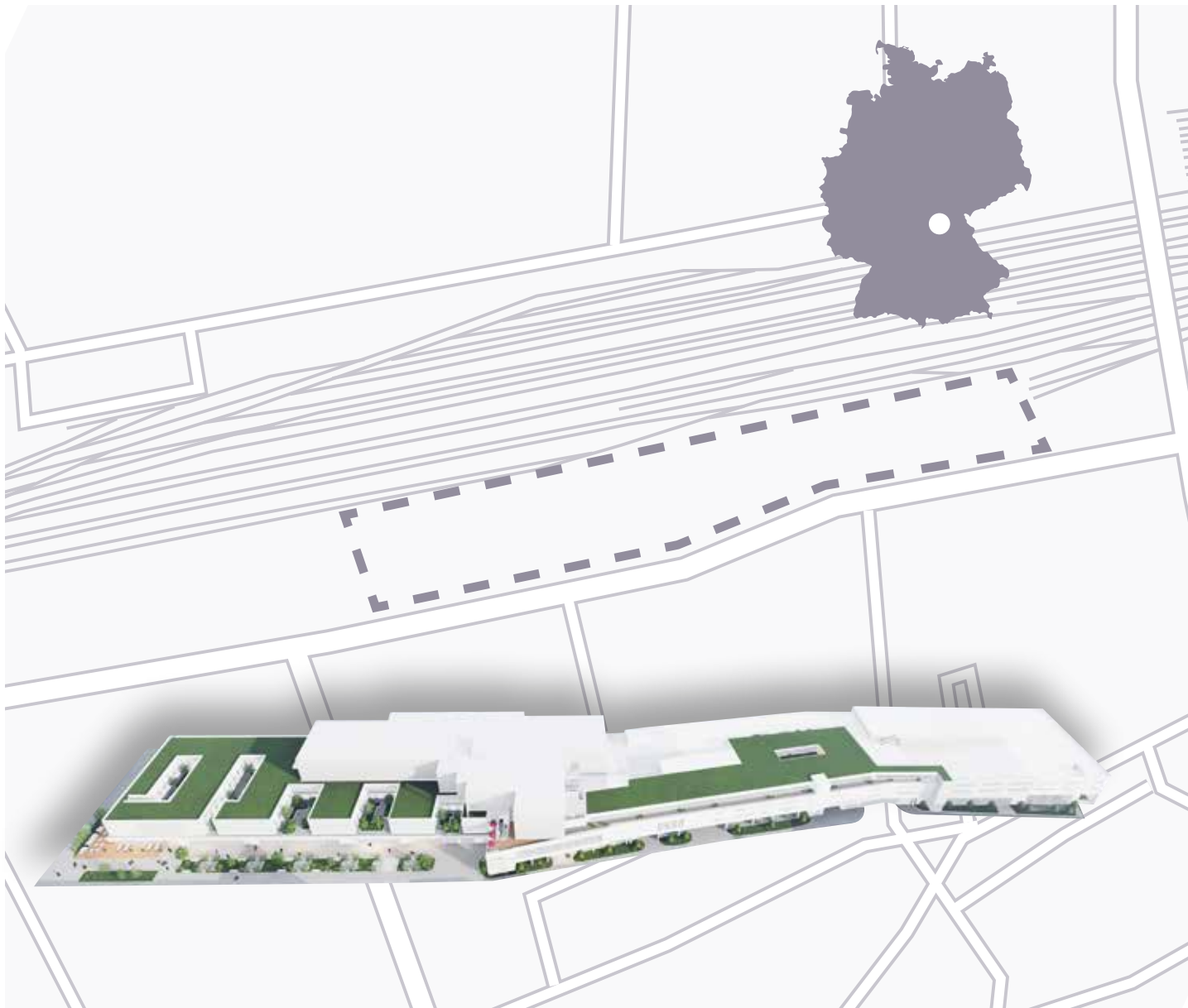
Ein neues Wohn- und Büroimmobilienprojekt in der Alfred-Döblin-Allee, unweit der „Sonnenhöfe“, hat Eyemaxx schon begonnen. Es ist bereits das dritte Projekt, das Eyemaxx in Schönefeld startet. Schon jetzt haben sich in der Region zahlreiche Unternehmen angesiedelt und die Stadt wächst seit Jahren. Entsprechend hoch ist der Bedarf an Wohnraum und modernen Büroflächen. Und mit der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens Berlin Brandenburg erwarten auch Experten wie bulwiengesa noch einmal einen deutlichen Entwicklungsschub für die gesamte Region mit einer steigenden Immobiliennachfrage in allen Segmenten. Dass Eyemaxx und die DIE AG auch mit dem Projekt „Sonnenhöfe“ auf eine hohe Nachfrage treffen, zeigt sich schon dadurch, dass das komplette Projekt bereits lange vor Fertigstellung an eine Gruppe von institutionellen Investoren verkauft wurde – und das zu einem Kaufpreis, der über den ursprünglichen Erwartungen von Eyemaxx liegt. Für Eyemaxx ist es die bislang größte Transaktion der Unternehmensgeschichte.





# Atrium Bamberg





## Entwicklung einer Stadtimmobilie für den eigenen Bestand

In zentraler Stadtlage, direkt am Bamberger Hauptbahnhof, revitalisiert Eyemaxx die multifunktionale Gewerbeimmobilie „Atrium“ und wird diese nach Abschluss der Umgestaltungsarbeiten in ihr Bestandsportfolio übernehmen. Im Obergeschoss entstehen ein Hotel mit 170 Zimmern sowie 70 Serviced-Apartments. Im Erdgeschoss der Immobilie sind Einzelhandels- und Gastronomieflächen vorgesehen. Die Umbauphase soll bereits innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein. Bereits jetzt befinden sich im Objekt ein Kino mit rund 1.500 Plätzen sowie ein Parkhaus mit 700 Stellflächen, die erhalten bleiben sollen und die auch während der Umgestaltung des Gebäudes in Betrieb bzw. nutzbar sind.

## Key Facts

Projektart: Mixed-Use, Gewerbeeinheiten

Grundstücksfläche: 17.537 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche: 19.862 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 42.000 m<sup>2</sup>

Kino: 8 Säle

Stellplätze: 700

Baubeginn: Q1/2020

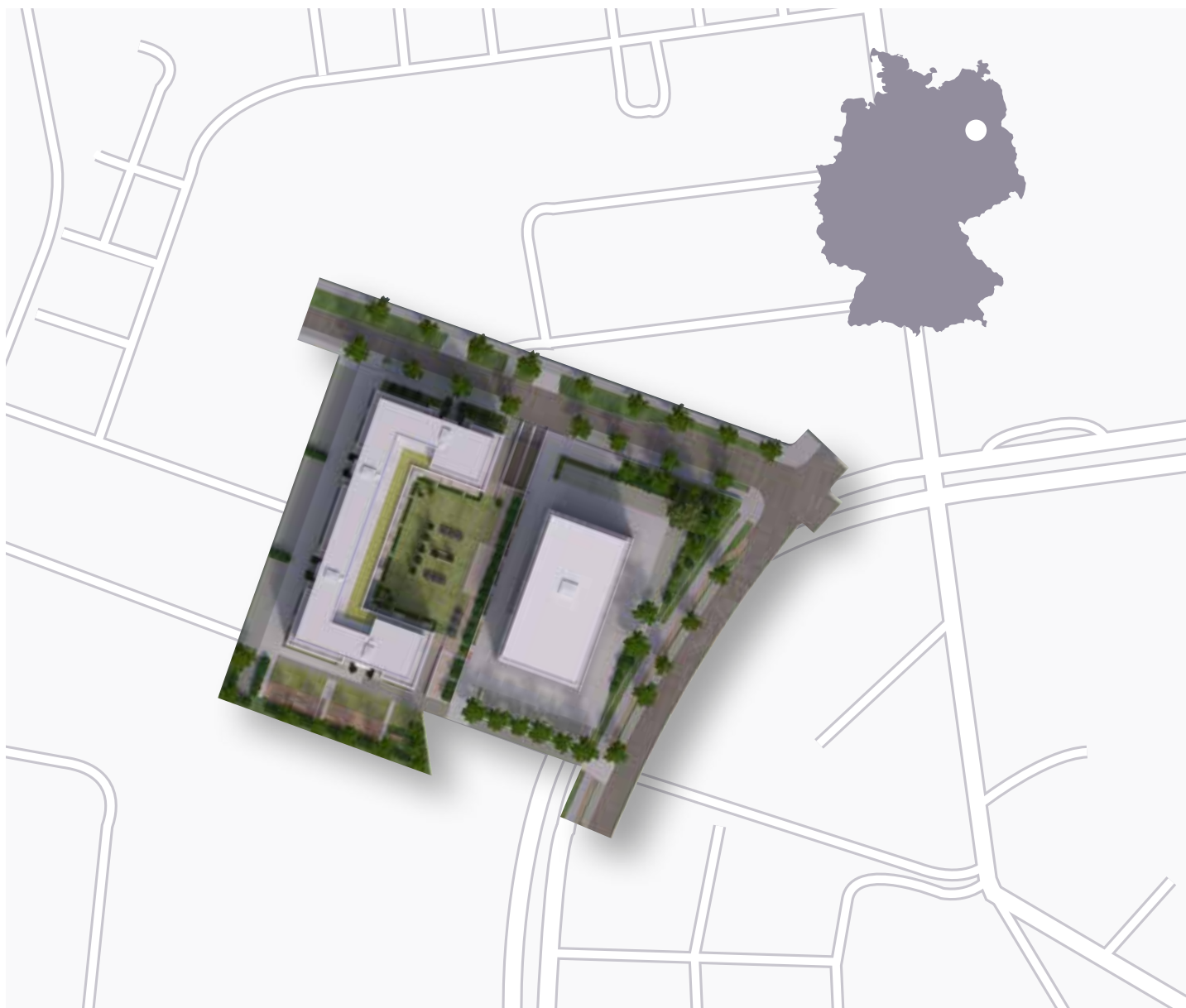
Vorauss. Fertigstellung: Q4 2021



# Alfred-Döblin-Allee Schönefeld







## Weiteres Immobilienprojekt vor den Toren Berlins

Das im April 2019 von Eyemaxx akquirierte Wohn- und Büroimmobilienprojekt in der Schönefelder Alfred-Döblin-Allee ist bereits das dritte Immobilienprojekt, das Eyemaxx in Schönefeld unmittelbar angrenzend an Berlin beginnt. Auch das neue Projekt befindet sich unweit des Flughafens Berlin-Schönefeld und somit in einer sehr aussichtsreichen Wachstumsregion mit einer schon jetzt zunehmenden Nachfrage nach modernen Wohn- und Arbeitsflächen.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Standorts ist durch die Nähe zur S- und Regionalbahn und zum ICE-Bahnhof am Flughafen sowie durch die Anbindung an die Autobahnen A113 und A10 hervorragend und die Berliner Innenstadt ist sehr gut erreichbar.

## Key Facts

Projektart: Wohnen / Bürogebäude

Grundstücksfläche: 8.733 m<sup>2</sup>

Anzahl Gebäude: 2

Anzahl Wohneinheiten: 90 Wohnungen

Nettofläche/vermietbare Fläche:  
Wohnen: 5.255 m<sup>2</sup>, Büro: 4.563 m<sup>2</sup>

Bruttogeschoßfläche oberirdisch:  
Wohnen: 7.199 m<sup>2</sup>, Büro: 5.504 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 700

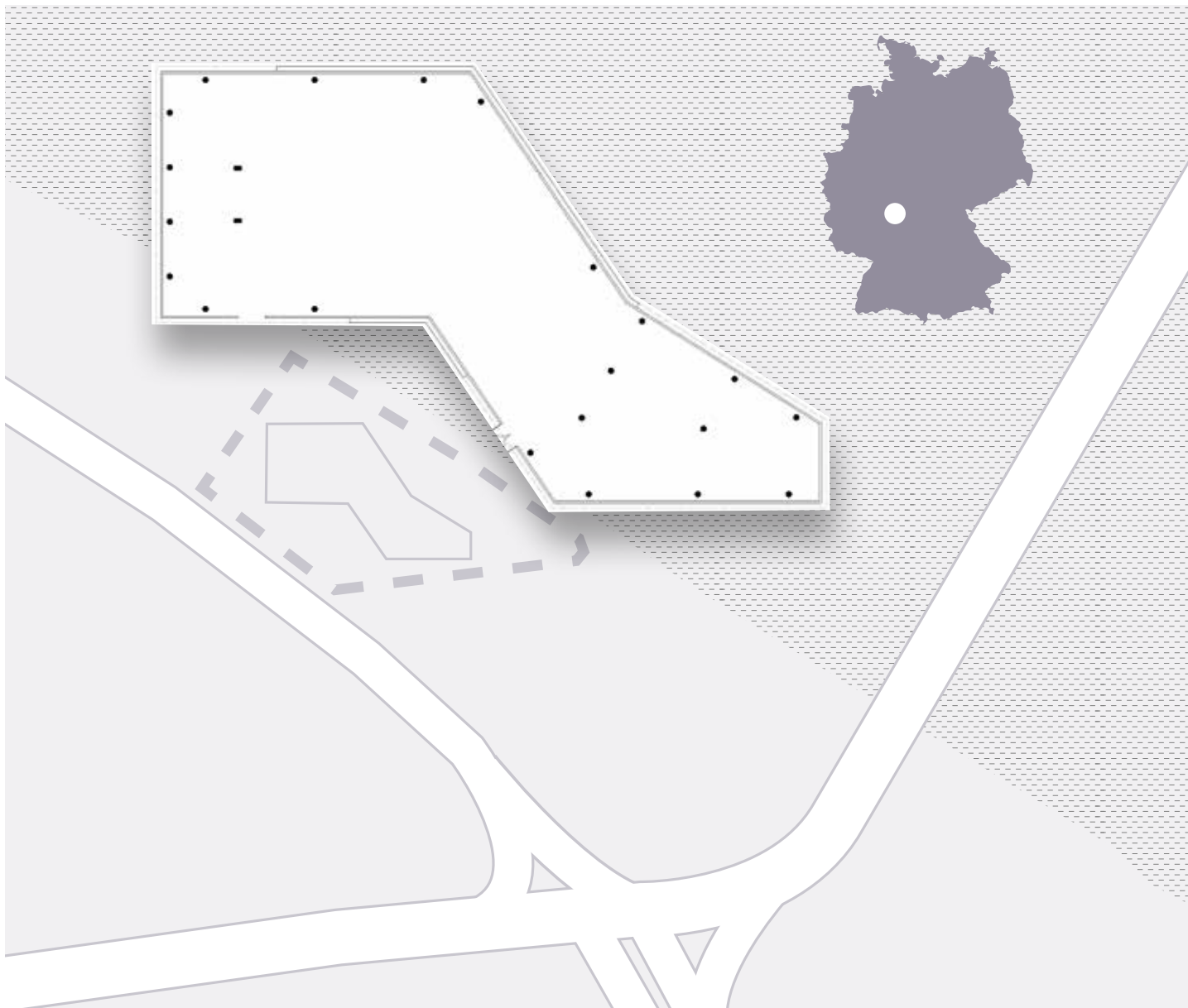
Baubeginn: Q3/2020

Vorauss. Fertigstellung: Q3/2022

# MAIN GATE EAST

## Offenbach





## Landmark-Bürohochhaus auf der Hafeninsel Offenbach / Leuchtturmobjekt an der Hafeninsel Offenbach

Mit dem Projekt „MAIN GATE EAST“ entsteht im Herzen des Rhein/Main-Gebietes innerhalb der nächsten zwei Jahre eine architektonisch herausragende Immobilie mit modernen Büros sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Das geplante ca. 70 Meter hohe Bürogebäude mit 20 Stockwerken wird in einem neuen Stadtviertel direkt am Hafen Offenbach errichtet. Es wird das erste Bürohochhaus der Skyline von Frankfurt am Main sein, das man aus dem Flugzeug sieht, wenn man sich von Osten der Bankenmetropole nähert.

## Key Facts

Projektart: Bürogebäude

Grundstücksfläche: 2.772 m<sup>2</sup>

Nettofläche: 11.320 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 13.600 m<sup>2</sup>

Stellplätze / Tiefgaragenplätze: 12 / 90

Baubeginn: Q3/2020

Vorauss. Fertigstellung: Q2/2022



# Hotel Buxtehuder Straße Hamburg





## Attraktives Hotelprojekt in Harburg, Hamburg

Im Hamburger Stadtteil Harburg an der Süderelbe errichtet Eyemaxx ein Hotel mit Serviced-Apartments. Bereits vor Baubeginn lag ein Pachtvertrag mit einem Hotelbetreiber für 20 Jahre mit Verlängerungsoption vor. Der Stadtteil Harburg steht für das größte zusammenhängende Stadtentwicklungsgebiet Hamburgs nach der Hafen City und ist Standort der renommierten Technischen Universität TUHH.

## Key Facts

Projektart: Hotel

Grundstücksfläche: 2.578 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche: 4.400 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: 7.921 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 60

Baubeginn: Q4/2020

Vorauss. Fertigstellung: Q3 2022



# Poesie Quartier Berlin







## Wohnquartier Berlin

An der Anschrift Münsterberger Weg in Berlin wird unser neues Projekt „Poesie Quartier“ Berlin entstehen. Auf dem 13.795 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist der Bau von 6 Mehrfamilienhäusern mit 109 Wohneinheiten, 12 Reihenhäusern und 3 Doppelhäusern geplant. Die vier Mehrfamilienhäuser im inneren des Quartiers sind um einen Spielplatz angeordnet. Das Projekt wird von dem Leipziger Architekturbüro Kalkof Architekten geplant. Aufgrund der zeitlosen und geradlinigen Architektur fügt sich das geplante Objekt stimmig in die vorhandene Umgebung ein.

## Key Facts

Projektart: Wohnen

Grundstücksfläche: 13.795 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche: ca. 13.643 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche: ca. 20.172 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 6 Mehrfamilienhäuser, 12 Reihenhäuser,  
3 Doppelhäuser

Anzahl der Stellplätze: 6


Baubeginn: Q1/2020

Fertigstellung: Q1/2022





Sonnenhöfe, Berlin Schönefeld, Deutschland

A modern, multi-story apartment building with white facades and colorful balconies in shades of orange, red, and yellow. In the foreground, a person with red hair, wearing a light blue shirt, stands in a lush green garden with white flowers. The scene is bright and sunny.

„Mit Eyemaxx  
zusammen schaffen  
wir modernen Wohnraum  
sowie Gewerbeimmobilien vor  
den Toren Berlins und liegen  
mit dem Bau gut im Plan.  
Die Arbeit mit Eyemaxx ist sehr  
professionell.“

Oliver Meißner,  
Züblin AG

Bericht des Aufsichtsrates



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018/2019

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen 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 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 2018/2019 wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der laufenden Projekte, die Akquisition neuer Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmaßnahmen gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen regelmäßig beraten und seine Tätigkeit sorgfältig überwacht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu 5 ordentlichen Sitzungen und 13 außerordentlichen Sitzungen in fernmündlichem Weg zusammen. In den außerordentlichen Sitzungen in fernmündlichem Weg wurden 17 Beschlüsse gefasst. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben an den Sitzungen des Aufsichtsrates durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Größe keine Ausschüsse gebildet.

Gegenstand regelmäßiger Beratungen in den Aufsichtsratssitzungen waren 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 rechtzeitig informiert.

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

## **Sitzung vom 20. November 2018**

In der ordentlichen Sitzung wurden unter anderem die Ziele des Aufsichtsrates zu seiner Zusammensetzung erörtert sowie vom Vorstand über das interne Kontrollsystem (IKS) berichtet.

**Sitzung vom 7. Januar 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstands, dass die Aktien der Eyemaxx Real Estate AG ab 21.01.2019 im Segment „direct market plus“ der Wiener Börse zweitgelistet werden.

**Sitzung vom 17. Januar 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstands über die Aufstockung der 5,5% Unternehmensanleihe 2018-2023 im Volumen von bis zu EUR 5.000.000,00 (mit der Möglichkeit der Aufstockung dieser Emission um weitere EUR 2.000.000,00).

**Sitzung vom 12. Februar 2019**

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

**Sitzung vom 18. Februar 2019**

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 2017/2018 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2017/2018 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der Eyemaxx Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt. Im Weiteren wurde der Beschluss über die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem Bedingten Kapital 2016 sowie die Änderung der Fassung der Satzung aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der 4,5% - Wandelschuldverschreibung 2016/2019 und der damit einhergehenden Erhöhung des Grundkapitals gefasst.

**Sitzung am 25. Februar 2019**

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

**Sitzung vom 5. April 2019**

In der ordentlichen Sitzung wurde unter anderem die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2019 genehmigt, die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates geändert und die Verlängerung des Vorstandsmandates bis 04.04.2024 beschlossen.

**Sitzung vom 24. April 2019**

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

**Sitzung vom 26. April 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Beteiligung an einer Kapitalerhöhung bei einem Unternehmen, an dem die Eyemaxx-Gruppe Anteile hält gefasst. Der Aufsichtsrat fasste diesbezüglich den Beschluss zur Übernahme einer Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 16.550,00 zu einem Übernahmepreis von insgesamt EUR 700.000,00.

**Sitzung vom 30. April 2019**

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

**Sitzung vom 12. Juni 2019**

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

**Sitzung vom 28. Juni 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu Zusatzvereinbarungen zum Anbot auf Abschluss eines Nutzungsvertrages hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1391, Katastralgemeinde 05210 in Leopoldsdorf bei Wien. Im Weiteren erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Abschluss von Zusatzvereinbarungen zu Mietverträgen über Büroräumlichkeiten und Allgemeinflächen im Objekt in Leopoldsdorf bei Wien, Feuerwehrstraße 17.

**Sitzung vom 25. Juli 2019**

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Vorstand unter anderem über das interne Kontrollsystem (IKS) berichtet.

**Sitzung vom 28. August 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstands, über die Begebung einer Anleihe 2019 in Höhe von bis zu EUR 50,0 Mio.

**Sitzung vom 13. September 2019**

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

**Sitzung vom 18. September 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurden vom Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung 2019 sowie die Ausgabe von diversen Darlehen beschlossen.

**Sitzung vom 23. Oktober 2019**

In der ordentlichen Sitzung führte der Aufsichtsrat seine Effizienzprüfung durch und wurde die Angemessenheit der Vorstandsvergütung festgestellt. Des Weiteren wurden die Ziele des Aufsichtsrates zu seiner Zusammensetzung beschlossen.

**Sitzung vom 30. Oktober 2019**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Änderung der Fassung der Satzung aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der 4,5%-Wandelschuldverschreibung 2016/2019 sowie aus der 4,5%-Wandelschuldverschreibung 2017/2019 und der damit einhergehenden Erhöhung des Grundkapitals gefasst.

**Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder**

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der Sitzungen vom 18. Februar 2019 sowie 25. Juli 2019, an denen der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende verhindert war – vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 18. September 2019 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2018/2019 abgegeben. Diese wurde auf der Website des Unternehmens dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



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 2018/2019 zum Deutschen Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

### Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich keine Veränderungen.

### Jahres- und Konzernabschluss

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Eyemaxx Real Estate AG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB), der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht nach den Grundsätzen der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Abschlussprüfer, die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Niederlassung Bonn, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht der Eyemaxx Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018/2019 und den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das gleichlautende Geschäftsjahr geprüft.

Der Abschlussprüfer hat entsprechend § 317 Abs. 4 HGB geprüft und befunden, dass der Vorstand ein Überwachungssystem eingerichtet hat, die gesetzlichen Forderungen zur Früherkennung existenzbedrohender Risiken für das Unternehmen erfüllt sind und der Vorstand geeignete Maßnahmen ergriffen hat, frühzeitig Entwicklungen zu erkennen und Risiken abzuwehren.

Der Abschlussprüfer hat gegenüber dem Aufsichtsrat die vom Deutschen Corporate Governance Kodex geforderte Unabhängigkeitserklärung abgegeben und die im jeweiligen Geschäftsjahr angefallenen Prüfungs- und Beratungshonorare dem Aufsichtsrat gegenüber offengelegt.

In seinem Prüfungsbericht erläuterte der Abschlussprüfer die Prüfungsgrundsätze. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Eyemaxx Real Estate AG die Regeln des HGB bzw. der IFRS eingehalten hat. Es wurden seitens der Abschlussprüfer keinerlei Beanstandungen vorgenommen.

Der Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss haben jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten. Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen. Die Abschlussunterlagen wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 28. Februar 2020 in Gegenwart und nach einem Bericht des Abschlussprüfers ausführlich besprochen. Gegenstand dieser Besprechung waren insbesondere die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung, insbesondere die im Einvernehmen mit dem Prüfungsausschuss und dem Aufsichtsrat festgelegten Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden vom Aufsichtsrat eingehend geprüft.

Nach Abschluss dieser Prüfung waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat hat daher dem Ergebnis der Abschlussprüfung in seiner Sitzung am 28. Februar 2020 zugestimmt. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Mit dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht und der Beurteilung der weiteren Entwicklung der Gesellschaft hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

**Prüfung des Abhängigkeitsberichts gemäß § 314 Abs. 2 und 3 AktG**

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 28. Februar 2020 den Bericht des Vorstands der Eyemaxx Real Estate AG gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018/2019 (Abhängigkeitsbericht) geprüft.

Die Überprüfung dieses Berichts durch den Aufsichtsrat hat zu keinen Beanstandungen geführt. Dabei hat sich der Aufsichtsrat für die im Abhängigkeitsbericht dargestellten Rechtsgeschäfte vom Vorstand die Vorteile und möglichen Risiken darstellen lassen und nach eigener Anschauung gegeneinander abgewogen. Ferner hat sich der Aufsichtsrat erläutern lassen, nach welchen Grundsätzen Leistungen der Gesellschaft und die dafür erhaltenen Gegenleistungen festgesetzt worden sind.

Der Abschlussprüfer hat auch den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 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.“

Den Prüfungsbericht hat der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Abhängigkeitsbericht und der Prüfungsbericht hierzu wurden rechtzeitig dem Aufsichtsrat übermittelt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Februar 2020 teilgenommen und dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung des Abhängigkeitsberichts informiert.

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers seinerseits geprüft.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an und billigt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung dessen Bericht. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung bestehen von Seiten des Aufsichtsrats keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.


Leopoldsdorf bei Wien, den 27. Februar 2020

Andreas Karl Autenrieth  
Vorsitzender des Aufsichtsrates









„In der Siemensstraße in Wien 21 entwickeln wir moderne Geschäftsflächen und Wohnungen im großen Stil und in sehr guter Lage. Bei diesem Projekt stehen eine effiziente und zügige Umsetzung sowie ein optimaler Einsatz der Ressourcen mit erfahrenen Partnern an oberster Stelle.“

Andreas Donner,  
Eyemaxx Projektentwicklung AT

## Konzernlagebericht

---

44	Grundlagen des Konzerns
46	Wirtschaftsbericht
57	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
67	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
68	Übernahmerelevante Angaben
71	Erklärung zur Unternehmensführung
75	Angaben zum Vergütungssystem

# Konzernlagebericht

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen 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. Damit verfügt die Eyemaxx Real Estate Group sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung gliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“.

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 die Eyemaxx Real Estate Group attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Eyemaxx Real Estate Group baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines professionellen Teams von Immobilienexperten und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

#### 1.1.1 Wohnimmobilien

Der Fokus der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Dabei profitiert die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Region Berlin, Leipzig und Potsdam. Seit 2016 realisiert die Eyemaxx Real Estate Group 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.

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

#### 1.1.2 Gewerbeimmobilien

Die Eyemaxx Real Estate Group realisiert Gewerbeimmobilien und deckt dabei ein breites Spektrum ab, um die vorhandenen Marktopportunitäten bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören Büroimmobilien, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland und Österreich sowie im geringen Umfang auch Fachmarktzentren in der CEE/SEE Region. Die Eyemaxx Real Estate Group 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.

Die Zielrendite der Eyemaxx Real Estate Group für die einzelnen Investments bei Gewerbeimmobilien liegt bei 12 bis 18 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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 mit einer Nutzfläche von insgesamt fast 66.400 Quadratmetern ausgebaut werden. Die Immobilien befinden sich in Deutschland und Österreich, sind vollständig vermietet und verfügen über einen Marktwert von rund 34,2 Mio. Euro (Verkehrswert gemäß Gutachten). Die Eyemaxx Real Estate Group erzielt zum Zeitpunkt der Berichterstellung jährliche Mieteinnahmen von rund 2,9 Mio. Euro. Der weitere Ausbau der Bestandshaltung ist in strategischer Planung, insbesondere um den Wert des Portfolios zu steigern und den laufenden Cashflow aus Mieterträgen zu erhöhen. Dabei erfolgt der Portfolioausbau insbesondere durch Objekte, die die Eyemaxx Real Estate Group selbst entwickelt. Ein Beispiel ist die Revitalisierungs-Immobilie in Bamberg wo eine Neugestaltung des Komplexes mit einem Hotel erfolgt. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie geplant. Das Kino und das Parkhaus sind auch während des Umbaus in Betrieb.

Das mittel- und langfristige Ziel ist es, das Portfolio mit Bestandsimmobilien auf einen Marktwert von rund 200 Mio. Euro zu erhöhen. Dies wird der Eyemaxx Real Estate Group sukzessive mit der voraussichtlichen Fertigstellung der laufenden Projekte im Jahr 2023 gelingen.

## 1.2 Ziele und Strategien

Die Eyemaxx Real Estate Group hat das Ziel mittels erfolgreicher Umsetzung der Immobilienprojekte den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Die kontinuierliche Fortsetzung des Bestandsausbaus ist Teil der mittelfristigen Strategie. Langfristig soll ein ausgewogenes Portfolio aus Bestands- und Entwicklungsimmobilien aufgebaut werden, um stabile Cashflows zu erzielen.

### Steigerung der Profitabilität

Die Eyemaxx Real Estate Group arbeitet seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel und hat auch weiterhin das Ziel, nachhaltig profitabel zu sein.

### Nachhaltiges und profitables Wachstum

Das Renditeziel (ROI) bei der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten liegt bei 10 bis 15 Prozent und bei Gewerbeimmobilien bei 12 bis 18 Prozent. Die Strategie der Eyemaxx Real Estate Group 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 damit die Mieterlöse erhöht werden.

### Umsetzung der Projektpipeline

Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf rund 902 Millionen Euro erhöht werden. Das Ziel für die folgenden Geschäftsjahre ist die kontinuierliche Umsetzung dieser Projekte im Zuge dessen soll auch die Höhe der Pipeline durch die Akquise neuer Projekte konstant auf hohem Niveau bleiben.



### **Vielseitiges Projektentwicklungsportfolio**

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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 hat sich im Verlauf des vergangenen Jahres erneut positiv entwickelt. Laut Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union (EU), stieg das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den 19 Mitgliedsstaaten des Euroraums im dritten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,2 Prozent und in der EU um 1,4 Prozent. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich im dritten Quartal 2019 im Jahresvergleich sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,5 Prozent und damit deutlich stärker als im Vorquartal mit 0,2 Prozent bzw. 0,3 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen im Euroraum und der EU um 0,3 Prozent zu. Weiteres Wachstum verzeichnete ebenfalls die Erwerbstätigkeit im Euroraum und der EU. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im dritten Quartal 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum im Euroraum um 0,9 Prozent und in der EU um 0,8 Prozent.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 5. Dezember 2019, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2019)

### **2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen in Deutschland und Österreich**

#### **Wohnimmobilienmarkt Deutschland**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin auf Wachstumskurs. Wie der „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2019/2020“ von Engel & Völkers zeigt, gibt es eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zu dieser Entwicklung tragen den Immobilienexperten zufolge verschiedene Faktoren bei, wie die demographische Entwicklung, die positiven Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, die geringe Inflation und niedrige Hypothekenzinsen. Dabei herrsche ein nach wie vor knappes Angebot an Wohnimmobilien, das laut Engel & Völkers auch weiterhin für Preisanstiege sorgt. Auch in absehbarer Zeit werde die Nachfrage durch das anhaltend niedrige Zinsniveau nicht sinken. Bereits seit 2014 stiegen an allen von Engel & Völkers untersuchten Standorten die Preise von Eigentumswohnungen um mindestens 25 Prozent an. Im ersten Halbjahr 2019 wurde den Angaben des Marktberichts zufolge eine Eigentumswohnung in Deutschland durchschnittlich für 2.967 Euro pro Quadratmeter angeboten, was einem Preisanstieg von 11,5 Prozent zum Vorjahreszeitraum bedeutet.

(Quelle: Engel & Völkers Wohnimmobilien Marktbericht 2019/2020, Editorial und Abschnitt „Steigende Preise können Nachfrage nicht bremsen“)

Das Transaktionsvolumen am deutschen Wohninvestmentmarkt (Transaktionen ab 50 Wohnungen) lag laut den Experten im Jahr 2019 bei 17,2 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von 3 Prozent. Dabei wechselten rund 39

Prozent aller verkauften Wohnungen in den Top-7-Städten den Besitzer, nach 25 Prozent im Vorjahr. Dass das Vorjahresergebnis am Investmentmarkt in 2019 übertroffen wurde, lag auch am stärkeren Engagement der öffentlichen Hand. Kommunen und Länder bzw. deren Wohnungsunternehmen erwarben demnach etwa 22.700 Wohnungen für rund 3,2 Mrd. Euro. Ihr Ankaufovolumen war in 2019 damit mehr als zweieinhalb Mal so hoch wie noch im Jahr zuvor. Die beiden aktivsten Käufergruppen waren offene Spezialfonds und Wohnimmobilien-AGs, auf sie entfiel rund die Hälfte des Transaktionsvolumens. Dem Bericht zufolge wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt von deutschen Investoren geprägt. Sie seien für mehr als 90 Prozent des Marktgeschehens verantwortlich (2018: 78 Prozent) gewesen. Für das laufende Jahr ist man optimistisch. Die verschobene Zinswende und der Mangel an vergleichsweise sicheren Anlagealternativen dürften dafür sorgen, dass weltweit noch mehr Kapital in Wohnimmobilien fließt. Deutschland dürfte aufgrund seines großen Mietwohnungsmarkts und der entsprechend hohen Liquidität zu den gefragtesten Zielregionen gehören.

(Quelle: Pressemitteilung Wohnungsinvestmentmarkt Deutschland 2019, 6. Januar 2020)

Die deutsche Immobilienbank DZ HYP AG rechnet aufgrund des weiterhin knappen Wohnungsangebots an den Top-7-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) auch mit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends der Wohnungsmieten. Staatlich regulierende Markteingriffe wie die Mietpreisbremse haben das Grundproblem des zu knappen Wohnungsangebots in Ballungsräumen bislang nicht abmildern können. Eine „spürbare Entspannung“ am Wohnungsmarkt in Deutschland sei ausgeblieben, stellt das Institut fest. Zudem kommt der Hinweis darauf, dass Bauflächen kaum noch verfügbar seien und die Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet sei. Die Lage an den Top-Standorten bleibe trotz eines verlangsamten Einwohnerwachstums angespannt. Ursächlich sei das Missverhältnis aus der gestiegenen Zahl privater Haushalte gegenüber den tatsächlich gebauten Wohnungen. Den Angaben zufolge standen in den vergangenen zehn Jahren rund 660.000 neuen Haushalten lediglich 320.000 fertiggestellte Wohnungen gegenüber.

(Quelle: DZ HYP AG, Immobilienmarkt Deutschland 2019/2020, Oktober 2019)

### Wohnimmobilienmarkt Österreich

Der Bausektor ist weiterhin eine der tragenden Konjunktursäulen in Österreich und die Wachstumsdynamik der Wohnbauinvestitionen blieb im Jahresverlauf 2019 hoch, konstatiert die Österreichische Nationalbank (OeNB) in einer Studie zur österreichischen Wirtschaftsentwicklung im Dezember 2019. Für das Gesamtjahr 2019 wird ein Anstieg der Wohnbauinvestitionen um 4,0 Prozent erwartet, nach 2,5 Prozent in 2018.

(Quelle: Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2019 bis 2022, Dezember 2019)

Stabil präsentierte sich auch die Wirtschaft in Österreich. Das unbereinigte BIP lag im dritten Quartal 2019 um 1,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Wie das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) mitteilte, stellte der Konsum eine Wachstumsstütze dar. Zudem kamen aus der Bauwirtschaft und dem Dienstleistungssektor positive Wachstumsimpulse. Eine wirtschaftliche Abkühlung habe sich dagegen in der Industriekonjunktur gezeigt. (Quelle: WIFO Pressemitteilung vom 29. November 2019, Abschwung in der Industriekonjunktur verstärkt sich)

Laut OeNB stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Österreich auch im dritten Quartal 2019 weiter. Das Plus belief sich auf 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ein stärkerer Anstieg war in Wien zu verzeichnen. Dort verteuerten sich die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2019 zum Vorjahreszeitraum um 7,6 Prozent, so die OeNB. In 2019 habe sich eine weitere positive Entwicklung am österreichischen Wohnimmobilien-Investmentmarkt gezeigt: Das Volumen der Immobilientransaktionen lag im ersten Halbjahr 2019 mit 16,4 Mrd. Euro 5,1 Prozent über dem Vorjahreszeitraum.

(Quelle: Österreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell – Österreich Q4/19)

Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) sieht auch für die kommenden Jahre kein Ende des Immobilienbooms in Österreich. Vor allem Immobilien auf dem Wiener Immobilienmarkt würden bei privaten und institutionellen Investoren begehrt bleiben. Trotz des hohen Bauvolumens in der Hauptstadt sei ein Preisrückgang auf dem Wiener Immobilienmarkt laut ÖVI nicht in Sicht, da es derzeit noch einen hohen Nachfrageüberhang gebe.

(Quelle: ÖVI Markt-Presskonferenz 2019, Der Standard, Martin Putschogl, Trend zur Immobilie hält an, 17. Dezember 2019)

### Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Aufgrund des aktuellen Niedrigzinsniveaus hat der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ein sehr gutes Jahr 2019 hinter sich, das mit einem neuen Rekordergebnis abgeschlossen werden konnte. Nach Angaben von Colliers International wurden 2019 Gewerbeimmobilien für 71,6 Mrd. Euro gehandelt, damit sei das Ergebnis des Vorjahres um fast ein Fünftel übertroffen worden. Das Anlagevolumen in den Top-7-Städten entwickelte sich mit einem Plus von 21 Prozent auf 44 Mrd. Euro sogar noch dynamischer als der Gesamtmarkt. Dabei könne der deutsche Immobilienmarkt vor allem mit politischer und wirtschaftlicher Stabilität punkten und werde von Investoren aus dem In- und Ausland als „sicherer Investmenthafen“ gesehen.

(Quelle: Colliers International, Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt, 6. Januar 2020)

### Büroimmobilienmarkt Deutschland

Büroimmobilien bleiben mit einem Anteil von 42 Prozent am bundesweiten Transaktionsvolumen laut dem Immobiliendienstleister CBRE weiterhin die stärkste Assetklasse in Deutschland. In dem Segment wurde in den ersten drei Quartalen 2019 mit 20,8 Mrd. Euro rund ein Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum investiert, so CBRE. Dabei stünden nach wie vor die Top-7-Märkte im Fokus der Investoren. Über vier Fünftel des Büroinvestmentvolumens entfielen den Angaben zufolge auf die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Der unverminderte Leerstandsrückgang trotz gestiegener Bauaktivität treibe die Mietpreise und erhöhe die Attraktivität der Assetklasse Büro für Investoren noch weiter.

(Quelle: Deutschland Büroinvestment MarketView Q3 2019, Büroinvestmentmarkt spürt Konjunkturdelle vorerst nicht, 14. Oktober 2019)

Dem Bericht zufolge ist seit fast zehn Jahren eine Lücke zwischen starkem Nachfragewachstum bei Büroflächen auf der einen und ein nur geringes Angebotswachstum auf der anderen Seite zu verzeichnen. Als Folge seien sinkende Leerstände und steigende Büromieten zu verzeichnen. Dem Bericht zufolge erreichte die durchschnittliche Leerstandsrate in den Top-7-Büromärkten in Deutschland Ende Dezember 2019 mit 3,1 Prozent den niedrigsten Stand seit 1992. Dabei war die Leerstandsrate 0,5 Prozentpunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Darüber hinaus stiegen die Büromieten auf den höchsten Stand seit fast 30 Jahren. Demnach lag die Spitzenmiete im Durchschnitt der betrachteten sieben Städte zum Jahresende 2019 bei gut 33 Euro pro Quadratmeter, dies waren knapp 9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Bei den Durchschnittsmieten war ein Plus von fast 10 Prozent auf ca. 19 Euro pro Quadratmeter zu verzeichnen. Auch für das Jahr 2020 wird eine anhaltende Büroflächenknappheit erwartet und weiterhin „sehr hohe“ Mieten.

(Quelle: Savills, Büromärkte Deutschland, „2019 in Kürze: Knappheit nimmt zu“, 7. Januar 2020)

### Hotelimmobilienmarkt Deutschland

Laut Colliers International wurde 2019 mit 5,0 Mrd. Euro das zweithöchste jemals registrierte Transaktionsvolumen im deutschen Hotelinvestmentmarkt verzeichnet und der bisherige Rekord von 2016 mit 5,2 Mrd. Euro nur knapp verfehlt. Gleichzeitig wurde das Vorjahresergebnis um 25 Prozent übertroffen. Insbesondere aufgrund von großvolumigen Einzeltransaktionen im Schlussquartal 2019 sei es zu einer Jahresendrallye gekommen. Dem Bericht zufolge lag das Transaktionsvolumen bei Großdeals bei fast 3,7 Mrd. Euro in 2019 nach 3,4 Mrd. Euro ein Jahr zuvor. Im Fokus standen dabei die Top-7-Städte. B- und C-Städte seien bei Objekten im Volumen von bis zu 50 Mio. Euro stark gefragt gewesen. Diese verzeichneten ein Transaktionsvolumen von 2,0 Mrd. Euro in 2019, was einem Marktanteil von 40 Prozent entspricht. Auch seien 2019 wieder vermehrt Portfolien auf dem Markt gehandelt worden. Diese machten den Angaben zufolge im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von fast 1,4 Mrd. Euro aus nach rund 640 Mio. Euro in 2018.

(Quelle: Colliers International, Pressemitteilung „Feuerwerk an Großdeals beschert deutschem Hotelinvestmentmarkt 2019 eine Jahresendrallye“, 9. Januar 2020)

Besonders bei Investoren gefragt waren 4-Sterne-Hotels. Auf sie entfielen in 2019 ein Marktanteil von 60 Prozent und über 3,0 Mrd. Euro Transaktionsvolumen, gefolgt von 3-Sterne-Hotels mit einem Marktanteil von 24 Prozent und 1,2 Mrd. Euro investiertem Volumen. Aktivste Käufer waren in 2019 offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Investment von 1,6 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 32 Prozent. Auf der Verkäuferseite lagen Projektentwickler ganz vorn mit einem Marktanteil von 33 Prozent



und über 1,6 Mrd. Euro investiertem Volumen. Dem Bericht zufolge sicherten sich Einkäufer aufgrund des weiterhin vorhandenen Anlagedrucks institutioneller Investoren möglichst frühzeitig attraktive Investmentmöglichkeiten. So seien in 2019 rund 30 Prozent des investierten Kapitals bzw. fast 1,5 Mrd. Euro in Forward Deals geflossen. Demzufolge wird der Hotelinvestmentmarkt auch 2020 von der weiterhin hohen Dynamik des Gesamtmarktes profitieren.

(Quelle: Colliers International, Pressemitteilung „Feuerwerk an Großdeals beschert deutschem Hotelinvestmentmarkt 2019 eine Jahresendrallye“, 9. Januar 2020)

Als ein deutlich expandierendes Segment im Bereich Hotellerie hat sich in den vergangenen Jahren der Markt für Serviced-Apartments entwickelt, ergab eine Analyse der zur BayernLB gehörenden LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (LB ImmoWert). Mittlerweile habe sich dieses Nischensegment zu einem neuen Wachstumsmarkt mit einer sehr vielschichtigen Zielgruppe entwickelt. Einer der Gründe dafür ist, dass die Wohnungsknappheit sowohl in den A-Städten als auch in B- und C-Städten anhält, insbesondere an prosperierenden Wirtschaftsstandorten mit einem angespannten Wohnungsmarkt oder in Universitätsstädten. Auch würden Veränderungen der Lebens- und Wohnformen zu dieser Entwicklung beitragen. So seien Konzepte für „Wohnen auf Zeit“ nicht mehr ausschließlich für Geschäftsreisende interessant, sondern auch für Studierende oder Personen, die einen Standortwechsel vornehmen. Demzufolge ist das Interesse von internationalen Hotelketten sowie Wohnwirtschaftsunternehmen an dem Segment der Serviced-Apartments aufgrund der positiven Entwicklung hoch. Auch lasse sich ein Trend zu Mixed-Use-Konzepten beobachten mit der Kombination von Mikro-Apartments, klassischer Hotellerie, studentischem Wohnen sowie Co-Working bzw. Co-Living. Für die kommenden Jahre erwartet das Institut eine steigende Nachfrage nach temporären Wohnformen und rechnet mit ca. 17.000 neuen Serviced-Apartment-Einheiten bis 2021. Dies würde einem Marktwachstum von über 45 Prozent entsprechen, so LB ImmoWert.

(Quelle: LB ImmoWert, Markt für Serviced Apartments, Juli 2019)

## 2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018/2019 begann mit dem Zweitlisting an der Wiener Börse. Die Aktie der Eyemaxx Real Estate AG ist seit Januar 2019 im Segment „direct market plus“ der Wiener Börse gelistet. Damit hat sich Eyemaxx am Kapitalmarkt noch breiter aufgestellt. Das Listing in Österreich ist als Ergänzung zur Börsennotiz in Deutschland ein weiterer Meilenstein in der Umsetzung der Wachstumsstrategie.

Die positive Geschäftsentwicklung hat die Eyemaxx Real Estate Group auch im Geschäftsjahr 2018/2019 fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von TEUR 9.698 aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf TEUR 6.589. Das Eigenkapital des Konzerns konnte trotz der Zahlung einer Dividende von TEUR 63.574 auf TEUR 65.002 gesteigert werden.

Sehr erfolgreich war der Verkauf der Sonnenhöfe in Berlin zu Jahresbeginn, der über den Erwartungen bei Projektbeginn lag, denn dies war die größte Transaktion in der Unternehmensgeschichte der Eyemaxx Real Estate Group. Das Projekt „Sonnenhöfe“ gehört neben dem „Postquadrat“ in Mannheim, die zusammen ein Volumen von rund 400 Millionen Euro ausmachen, zu den größten Immobilienentwicklungen der Eyemaxx Real Estate Group.

Das prospektfreie öffentliche Angebot der Anleihe 2018/2023 ist im Frühjahr 2019 am Markt erfolgreich platziert worden. Bereits im März 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group aufgrund der großen Nachfrage weitere Teilschuldverschreibungen ihrer Unternehmensanleihe im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Das gesamte Emissionsvolumen der Anleihe beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 43 Millionen Euro.

Im März 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group die Immobilien für Betreutes Wohnen in Klein Lengden verkauft. Dieses Projekt war bereits 2016 als Forward Sale veräußert worden. Die Pflegeimmobilien und die Einheiten für Betreutes Wohnen wurden im zweiten Quartal 2017 fertiggestellt. Dies ist der zweite Projektabschnitt, der an INP Management GmbH veräußert wurde. Das gesamte Projekt wurde fertiggestellt und mit einer 20-jährigen Mietdauer mit Verlängerungsoption an den Betreiber und Mieter die „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“ übergeben.

Ende April 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group das dritte Immobilienprojekt in Schönefeld bei Berlin, in der Alfred-Döblin-Allee, gestartet. Auf einem ca. 9.000 Quadratmeter großen Grundstück sind 90 Wohnungen auf 5.600 Quadratmeter sowie 4.600 Quadratmeter Bürofläche geplant. Das Projekt hat ein Volumen von ca. 50 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2022 anvisiert. Der Standort befindet sich im Stadtzentrum von Schönefeld, unweit des Flughafens Berlin-Schönefeld. Die Verkehrsanbindung an die S- und Regionalbahn sowie den ICE des Flughafens ist sehr gut, auch die Autobahnen A113 und A10 sind in unmittelbarem Verkehrsraum gut erreichbar.

Per 24. Juni 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Berlin-Schönefeld verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung und auch das ca. 73.000 Quadratmeter große Grundstück östlich des Ortskerns von Schönefeld. Die „Vivaldi-Höfe“ sind das zweite Projekt, welches die Eyemaxx Real Estate Group in Schönefeld gestartet hatte.

Die Eyemaxx Real Estate Group hat zudem im Juli 2019 ein neues Immobilienprojekt in Berlin gestartet. Das „Poesie Quartier Berlin“ liegt im grünen Osten Berlins. Es wird ein 13.400 Quadratmeter großes Wohnprojekt realisiert.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Juni 2019 wurde eine Dividende in der Höhe von EUR 0,20 pro Aktie beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Im September 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group erfolgreich eine neue Unternehmensanleihe (2019/2024 ISIN DE000A2YPEZ1) mit einem Kupon von 5,50 Prozent p.a. am Markt platziert. Bis zum Bilanzstichtag wurden 41 Mio. Euro platziert, zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung sind es 50 Mio. Euro.

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstückspartzen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

Im Oktober 2019 hat die Eyemaxx Real Estate Group ihre Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG auf Grund eines attraktiven Angebots vollständig veräußert. Durch den Mittelzufluss werden neue Projekte finanziert, die für die weitere positive Geschäftsentwicklung und das Unternehmenswachstum von Bedeutung sind.

Mit Ende des Geschäftsjahres, im Oktober 2019, ist der Verkauf des Projektes „Grasbergergasse“ an einen Immobilien-Spezialfonds erfolgt.

Das Geschäftsjahr endete mit dem Verkauf der Apartments in der Siemensstraße in Wien. Das Projekt wurde erfolgreich als Forward Sale an einen Investor veräußert.

Das EBIT der Eyemaxx Real Estate Group sinkt durch den Einmaleffekt in Serbien im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 9.698 (Vorjahr: TEUR 14.437), das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR 4.723 (Vorjahr: TEUR 9.561) und das Periodenergebnis beträgt TEUR 6.589 (Vorjahr: TEUR 7.292).

## 2.3 Vermögens- Finanz und Ertragslage

Das Geschäftsjahr der Eyemaxx Real Estate Group beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2018/2019). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2017/2018 dargestellt.

### 2.3.1 Ertragslage

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

#### verkürzte Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Umsatzerlöse	8.546	5.459
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.118	4.539
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-14.906	-11.205
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	29.087	15.644
Wertminderung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-14.147	0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>9.698</b>	<b>14.437</b>
Finanzergebnis	-4.975	-4.876
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.723</b>	<b>9.561</b>
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-65	10
Latente Steuerabgrenzungen	1.931	-2.279
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.589</b>	<b>7.292</b>
davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	6.225	7.199
Nicht beherrschende Anteile	364	93

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 8.546 über dem Vorjahreswert von TEUR 5.459. Im Geschäftsjahr 2018/2019 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.651 (Vorjahr: TEUR 2.425). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.367 (Vorjahr: TEUR 2.353). Die Erlöse aus Beratungsleistungen beliefen sich auf TEUR 575 (Vorjahr: TEUR 299). Die sonstigen Erlöse beliefen sich auf TEUR 3.953 (Vorjahr: TEUR 382) und beinhalten unter anderem Erlöse aus dem Verkauf von Nutzungsrechten in der Höhe von TEUR 2.500 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Höhe von TEUR 1.118 (Vorjahr: TEUR 4.539) erzielt. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das Hotelprojekt in Berlin (TEUR 793) und auf die Logistikimmobilie in Linz (TEUR 196) zurückzuführen.

In der Position „sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)“ werden die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in der Höhe von TEUR 418 (Vorjahr: TEUR -352), aktivierte Eigenleistungen in der Höhe von TEUR 34 (TEUR 68), Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in der Höhe von TEUR 183 (TEUR 526), Personalaufwand in der Höhe von TEUR 5.397 (TEUR 4.504), Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen in der Höhe von TEUR 419 (TEUR 364), sonstige betriebliche Erträge in der Höhe von TEUR 1.172 (TEUR 977) und sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von TEUR 10.531 (TEUR 6.504) kumuliert dargestellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Veränderungen zusammengefasst.



Der Anstieg des Personalaufwands in der Höhe von TEUR 893 resultiert aus der Ausweitung der Geschäftsaktivität.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 1.172 (Vorjahr: TEUR 977) bestehen im Wesentlichen aus weiterverrechneten Aufwänden in der Höhe von TEUR 517 und aus der Verrechnung von Personaldienstleistungen in Höhe von TEUR 89.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Höhe von TEUR 10.531 (Vorjahr: TEUR 6.504) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungsaufwand TEUR 2.215, Leasing, Miete und Pacht TEUR 1.062, Provisionen und Fremdleistungen TEUR 1.453, Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung TEUR 769, Reise- und Fahrtspesen TEUR 411 sowie wertberichtigte Forderungen in der Höhe von TEUR 2.050.

In der Position „Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)“ in der Höhe von TEUR 29.087 (Vorjahr: TEUR 15.644) werden die Positionen „Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung“ sowie das „Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“ zusammengefasst. Das „Ergebnis aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet“ besteht aus dem Ergebnis aus Beteiligungen nach At-Equity-Methode bewertet in der Höhe von TEUR 23.074 (Vorjahr: TEUR 11.836), aus Dividenden und Ergebniszuweisungen von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet in der Höhe von TEUR 822 (Vorjahr: TEUR 0) und aus dem Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in der Höhe von TEUR 1.596 (Vorjahr: TEUR 3.988). Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung beträgt TEUR 3.595 (Vorjahr: TEUR -180).

Das „Ergebnis aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet“ resultiert im laufenden Wirtschaftsjahr in Deutschland vor allem aus dem Projekt „Poesie Quartier Berlin“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 4.318 (Vorjahr: TEUR 508), dem Projekt „Alfred-Döblin-Allee“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 1.874 (Vorjahr: TEUR -1)), dem Mixed Use Projekt „Postquadrat Mannheim“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 4.377 (Vorjahr: TEUR 0), dem Projekt „Sonnenhöfe“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 2.923 (Vorjahr: TEUR 313), dem Hotelprojekt in Hamburg (Ergebnis der Gruppe TEUR 1.668 (Vorjahr: TEUR 218), dem „Atrium Bamberg“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 543 (Vorjahr: TEUR 6.517) und dem Projekt „MAIN GATE EAST“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 2.636)). In Österreich resultiert die Änderung vor allem aus dem Projekt „Brehmstraße“ (Ergebnis der Gruppe TEUR 5.780 (Vorjahr: TEUR -369), dem Projekt „Siemensstraße“ (Ergebnis der Gruppe TEUR -195 (Vorjahr: TEUR 0) und in der Slowakei aus dem Projekt „Vajnorskastraße“ in Bratislava (Ergebnis der Gruppe TEUR 6.604 (Vorjahr: TEUR 187)). Die Ergebnisse resultieren im Wesentlichen aus Projektbewertungen zum beizulegenden Zeitwert. Zusätzlich wurde im laufenden Geschäftsjahr zeitraumbezogene Umsatzerlöse für Bauträgerverträge und Forward Deals in den Projekten „Postquadrat Mannheim“ und „Sonnenhöfe“ erstmals realisiert. Nähere Erläuterungen finden sich im Anhang des Konzernabschlusses in Kapitel „1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ und in Kapitel „2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“. Dividenden und Ergebniszuweisungen von Beteiligungen nach at-Equity-Methode in der Höhe von TEUR 822 bestehen zur Gänze aus einer erhaltenen Dividendenzahlung der Vienna Estate Immobilien AG. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 verkauft. Das Ergebnis aus dem Verkauf der Anteile wird in der Position „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ im „Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“ ausgewiesen.

Im Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in der Höhe von TEUR 3.595 (Vorjahr: TEUR -180) sind Anteilsverkäufe an der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG enthalten. Resultierend aus dem Verkauf und dem damit verbundenen Beherrschungsverlust wird ein Verkaufsgewinn von rund TEUR 3.000 realisiert. Aus dem Verkauf der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Grasbergergasse“ realisierte, wurde ein Verkaufsgewinn von rund TEUR 580 realisiert.

Bei den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten gab es Abwertungen auf den zukünftig zu realisierenden Verkaufspreis in der Höhe von TEUR -14.147. Diese erfolgten auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer für die serbischen Logistikzentren sowie einen wesentlichen Teil der Grundstücke in Serbien und ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstückspartellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

In Summe hat sich das Betriebsergebnis von TEUR 14.437 auf TEUR 9.698 verändert.

Das Finanzergebnis der Eyemaxx Real Estate Group beläuft sich auf TEUR -4.975 (Vorjahr: TEUR -4.876). Darin enthalten sind Finanzierungserträge von TEUR 7.226 (Vorjahr: TEUR 5.320) und Finanzierungsaufwendungen in der Höhe von TEUR 12.201 (Vorjahr: TEUR 10.196).

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in der Höhe von TEUR 9.041 (Vorjahr: TEUR 8.358), und den Haftungsprovisionen in der Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 401), zusammen welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 2.808 (Vorjahr: TEUR 1.187) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Die Ertragssteuern in der Höhe von TEUR 1.866 (Vorjahr: TEUR -2.269) resultieren im laufenden Wirtschaftsjahr vor allem aus der Auflösung von passiven latenten Steuern für zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte und Schulden in der Höhe von TEUR 2.118 (Vorjahr: TEUR 29) und stehen im Zusammenhang mit der Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten.

In Summe weist die Eyemaxx Real Estate Group am Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 6.589 (Vorjahr: TEUR 7.292) aus.

### 2.3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 226.531 auf TEUR 281.993 erhöht.

#### Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Langfristiges Vermögen	156.503	179.228
Kurzfristiges Vermögen	125.490	47.303
<b>Summe Aktiva</b>	<b>281.993</b>	<b>226.531</b>
Eigenkapital	65.002	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten	146.753	130.458
Kurzfristige Verbindlichkeiten	70.238	32.499
<b>Summe Passiva</b>	<b>281.993</b>	<b>226.531</b>

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2019 bei TEUR 156.503 nach TEUR 179.228 im Vorjahr. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der serbischen Gesellschaften mit den Logistikzentren sowie den Grundstücken in Serbien von den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ welche in den kurzfristigen Vermögenswerten dargestellt wird. Die „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und die „Sonstige finanziellen Vermögenswerte“ stiegen im Vergleich zum Vorjahr.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 125.490 nach TEUR 47.303 im Vorjahr. Der Anstieg resultiert, wie bei den langfristigen Vermögenswerten erläutert, hauptsächlich aus der Umgliederung des „Zur Veräußerung gehaltenem langfristigen Vermögen“. Auch die „Sonstigen Forderungen“ und die „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ stiegen im Vergleich zum Vorjahr.

Für detailliertere Angaben zu den einzelnen Positionen in den langfristigen und kurzfristigen Vermögenswerten wird auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen.

Das Eigenkapital der Eyemaxx Real Estate Group belief sich zum 31. Oktober 2019 auf TEUR 65.002 (Vorjahr: TEUR 63.574). Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals ist dem Eigenkapitalpiegel und den Angaben im Konzernabschluss zu entnehmen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Kapitel „2.2 Erstmögliche Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards“ im Konzernabschluss verwiesen. Durch die erstmalige Anwendung von IFRS 15 „Verträge mit Kunden“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“ waren Umstellungseffekte in der Eröffnungsbilanz zum 1. November 2018 im Eigenkapital darzustellen. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 130.458 im Vorjahr auf TEUR 146.753 gestiegen. Der Anstieg resultiert aus der neu ausgegebenen Anleihe und der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten zur Projektfinanzierung.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 32.499 auf TEUR 70.238 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Ausweis der Anleihe 2014/2020 und den beiden Wandelanleihen. Diese wurden im Vorjahr in den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die beiden Wandelanleihen wurden nach dem Bilanzstichtag, im Dezember 2019, vollständig zurückbezahlt.

Für detailliertere Angaben zu den einzelnen Positionen in den langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten wird auf die entsprechenden Angaben und Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen.

### 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 der Eyemaxx Real Estate Group belief sich zum Bilanzstichtag auf 25,12 %\* (Vorjahr: 29,20 %\*). 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 inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten)

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

#### Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	140.250	121.375
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	56.144	22.797
Zwischensumme	196.394	144.172
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (inklusive IFRS 5)	-23.228	-8.793
Nettofinanzverschuldung	173.166	135.379

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Platzierung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe 2019/2024.



**Nettoumlaufvermögen**

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	38.278	14.999
Vorräte	6.886	8.175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.566	1.579
Finanzielle kurzfristige Forderungen	1.341	1.216
Sonstige kurzfristige Forderungen	53.975	13.602
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.444	7.732
<b>Zwischensumme</b>	<b>125.490</b>	<b>47.303</b>
zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-9.676	-4.703
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-36.914	-7.970
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-19.230	-14.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.740	-799
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-1.011	-1.118
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.648	-3.066
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	-19	-16
<b>Nettoumlaufvermögen</b>	<b>55.252</b>	<b>14.804</b>

**Konzern - Geldflussrechnung**

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.249	-9.732
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-24.276	-36.306
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	45.819	50.128
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>11.294</b>	<b>4.090</b>
Veränderung der liquiden Mittel in Veräußerungsgruppen	-723	0
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	7.353	3.263
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	17.924	7.353

Die Geldflussrechnung der Eyemaxx Real Estate Group zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der negative Cash Flow aus dem Ergebnis, bereinigt um Positionen, die keinen Cash-Effekt haben, wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Wertminderungen von bereits zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, Abschreibungen und anderen Positionen, betrug EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 7,8 Mio.) und konnte um 76,9 % verbessert werden. Der Nettomittelabfluss aus den Net-Working-Capital Positionen belief sich auf EUR 8,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, hat sich im laufenden Geschäftsjahr durch höhere Nettomittelabflüsse um EUR 0,5 Mio. verringert.

Im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs enthalten. Der negative Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit spiegelt das im Geschäftsjahr weiter stattgefunden Wachstum der Gruppe wider. Eyemaxx erzielt gemäß dem Geschäftsmodell Mittelzuflüsse aus der Veräußerung von Immobilienprojekten. Diese Einzahlungen 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 negative Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt EUR 24,3 Mio. (Vorjahr: EUR 36,3 Mio.) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 12,0 Mio. verringert. Geringeren Investitionen in Immobilienprojekten in der Höhe von EUR 30,1 Mio. standen höheren Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen in der Höhe von EUR 11,4 Mio. gegenüber. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Investitionen in Form von Eigen- und Fremdkapital in Projektgesellschaften beeinflusst. Der negative Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit zeigt die im Geschäftsjahr stattgefundene Erhöhung der Projektvolumina. Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ist insbesondere geprägt durch Investitionen in deutsche und österreichische Projekte, sowie aus der Rückführung von zuvor ausgereichten Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von EUR 45,8 Mio. (Vorjahr: EUR 50,1 Mio.) ist geprägt durch Geldzuflüsse der erfolgreichen Neuplatzierung einer Unternehmensobligation in der Höhe von EUR 42,6 Mio., einem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Geldabfluss aus der Rückführung von Anleihen um EUR 6,7 Mio. sowie einen um EUR 4,3 Mio. geringeren Geldzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Im Juni 2019 wurde die Dividende in der Höhe von TEUR 1.069 ausbezahlt.

## 2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Die Eyemaxx Real Estate Group 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 2018/2019 durchschnittlich 60 Mitarbeiter (Vorjahr: 53 Mitarbeiter), davon 5 (Vorjahr: 5) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 53 % (Vorjahr: 54 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet die Eyemaxx Real Estate Group 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: 42 Jahre).

### Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

#### Kennzahlen zur Ertragslage

		01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Umsatzerlöse	TEUR	8.546	5.459
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	1.118	4.539
Betriebsergebnis (EBIT)	TEUR	9.698	14.437
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	10,14	11,47
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	3,44	6,37

## Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		31.10.2019	31.10.2018
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	173.166	135.379
Eigenkapitalquote	%	25,12	29,20
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		2,66	2,13
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	55.252	14.804

Berechnung der Kennzahlen:

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

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

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristige Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. kurzfristiges verzinliches Fremdkapital)

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist die Eyemaxx Real Estate Group einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group ist somit weitestgehend durch 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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 Vorstands 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.

Neben den oben erwähnten Maßnahmen zur Risikoüberwachung hat die Eyemaxx Real Estate Group auch ein Risikobewertungssystem entwickelt. Die Bewertung des Risikos hängt von der Eintrittswahrscheinlichkeit, sowie von dem potentiellen Schaden ab. In der folgenden Graphik ist die Bewertungsmethodik ersichtlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird in fünf Stufen eingeteilt und in Prozent angegeben. Der potentielle Schaden wird ebenfalls in fünf Stufen eingeteilt und wird neben einer qualitativen Angabe („sehr gering“ bis „sehr hoch“) auch in Euro angegeben. Als „sehr hoch“ werden dabei potentielle Schäden über 1.000 TEUR betrachtet. Die Kombination aus Eintrittswahrscheinlichkeit und potentiellen Schaden ergibt die in der Graphik angeführte Risikoampel bzw. Risikobewertung. Die Eyemaxx Real Estate Group tritt auf dem Markt grundsätzlich risikoavers und vorausschauend auf. Es werden daher aktiv Maßnahmen gesetzt, damit Risiken minimiert werden und sich nicht in die rote Zone entwickeln.

### Methodik Risikobewertung

Eintrittswahrscheinlichkeit					
sehr wahrscheinlich ab 75%	E1	E2	E3	E4	E5
wahrscheinlich ab 50%	D1	D2	D3	D4	D5
möglich bis 50%	C1	C2	C3	C4	C5
unwahrscheinlich bis 20%	B1	B2	B3	B4	B5
sehr unwahrscheinlich bis 5%	A1	A2	A3	A4	A5
	Sehr gering Unter 50 TEUR	Gering 50-200 TEUR	Mittel 200-500 TEUR	Hoch 500-1.000 TEUR	Sehr hoch Über 1.000 TEUR

Risikobewertungsmethodik der Eyemaxx Real Estate Group

Das systematische Risikomanagementsystem der Eyemaxx dient der Sicherheit und dem Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens, indem es Einzelrisiken angemessen steuert und transparent aufbereitet. Es gewährleistet eine vorausschauende Identifikation und Kontrolle von Risiken. Dies ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg.

Die Risikopolitik bei Eyemaxx ist in die Unternehmensstrategie und Unternehmensplanung und -steuerung eingebettet und darauf ausgerichtet, den Bestand der Eyemaxx zu sichern und den Unternehmenswert systematisch und kontinuierlich zu steigern. Dies gilt auch für alle Beteiligungsunternehmen.

## 3.1 Wesentliche Chancen und Risiken für Eyemaxx

### 3.1.1 Operative Chancen und Risiken

#### Marktrisiken

Die Eyemaxx Real Estate Group ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in geringem Ausmaß auch 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 potentieller 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Eyemaxx Real Estate Group keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die Eyemaxx Real Estate Group 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 Real Estate Group 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.

Wie oben beschrieben, ist die Eyemaxx Real Estate Group besonders von den konjunkturellen Entwicklungen in Deutschland und im wesentlich geringeren Maße auch von Österreich bzw. einigen CEE-Ländern abhängig. Aktuell wird das Risiko einer langanhaltenden Rezession in Deutschland als unwahrscheinlich eingeschätzt. Das derzeit schwache Wirtschaftswachstum in Deutschland ist vor allem auf das verarbeitende Gewerbe, sowie die schwächelnde Autoindustrie zurückzuführen. Auf den deutschen Immobilienmärkten dagegen herrscht nach wie vor ein solides Wachstum. Dieser Trend wird durch mehrere Entwicklungen begünstigt. Einerseits führt die unkonventionelle Geldpolitik zu niedrigen Zinsen und damit zu günstigen Finanzierungsmöglichkeiten. Andererseits hält nach wie vor der Zuzug vom Land in die Städte an. Trotz der geringen Wahrscheinlichkeit eines Wirtschaftseinbruchs in Deutschland werden die volkswirtschaftlichen Indikatoren von der Eyemaxx Real Estate Group genau beobachtet, da der potentielle Schaden als mittel eingestuft wird. In der Risikobewertung wird das Marktrisiko unter B3 eingestuft.

### Markтчancen

Da die Eyemaxx Real Estate Group 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 Kategorie 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 eingeschränkter nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region, definiert werden.

(Quelle: [http://www.rivis.de/online\\_test/info.php3?cityid=&info\\_topic=allg](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.

Die Eyemaxx Real Estate Group 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 die Eyemaxx Real Estate Group entsprechend gute Marktchancen. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt die Eyemaxx Real Estate Group jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

### Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Bereichsleiter der Eyemaxx Real Estate Group unmittelbar und direkt dem Vorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu

Mitbewerbern schneller genützt werden können. Da sich die Eyemaxx Real Estate Group 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.

Der Fokus liegt in der Marktexpertise durch die lokale Vernetzung und das zeitnahe, rasche Erkennen und Realisieren von Marktopportunitäten, um die Projektpipeline erfolgreich umzusetzen.

Spezialisten mit langjähriger Berufserfahrung begleiten die Prozesse von der Projektidee bis zur Übergabe an die Investoren oder Mieter. Somit bündelt die Eyemaxx Real Estate Group das gesamte Know-how intern und deckt alle Phasen der Wertschöpfungskette von Immobilien konzernintern ab.

### **Wettbewerbsrisiko**

Die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group 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 die Eyemaxx Real Estate Group ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Aktuell wird das Wettbewerbsrisiko als unwahrscheinlich eingeschätzt. Trotz der hohen Nachfrage nach renditestarken Gewerbeimmobilien ist noch keine dramatische Angebotsknappheit zu verzeichnen. Das Wettbewerbsrisiko wird zusätzlich durch den Fokus auf B- bzw. C-Städte reduziert, da hier noch kein so intensiver Wettbewerb unter Immobilienentwickler stattfindet wie in den A-Städten. Der potentielle Schaden ist als mittel eingeordnet. Die Risikobewertung liegt daher bei B3.

### **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group 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 die Eyemaxx Real Estate Group angemessenen Preis zu zahlen. Sollte die Eyemaxx Real Estate Group nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die die Eyemaxx Real Estate Group 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.

Das Verkaufsrisiko wird derzeit als unwahrscheinlich eingeschätzt. Diese Einschätzung beruht auf der seit Jahren hohen Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehenden steigenden Verkaufspreisen in Deutschland, Österreich und den CEE-Ländern. Die wirtschafts- und geldpolitischen Entwicklungen lassen einen Preisrückgang bzw. eine sinkende Nachfrage nach Immobilien in naher Zukunft als unwahrscheinlich erscheinen. Sollte das Verkaufsrisiko schlagend werden, wird aktuell von mittleren potentiellen Schäden ausgegangen. In der oben angeführten Risikobewertungsmatrix liegt das Verkaufsrisiko, wie auch das Wettbewerbsrisiko auf B3.

#### **Personalrisiko**

Die Eyemaxx Real Estate Group ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Bereichsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmensextragenden 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.

Aufgrund der langjährigen und stabilen Zusammensetzung des Vorstandes, Managements und anderer unternehmenstragender Personen wird das Personalrisiko mittelfristig als unwahrscheinlich eingeschätzt. Der potentielle Schaden wird als gering eingeschätzt, da die zu starke Zentralisierung auf einige Schlüsselpersonen bewusst umgangen wird. Das Personalrisiko liegt aktuell bei B2 in der Risikobewertungsmatrix.

### **3.1.2 Finanzielle Risiken**

#### **Refinanzierungsrisiko**

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Eyemaxx Real Estate Group aufgrund der in 2014, 2016, 2017, 2018 und 2019 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2020, 2021 und 2023, 2024 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Die Eyemaxx Real Estate Group verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind unter anderem mögliche Alternativen. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank führt zu einem hohen Angebot an Liquidität am Markt, weswegen das Refinanzierungsrisiko derzeit als unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Der potentielle Schaden wird als „hoch“ eingestuft, woraus sich eine Risikobewertung ergibt, die auf der Matrix unter B4 eingeordnet wird.

#### **Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko**

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für die Eyemaxx Real Estate Group entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken werden 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 und auch den potentiellen Schaden als niedrig einschätzt. Das Ausfallrisiko liegt daher in der grünen Zone und wird aktuell unter B2 geführt.

### Zinsänderungsrisiko

Die Eyemaxx Real Estate Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte 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 2019 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 209) geringer gewesen.

Die Zinsprognosen der Europäischen Zentralbank gehen derzeit von einem sinkenden Zinsniveau für das Jahr 2020 und 2021 aus. (Quelle: EZB, ECB staff macroeconomic projections for the euro area, September 2019, S. 6-7) Mittelfristig wird das Zinsänderungsrisiko für die Eyemaxx Real Estate Group daher als unwahrscheinlich eingeschätzt. Die potentielle Auswirkung, sollte es zu unvorhergesehen Zinsänderungen kommen, wird aufgrund der starken Kapitalmarktorientierung als mittel eingestuft. Dadurch ergibt sich eine Risikobewertung von B3 in der oben angeführten Bewertungsmatrix.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

### Zinssätze

	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2019	31.10.2018	31.10.2019	31.10.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	146.538	108.610	5,50 - 8,00	7,50 - 8,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.245	27.531	2,79 - 5,55	2,79 - 5,55
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	709	804	4,31 - 6,10	4,31 - 6,10
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	13.774	2.044	8,00 - 11,50	8,00 - 11,50
Gesamt	191.266	138.989		



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
2019/2020	846	10.419	11.265
2020/2021	1.194	18.589	19.783
2021/2022	6	69	75
2022/2023	0	0	0
2023/2024	0	0	0
ab 1.11.2024	0	0	0
Gesamt	2.046	29.077	31.123

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (Senior Loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich großteils um sogenannte Non-Recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten der Eyemaxx Real Estate Group befinden sich im Konzernanhang.

#### Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Eyemaxx Real Estate Group 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. Die Eyemaxx Real Estate Group 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 Finanzierungen gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist. Aufgrund der vorrauschauenden und langfristigen Finanzierungsstrategie der Eyemaxx Real Estate Group wird das Liquiditätsrisiko aktuell als unwahrscheinlich eingestuft. Die potentiellen Schäden einer zu geringen Liquidität werden als mittel eingestuft, die aus potentiellen Schaden und Eintrittswahrscheinlichkeit kombinierte Risikobewertung ist unter B3 eingestuft.

#### Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für die Eyemaxx Real Estate Group 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. Durch die langjährige Erfahrung der Eyemaxx Real Estate Group im Immobilienprojektgeschäft, sowie die Durchführung von aufwendigen Projektkalkulationen und der Einholung von verschiedenen Gutachten bevor in Projekte investiert wird, kann die Eintrittswahrscheinlichkeit des Investitionsrisikos reduziert werden. Derzeit gilt es als unwahrscheinlich, dass das Investitionsrisiko in relevanter Größe schlagend wird. Aus den vorliegenden Daten ergibt sich eine Risikobewertung von B3.

### Kostenrisiko

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

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Kostenüberschreitungen wird aktuell als unwahrscheinlich eingestuft. Die potentielle Auswirkung auf die Eyemaxx Real Estate Group ist als mittel eingeordnet. Die aktuelle Risikobewertung wird in der oben angeführten Bewertungsmatrix unter B3 eingeordnet. Wie auch beim Investitionsrisiko wird das Kostenrisiko durch die ausführlichen Projektkalkulationen, die langjährige Erfahrung, sowie die laufende Projektüberwachung reduziert.

### 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. Aufgrund des anhaltenden Zuzuges vom Land in die Städte, sowie dem schwachen aber dennoch vorhandenen Wirtschaftswachstum, wird das Leerstandsrisiko, sowohl bei Wohn- wie auch bei Gewerbeimmobilien aktuell als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Sollte es zu stärkeren Anstiegen der Leerstandsquoten kommen, wird der potentielle Schaden als mittel eingestuft. Aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit wird das Leerstandsrisiko unter A3 in der Risikobewertungsmatrix eingeordnet.

## 3.1.3 Gesetzliche Risiken

### Steuerliche Risiken

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

Vor allem die steuerlichen Entwicklungen in Deutschland werden von der Eyemaxx Real Estate Group, aufgrund der hohen Relevanz des deutschen Marktes, genau beobachtet. Da aktuell keine Diskussion innerhalb Deutschlands über größere Steuerreformen betreffend Immobiliensteuern geführt wird, wird das Steuerrisiko als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Auch der potentielle Schaden wird als sehr gering eingestuft, da in einem politisch stabilen Land wie Deutschland keine dramatischen Steueränderungen, ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Folgen innerhalb kurzer Zeit zu erwarten sind. Dadurch ergibt sich eine Risikobewertung von A1.

### Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Eyemaxx Real Estate Group ist als international agierendes Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Der Vorstand verfolgt eine konservative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt und für den gesamten Konzern ein Liquiditätsplan erstellt, der

einen Überblick über die Geldaus- und -egänge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung wird stets die Bonität der Kunden abgefragt.

Zur zusätzlichen Risikoüberwachung wurde eine Risikomatrix entwickelt. Diese listet die relevanten Risiken der Eyemaxx Real Estate Group auf und gewichtet sie anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeiten in Kombination mit den potentiellen Schäden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird in sehr unwahrscheinlich, unwahrscheinlich, möglich, wahrscheinlich und sehr wahrscheinlich eingeteilt. Die potentiellen Schäden werden in sehr gering, gering, mittel, hoch und sehr hoch unterteilt. Neben der Risikomatrix wurde ein Risikohandbuch erstellt und ein Risikomanagementbericht verfasst, der an den Vorstand übermittelt wird.

### 3.1.4 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die Eyemaxx Real Estate Group 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

Nach einer deutlichen Abkühlung in den letzten drei Quartalen 2018 wächst die globale Wirtschaft laut Internationalem Währungsfonds (IWF) weiterhin mit einer etwas verlangsamen Geschwindigkeit. In seiner Prognose vom Oktober 2019 stellte der IWF ein Wachstum der Weltwirtschaft für das Gesamtjahr 2019 von 3,0 Prozent in Aussicht nach einer Steigerung von 3,6 Prozent in 2018. Damit senkte der Währungsfonds seine vorherigen Prognosen. Im Juli 2019 wurde noch ein Wachstum von 3,2 Prozent für 2019 vorhergesagt. Für das Jahr 2020 liegen die IWF-Erwartungen mit nun 3,3 Prozent zwar über den 2019er-Schätzungen, allerdings war der IWF zuvor noch von einem etwas stärkeren Anstieg von 3,5 Prozent ausgegangen. Dem Währungsfonds zufolge bremsen insbesondere zunehmende Handelsbarrieren zwischen den USA und China sowie geopolitische Spannungen das Weltwirtschaftswachstum.

(Quelle: IWF, Wold Economic Outlook, Oktober 2019, Executive Summary sowie S. 57 im gesamten Bericht)

In der Eurozone hat das Wirtschaftswachstum 2019 nach Schätzungen des IWF bei 1,2 Prozent gelegen und für 2020 sehen diese ein Wachstum von 1,4 Prozent vor. Für die beiden Kernmärkte von Eyemaxx – Deutschland und Österreich – beliefen sich die Prognosen für 2019 auf 0,5 Prozent bzw. 1,6 Prozent und für 2020 auf 1,2 Prozent bzw. 1,7 Prozent. Österreichs Wirtschaftswachstum dürfte somit deutlich über dem Durchschnitt der Eurozone liegen.

(Quelle: IWF, Wold Economic Outlook, Oktober 2019, Executive Summary sowie S. 57 im gesamten Bericht)

Der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zufolge trübe zwar ein schwacher Welthandel auch den Konjunkturausblick in Österreich ein, allerdings würden insbesondere eine solide Konsumnachfrage und ein florierender Bausektor einer stärkeren Wirtschaftsabkühlung in Österreich entgegenwirken. Mit einer schrittweisen Erholung der Weltwirtschaft werde der OeNB zufolge in den kommenden Jahren auch das Wirtschaftswachstum in Österreich wieder weiter anziehen.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2019 bis 2022, Dezember 2019, Seite 1)

Die Bauwirtschaft zeigt auch in Deutschland eine positive Entwicklung, die Experten zufolge weiter anhalten dürfte. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnen in 2020 mit einem Umsatzplus im Bauhauptgewerbe von insgesamt 5,5 Prozent im Vergleich zu 2019 auf 145 Mrd. Euro von 137,2 Mrd. Euro in 2019. Der Umsatz im Wohnungsbau dürfte demnach sogar um 7 Prozent zulegen, auf ca. 54,2 Mrd. Euro von knapp

51 Mrd. Euro in 2019. Insbesondere würden die hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Binnenwanderung in die Ballungsgebiete positive Impulse liefern.

(Quelle: gemeinsame Presseerklärung des HDB und des ZDB vom 18. Dezember 2019)

Die Wohnraumnachfrage in deutschen Städten wird Colliers zufolge langfristig weiterhin hoch sein und treffe in vielen Städten auf ein geringes Angebot. Wie es im Residential Investment 2019/2020 Report von Colliers heißt, wird ein starker Anstieg der Bevölkerungszahlen für die Top-7-Städte in Deutschland von 6,3 Prozent bis zum Jahr 2030 und von 5,3 Prozent für die größten 25 Städte erwartet. Dabei seien pro Jahr rund 400.000 Wohnungen zur Nachfragedeckung notwendig, so Colliers. Im Vergleich dazu: In 2018 wurden Colliers zufolge rund 287.500 Wohnungen gebaut.

(Quelle: Colliers International, Residential Investment 2019/2020 Deutschland, S. 8)

Auch Savills sieht unverändert günstige Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt – dies sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeinvestmentmarkt insbesondere aufgrund des anhaltenden Nullzinsumfelds – und rechnet mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung in 2020.

(Quelle: Savills-Pressemitteilungen Wohninvestmentmarkt Deutschland und Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland vom 6. Januar 2020)

Beim Wohnimmobilienmarkt in Österreich sehen Experten auch weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang in Wien. Dort dürfte die Wohnungsknappheit der OeNB zufolge auch noch im Jahr 2021 anhalten.

(Quelle: Oesterreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell – Österreich Q4/19)

### 3.2.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2019/2020

Die Eyemaxx Real Estate Group erwartet eine positive Geschäftsentwicklung und geht für das Geschäftsjahr 2019/2020 von einer moderaten Steigerung des Gewinns nach Steuern aus. Dabei soll der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei bleiben.

Das im Vorjahr geplante Ziel einer moderaten Steigerung des Gewinns nach Steuern konnte mit einem Periodenergebnis von TEUR 6.589 in 2018/2019 nach TEUR 7.292 in 2017/2018 nicht erreicht werden. Der Grund für die Verfehlung des Planziels, ist insbesondere auf die Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Kaufpreis von Assets in Serbien zurückzuführen. Das Ziel mit dem Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei zu bleiben konnte hingegen mit 2,66 zum 31. Oktober 2019 umgesetzt werden.

Grundlage für die positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2019/2020 bilden zum einen das Projektentwicklergeschäft und zum anderen ein Bestand an ausgewählten Gewerbeimmobilien. Dieser soll in den kommenden Jahren verstärkt durch die Übernahme von selbstentwickelten Immobilien – wie z.B. das Atrium in Bamberg – entsprechend einer „Develop & Hold“-Strategie ausgebaut werden. Die Eyemaxx Real Estate Group plant somit, den kontinuierlichen Cashflow aus Mieteinnahmen zu erhöhen und gleichzeitig das Ergebnis zu optimieren.

Der Fokus der Projektentwicklung liegt auch künftig auf den stabilen Märkten Deutschland und Österreich. Neben der sukzessiven Umsetzung der gut gefüllten Projektpipeline von derzeit rund 902 Mio. Euro mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, sollen neue Projekte künftig vorrangig in den wachstumsstarken Segmenten Büro- und Hotelimmobilien sowie Serviced-Apartments in Deutschland begonnen werden, um somit noch stärker von der erwarteten positiven Entwicklung in diesen Immobilienbereichen zu profitieren und attraktive Renditen zu erzielen. Auch sollen neben Wohnprojekten in Wien weitere Büroimmobilien in dieser Region entwickelt und somit das dort vorhandene Marktpotenzial genutzt werden.



## 4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Wie unter Punkt 3 beschrieben ist die Risikoüberwachung für die Eyemaxx Real Estate Group 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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 Freigaberegeln, 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 Vorstands 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 potentielle 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 freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group möglich, auf potentielle 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 Vorstands.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschluss-Erstellungsprozess 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 2019 EUR 5.350.568,00, eingeteilt in 5.350.568 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2019 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 31,5 %.

Der Investor Johann Kowar hält gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Oktober 2019 15,7 % der Eyemaxx Aktien. Auf der Website [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations sind die Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

### 5.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands 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 Vorstands 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 Vorstands, 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 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.

### 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 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 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 Vorstands 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 Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 6 Erklärung zur Unternehmensführung

### 6.1 Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zum 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](http://www.eyemaxx.com)) im Bereich Investor Relations eine Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

#### Entsprechenserklärung 2019

Vorstand und Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG geben nach pflichtgemäßer Prüfung die folgende Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz ab:

Die Eyemaxx Real Estate AG wird den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Kodexfassung vom 7. Februar 2017, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:

- Ziffer 3.8: Der Kodex empfiehlt, in einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt zu vereinbaren.

Die Versicherung des Aufsichtsrats enthält keinen Selbstbehalt, weil die Gesellschaft dies nicht für sinnvoll erachtet. Hintergrund ist die Tatsache, dass auch der Selbstbehalt wiederum versichert werden kann, so dass er im Ergebnis letztlich leerläuft.

- Ziffer 4.2.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen soll und in einer Geschäftsordnung die Zusammenarbeit zwischen den Vorständen geregelt wird.

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer Person.

- Ziffer 5.1.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auf Vielfalt (Diversity) achten soll. Diesbezüglich legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen im Vorstand Zielgrößen fest.

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft gibt es nur einen Vorstand. Der Aufsichtsrat wird sich bemühen bei der Besetzung des Vorstands auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

- Ziffer 5.3.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll.

Die Einrichtung von Ausschüssen ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.3.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss einrichten soll. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Fähigkeiten in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen.

Die Einrichtung eines Prüfungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.3.3: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.

Die Einrichtung eines Nominierungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- Ziffer 5.4.2: Der Kodex empfiehlt, dass dem Aufsichtsrat eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei Mitglieder des ehemaligen Vorstands angehören. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.

Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung des Kodex umzusetzen, kann dies jedoch aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von nur drei Mitgliedern derzeit nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

- Ziffer 7.1.1: Der Kodex empfiehlt, sofern die Gesellschaft nicht dazu verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation; zu informieren.

Die Gesellschaft informiert die Aktionäre über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, mittels auf der Homepage der Gesellschaft abrufbaren sowie durch die Deutsche Gesellschaft für Ad-hoc-Publizität mbH verbreiteten Corporate News.

- Ziffer 7.1.2: Der Kodex empfiehlt den Konzernabschluss binnen 90 Tagen und die Zwischenberichte innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen.

Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung umzusetzen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

## 6.2 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 Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, 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.

### 6.3 Vorstand

Der Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied, Herrn Dr. Müller. Herr Dr. Müller ist zuletzt bis zum 04.04.2024 zum Vorstand bestellt.

### 6.4 Aufsichtsrat

Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2019 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)

Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (Mitglied)

Herr Autenrieth und Herr Dr. Samonig wurden zuletzt durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2021 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt, das Aufsichtsratsmitglied Herr Fluck zuletzt durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2017 ebenso für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Aufgrund seiner Größe hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum zum 31. Oktober 2019 keine Ausschüsse gebildet.

### 6.5 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.

### 6.6 Zielgrößen zur gesetzlichen Geschlechterquote bei der Eyemaxx Real Estate AG

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 Aufsichtsrats, Vorstands und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands 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 Vorstands hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30. Juni 2022 mit 0 % festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands 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 zum alleinvertretungsbefugten Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 168) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 97) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: 192). Im Vorjahr erhielt der Vorstand eine Prämie in Höhe von TEUR 42. Für frühere Mitglieder des Vorstands wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

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


Aschaffenburg, am 27. Februar 2020



Dr. Michael Müller



Grasberggasse, Wien, Österreich



„Ich bin stolz,  
Teil des Eyemaxx-  
Teams zu sein und mein  
Know-how für die  
Gesellschaft einzubringen.  
Soziale Verantwortung,  
Motivation und Anerkennung  
werden hier großgeschrieben“.

Michael Schindlbauer,  
Eyemaxx, Legal Counsel

## Konzernabschluss

---

78	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
79	Konzerngesamtergebnisrechnung
80	Konzernbilanz
82	Konzernkapitalflussrechnung
84	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
86	Der Konzern
92	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
116	Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten
120	Erläuterungen zum Konzernabschluss
174	Finanzinstrumente und Risikomanagement
184	Konzernanlagevermögen
188	Konzernunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Umsatzerlöse	1.1	8.546	5.459
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	1.118	4.539
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	418	-352
Aktiviert Eigenleistungen	1.4	34	68
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.5	-183	-526
Personalaufwand	1.6	-5.397	-4.504
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.7	-419	-364
Sonstige betriebliche Erträge	1.8	1.172	977
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.9	-10.531	-6.504
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	3.595	-180
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	25.492	15.824
Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	1.12	-14.147	0
Betriebsergebnis (EBIT)		9.698	14.437
Finanzierungserträge	1.13	7.226	5.320
Finanzierungsaufwendungen	1.13	-12.201	-10.196
Finanzergebnis		-4.975	-4.876
Ergebnis vor Steuern		4.723	9.561
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.14	-65	10
Veränderung der latenten Steuern	1.14	1.931	-2.279
Periodenergebnis		6.589	7.292
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		364	93
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		6.225	7.199



# Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Periodenergebnis		6.589	7.292
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-66	34
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-66	34
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		41	308
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		41	308
Sonstige Ergebnisrechnung		-25	342
Gesamtergebnis		6.564	7.634
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		364	93
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		6.200	7.541
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.15	1,16	1,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.15	1,00	1,14



# Konzernbilanz

## Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2019	31.10.2018
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	47	54
Sachanlagevermögen	2.2	2.986	3.775
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	19.826	67.356
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	57.111	45.408
Finanzanlagevermögen	2.5	300	10.039
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	75.824	52.284
Aktive latente Steuerforderung	2.7	409	312
		156.503	179.228
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	2.8	6.886	8.175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	3.566	1.579
Sonstige Forderungen	2.10	53.975	13.602
Finanzielle Forderungen	2.6	1.341	1.216
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	21.444	7.732
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	2.12	38.278	14.999
		125.490	47.303
Summe AKTIVA			
		281.993	226.531

## Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2019	31.10.2018
Eigenkapital			
Grundkapital		5.350	5.346
Kapitalrücklage		17.073	17.027
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.162	1.163
Währungsumrechnungsrücklage		-1.678	-1.653
Kumulierte Ergebnisse		42.627	41.498
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		64.534	63.381
Nicht beherrschende Anteile		468	193
Eigenkapital	2.13	65.002	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	109.624	100.640
Finanzverbindlichkeiten	2.15	30.626	20.735
Latente Steuerschulden	2.7	6.503	9.083
		146.753	130.458
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.14	36.914	7.970
Finanzverbindlichkeiten	2.15	19.230	14.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	1.740	799
Rückstellungen	2.17	1.011	1.118
Sonstige Verbindlichkeiten	2.16	1.648	3.066
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.16	19	16
zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	2.18	9.676	4.703
		70.238	32.499
Summe PASSIVA		281.993	226.531

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	4.723	9.561
Ertragsteuern	1.866	-2.269
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-25.492	-15.824
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	419	364
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	322	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.975	4.876
Gezahlte Steuern	-65	-102
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.118	-4.539
Wertminderung von finanziellen Forderungen	1.988	0
Wertminderung von bereits zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	14.147	0
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-3.595	180
<b>Kapitalfluss aus dem Ergebnis</b>	<b>-1.830</b>	<b>-7.753</b>
Veränderungen bei:		
Vorräten	-3.870	766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.079	-48
sonstige Aktiva	-2.557	-7.142
kurzfristige Rückstellungen	221	254
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.875	-175
sonstige Verbindlichkeiten	-2.984	4.049
Währungsumrechnung	-25	317
<b>Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-10.249</b>	<b>-9.732</b>

Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	-24	-22
Investitionen in Sachanlagevermögen	-3.685	-821
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4.398	0
Investitionen in Immobilienprojekte (Finanzanlagevermögen, at-Equity bilanzierte Beteiligungen)	-3.707	-33.804
Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien	2.655	0
erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	822	0
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0	4
Einzahlungen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	500	-2
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-42.758	-31.405
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	26.319	29.744
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-24.276	-36.306
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	0	5.460
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	42.623	29.163
Geldabfluss Rückführung von Anleihen	-6.222	-12.926
Gezahlte Zinsen	-8.175	-6.974
Geldzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	21.900	26.249
Geldabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-98	-1.934
gezahlte Dividenden an Gesellschafter der Muttergesellschaft	-1.069	-1.035
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.141	12.125
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	45.819	50.128
Veränderung des Finanzmittelfonds	11.294	4.090
Veränderung der liquiden Mittel in Veräußerungsgruppen	-723	0
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	7.353	3.263
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	17.924	7.353

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang „3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung“.

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. November 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2017 - 31.10.2018	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
gezahlte Dividenden	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
Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 9	0	0	0	-132	-132	0	-132
Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 15	0	0	0	-3.885	-3.885	0	-3.885
Stand am 1. November 2018	5.346	18.190	-1.653	37.481	59.364	193	59.557
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2018 - 31.10.2019	0	0	0	6.225	6.225	364	6.589
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-25	0	-25	0	-25
Gesamtergebnis	0	0	-25	6.225	6.200	364	6.564
gezahlte Dividenden	0	0	0	-1.069	-1.069	0	-1.069
Kapitalerhöhung	4	45	0	0	49	0	49
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	-11	-11	-89	-100
Stand am 31. Oktober 2019	5.350	18.235	-1.678	42.627	64.534	468	65.002

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang „2.13 Eigenkapital“





# 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 2019 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit einem umfangreichen 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. Damit verfügt die Eyemaxx Real Estate Group sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung gliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“.

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 die Eyemaxx Real Estate Group attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Eyemaxx Real Estate Group baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines professionellen Teams von Immobilienexperten und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, welches zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

### 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2019 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 2018/2019). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2017/2018 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 2020, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Website der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG werden 46 (Vorjahr: 36) deutsche Gesellschaften und 39 (Vorjahr: 41) ausländische Gesellschaften einbezogen.

Von den deutschen Gesellschaften werden 9 (Vorjahr: 9), bei denen die Eyemaxx Real Estate Group unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die Möglichkeit zur rechtlichen oder faktischen Beherrschung hat, vollkonsolidiert. Bei den ausländischen Gesellschaften sind es 20 (Vorjahr: 23).

Gemeinschaftsunternehmen, nach der Equity-Methode bewertet, werden 37 (Vorjahr: 27) deutsche Gesellschaften und 19 (Vorjahr: 18) ausländische Gesellschaften einbezogen.

### 2.1 Veränderungen des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2018/2019 wie folgt verändert:

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidierung ( V )	Gemeinschaftsunternehmen nach Equity-Methode bewertet ( E )	Gesamt
Stand am 1. November 2018	30	45	75
Im Geschäftsjahr 2018/2019 erstmals miteinbezogen	1	12	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-2	-3
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2019	30	55	85

Eine Übersicht über die Unternehmen der Eyemaxx Real Estate Group ist am Ende des Anhangs des Konzernabschlusses beigefügt.

### 2.1.1 Erstkonsolidierungen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstkonsolidierungen

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in %	Konsolidierungsart	Stichtag
Projektentwicklung					
EUCERA GmbH & Co. KG	Wien	AT	88	E	31.10.2019
Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH	Schönefeld	DE	83	E	30.04.2019
Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	94	E	31.10.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 23 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	100	E	31.10.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	31.10.2019
Eyemaxx Lifestyle Development 25 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	31.10.2019
KKS Investment GmbH	Aschaffenburg	DE	88	E	31.10.2019
MAHASIM GmbH & Co. KG	Wien	AT	94	E	31.07.2019

V = Vollkonsolidierung

E = Gemeinschaftsunternehmen nach Equity-Methode bewertet

Alle Erstkonsolidierungen wurden nicht als Unternehmenserwerbe gemäß IFRS 3 eingestuft.

### 2.1.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Im Geschäftsjahr 2018/2019 kam es zu folgender Aufwärtssolidierungen mit Statuswechsel:

#### Aufwärtssolidierung

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Projektentwicklung					
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	DE	50	100	31.07.2019

Im Geschäftsjahr 2018/2019 kam es zu folgender Abwärtssolidierungen (V zu E) mit Statuswechsel:

#### Abwärtssolidierung im Geschäftsjahr 2018/2019

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Eigen-Investment					
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	100	70	31.10.2019

Mit Verkauf der Geschäftsanteile bedürfen wesentliche Geschäftsvorfälle der Zustimmung aller Kommanditisten. Die Eyemaxx Real Estate Group hat daher die Beherrschung verloren und die Gesellschaft entkonsolidiert. Die Gesellschaft hatte kein wesentliches Nettovermögen, daher wird auf eine Darstellung verzichtet. Der Verkaufsgewinn beträgt rund TEUR 3.000 und wird im Ergebnis aus der Entkonsolidierung in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Ansatz erfolgt mit den anteiligen ursprünglichen Eigenkapitalanteilen unter Fortschreibung des IFRS Eigenkapitals als Anteile am Gemeinschaftsunternehmen.

### 2.1.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Im Geschäftsjahr 2018/2019 kam es zum Kauf von Anteilen an folgenden Gesellschaften, welche nicht zur Änderung der Konsolidierungsmethode führte:

#### Zukauf von Anteilen

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Sonstige					
Vienna Estate Immobilien AG	Wien	AT	20	26	30.04.2019
Projektentwicklung					
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	74	94	31.10.2019

Im Geschäftsjahr 2018/2019 kam es zum Verkauf von Anteilen an folgenden Gesellschaften, welche nicht zur Änderung der Konsolidierungsmethode führte:

#### Verkauf von Anteilen

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Sonstige					
Vienna Estate Immobilien AG	Wien	AT	26	0	31.10.2019
Projektentwicklung					
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	CZ	90	45	31.01.2019

### 2.1.4 Entkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 verkauft oder liquidiert:

#### Entkonsolidierung

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Sonstige					
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	LUX	90	0	31.01.2019
Projektentwicklung					
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	100	0	31.10.2019



Durch den Verkauf der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Grasbergergasse“ realisierte, wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

### Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2018/2019	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.528
Sonstige Forderungen	104
Finanzverbindlichkeiten	-25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.208
Sonstige Verbindlichkeiten	-5
Abgegangenes Nettovermögen	17.395

Der Veräußerungsgewinn beträgt TEUR 584.



# Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## 1 Allgemeine Angaben

Die Eyemaxx Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochterunternehmen und stellt für diese Gruppe von Unternehmen (Eyemaxx Real Estate Group) einen Konzernabschluss auf. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

Der Konzernabschluss ist in tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt. Der Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate Group besteht aus Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Geldflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalentwicklung und dem Konzernanhang. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Konzernabschluss wurde auf Basis von historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten aufgestellt. Davon ausgenommen sind bestimmte Immobilien und Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten basieren im Allgemeinen auf den im Anschaffungszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerten der jeweils im Austausch für den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als direkt aus Markttransaktionen oder Marktinformationen beobachtbarer beizulegender Zeitwert verfügbar. Häufig muss er auf Basis von Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit am Markt beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Die Eyemaxx Real Estate Group erfasst Umgliederungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Änderung eingetreten ist.

Für weitere Informationen zu den für die Eyemaxx Real Estate Group mit 1. November 2018 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere IFRS 15 und IFRS 9, siehe Kapitel „2.2. Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards“.

## 2 Übereinstimmung mit IFRS

### 2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate Group zum 31. Oktober 2019 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 315e Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS), die International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und des IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

### 2.2 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im laufenden Geschäftsjahr erstmals angewendet:

#### Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

	Veröffentlicht durch das IASB (Übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die Eyemaxx Real Estate Group
Geänderte Standards und Interpretationen		
Neue Standards und Interpretationen		
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. November 2018
IFRS 9 – Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. November 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016 (28. März 2018)	1. November 2018
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IFRS 15 – Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. November 2018
IFRS 2 – Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016 (26. Februar 2018)	1. November 2018
IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016 (3. November 2017)	1. November 2018
Diverse – jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014 – 2016	8. Dezember 2016 (7. Februar 2018)	1. November 2018
IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 2016 (14. März 2018)	1. November 2018

Die Klarstellung der Änderungen an 40 - Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neben den Effekten aus der Erstanwendung von IFRS 15 und IFRS 9, die in Folge näher erläutert werden, gibt es keine weiteren Auswirkungen aus den neuen Bewertungsvorschriften.

### 2.2.1 Erstmalige Anwendung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Das IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden. Der neue Rechnungslegungsstandard legt einen umfassenden Rahmen fest, ob und in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Nach dem neuen Standard soll die Erfassung von Umsatzerlösen und die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen an den Kunden mit dem Betrag abgebildet werden, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Ab dem 1. November 2018 werden Umsatzerlöse zeitpunktbezogen oder zeitraumbezogen (vergleichbar der Logik des IAS 11 zu Fertigungsaufträgen) realisiert, wenn der Kunde die Kontrolle über diese Güter oder Dienstleistungen erhält, anstatt wie bisher dargestellt, auf den Übergang von Chancen und Risiken abzustellen. Der Standard enthält deutlich umfangreichere Anwendungsleitlinien sowie Anhangsangabevorschriften als die bisherigen Regelungen.

Die wesentlichen Erlösarten der Eyemaxx Real Estate Group gemäß IFRS 15 betreffen Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, andere Beratungsleistungen sowie den Verkauf von Immobilienprojekten in Gemeinschaftsunternehmen (Forward Deals, Verkauf einzelner Wohnungen), der im Konzernabschluss im „Ergebnis aus der Equity Methode bewerteter Beteiligungen“ dargestellt wird. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese nicht unter IFRS 15, sondern unter IAS 17 bzw. ab dem 1. November 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16 fallen.

Der Verkauf von Immobilienprojekten wurde bisher bei Übergang der maßgeblichen Chancen und Risiken erfasst. Der neue Standard ersetzt die bisherigen Standards IAS 18 Erträge, IAS 11 Fertigungsaufträge sowie die dazugehörigen Interpretationen.

Bisher wurden Immobilienverkäufe einzelner Wohnungen, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen wurden, bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18 bilanziert und es wurden Umsatzerlöse in Gemeinschaftsunternehmen bei Übergabe der Wohnung erfasst. Gemäß IFRS 15 ist der Umsatz zu erfassen, wenn der Kunde die Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erhält. Eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung ist unter anderem gemäß IFRS 15.35c anzuwenden, wenn das Unternehmen einen Vermögenswert erzeugt, der keine alternative Nutzungsmöglichkeit für das Unternehmen aufweist und einen Rechtsanspruch auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen hat. Nach Beurkundung definiert der Kaufvertrag mit dem Kunden einen eindeutig identifizierbaren Immobilienvorrat (Wohneinheit/Stellplatz) und der Eyemaxx Real Estate Group ist es nicht möglich, eine andere als die im Kaufvertrag angeführte Einheit zu übergeben, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Somit liegt für die Eyemaxx Real Estate Group eine vertragliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor. Der beurkundete Kaufvertrag erfüllt auch das Kriterium des Rechtsanspruchs auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen. Die wesentlichen Zahlungsbedingungen für Verkäufe von Wohnungen sind in der deutschen MaBV Makler- und Bauträgerverordnung geregelt. Für Verkäufe in Deutschland richten sich die von der Eyemaxx Real Estate Group üblicherweise herangezogenen Zahlungsbedingungen nach dem in § 3 Abs. 2 MaBV normierten Ratenplan. Außerordentliche Rückgabe- und Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Sobald ein beurkundeter Kaufvertrag vorliegt, erfasst die Eyemaxx Real Estate Group Wohnungsverkäufe zeitraumbezogen und somit anteilmäßig über die Laufzeit des Bauprojekts und der Veränderung des Fertigstellungsgrades, Umsatz und Wareneinsatz werden zeitraumbezogen in den Gemeinschaftsunternehmen realisiert und vertragliche Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert. Um die Erlöse aus einer zeitraumbezogenen Leistung den einzelnen Berichtsperioden zuordnen zu können, ist gem. IFRS 15.39 zu jedem Bilanzstichtag der Leistungsfortschritt bzw. Fertigstellungsgrad zu ermitteln. Zur Ermittlung des Leistungsfortschritts hat sich die Eyemaxx Real Estate Group für ein inputorientiertes Verfahren entschieden. Bei inputorientierten Verfahren wird der Fertigstellungsgrad durch das Verhältnis des bis zum Stichtag bereits erfolgten Faktoreinsatzes zum erwarteten gesamten Faktoreinsatz je Projekt gemessen. Die cost-to cost Methode bestimmt dabei den Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten. Die neuen Regelungen des IFRS 15 sehen im Weiteren vor, dass die zusätzlichen Kosten zur Anbahnung eines Vertrags mit einem



Kunden als Vermögenswert aktiviert werden und planmäßig in Abhängigkeit davon abzuschreiben sind, wie die Güter oder Dienstleistungen, auf die sich die Kosten beziehen, auf den Kunden übertragen werden.

Nach IAS 2 bilanzierte Immobilien in Gemeinschaftsunternehmen werden zum Teil im Rahmen von Forward Deals während der Bauphase an Investoren verkauft. Gemäß IFRS 15 ist auf einzelvertraglicher Ebene in einem ersten Schritt zu unterscheiden, ob bei Eyemaxx ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht und ob keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Ist beides der Fall, so erfolgt eine zeitraumbezogene Realisierung, ansonsten erfolgt die Realisierung zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken. Eine zeitraumbezogene Realisierung führt somit zu einer im Vergleich zur bisherigen Bilanzierungsmethode abweichenden Gewinnrealisierung in den Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Bei Development Verträgen ergeben sich durch die Umstellung auf IFRS 15 zeitraumbezogene Umsatzerlöse.

Die Eyemaxx Real Estate Group hat für die Erstanwendung die kumulative Methode nach IFRS 15.C3 b gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. November 2018 direkt im Eigenkapital erfasst werden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017/18 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode sind weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. November 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 15:

TEUR	Anpassungen gemäß		
	31.10.2018	IFRS 15	01.11.2019
<b>Aktiva</b>			
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	45.408	-3.985	41.423
Vorräte	8.175	-1.152	7.023
Sonstige Forderungen (vertraglicher Vermögenswert)	13.602	1.743	15.345
<b>Passiva</b>			
Kumulierte Ergebnisse	41.498	-3.885	37.613
Latente Steuerschulden	9.083	491	9.574

Zum 31. Oktober 2018 fielen in den Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, 8 Wohnungseinheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Zusätzlich wurden mit 2 Investoren Forward Deals über insgesamt 4 Häuser unterzeichnet. Der aus der abweichenden Behandlung dieser Verträge resultierende Effekt beträgt TEUR -3.985 und wurde über das kumulierte Ergebnis erfasst. Bisher wurden IAS 2 Projekte innerhalb des Projekts kumuliert auf Werthaltigkeit getestet. Auf Grund der IFRS 15 Implementierung wurden die Ergebnisse auf Einzelvertragsbasis berücksichtigt. Mit der Einführung von IFRS 15 wurden bis zum 31. Oktober 2018 aktivierte Fremdkapitalkosten in der Eröffnungsbilanz erfasst, da sich die Immobilien in einem verkaufsbereiten Zustand befinden und keine qualifizierten Vermögenswerte darstellen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2019 sowie auf die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2018/2019:

TEUR	Konzernbilanz zum 31.10.2019	Anpassungen	Konzernbilanz zum 31.10.2019 ohne Anpassungen IFRS 15
<b>Aktiva</b>			
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	57.069	728	57.797
Vorräte	6.886	2.296	9.182
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.566	242	3.808
Sonstige Forderungen	54.198	-2.620	51.578
<b>Passiva</b>			
Kumulierte Ergebnisse	42.741	646	43.387

Zum 31. Oktober 2019 fielen in den Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, 80 Wohnungseinheiten in den Anwendungsbereich der zeitraumbezogenen Gewinnrealisierung. Zusätzlich wurden mit 3 Investoren Forward Deals über insgesamt 7 Häuser unterzeichnet. Bereits im laufenden Geschäftsjahr aktivierte Fremdkapitalkosten wurden mit der Implementierung von IFRS 15 aufwandswirksam erfasst.

### 2.2.2 Erstmalige Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente

Mit der Veröffentlichung der endgültigen Version von IFRS 9 Finanzinstrumente wurde die Bilanzierung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 Finanzinstrumente: Bilanzierung und Bewertung abgelöst. Die Eyemaxx Real Estate Group wendet den neuen Standard ab 1. November 2018 prospektiv an, wobei Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten in der Eröffnungsbilanz zum 1. November 2018 in der Gewinnrücklage erfasst werden.

Finanzielle Vermögenswerte sind in Abhängigkeit von dem jeweiligen Geschäftsmodell, in dem die Instrumente gehalten werden und den vertraglichen Zahlungsströmen in drei Bewertungskategorien klassifiziert und entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten, ergebnisneutral zum beizulegenden Zeitwert oder ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet.

IFRS 9 sieht im Vergleich zu IAS 39 eine neue Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte vor, die auf dem jeweiligen Geschäftsmodell sowie den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen Finanzinstrumente basiert. Die Zielsetzung des Geschäftsmodells kann demnach sein, den Vermögenswert

- zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten (Hold to Collect),
- sowohl zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten als auch zu verkaufen (Hold to Collect and Sell),
- sonstig zu verwenden (Other).

Auf der Basis von Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme ergeben sich die Bewertungskategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVOCI)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FViPL) bewertet.

Die Einteilung in Geschäftsmodelle und die Untersuchung der Zahlungsstromeigenschaften führten zu folgendem Ergebnis:

Klasse von Finanzinstrumenten	Geschäftsmodell	Bewertung
Übrige andere Finanzinstrumente	Other	FViPL
Finanzierungsforderungen	Hold to collect	AC
Forderungen aus LuL	Hold to collect	AC
Kredite und sonstige Forderungen	Hold to collect	AC

Des Weiteren ersetzt IFRS 9 das Modell der „eingetretenen Verluste“ des IAS 39 durch ein zukunftsorientiertes Modell der „erwarteten Kreditausfälle“. Dies ist mit Ermessensentscheidungen bezüglich der Frage, inwieweit die erwarteten Kreditausfälle durch Veränderungen künftiger Faktoren beeinflusst werden, verbunden. Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte anzuwenden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI bewertet werden. Die geänderten Vorschriften betreffen in der Eyemaxx Real Estate Group im Wesentlichen gewährte Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, vertragliche Vermögenswerte, sonstige finanzielle Forderungen und liquide Mittel. Die Ermittlung der Wertminderung für die erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den vertraglichen Vermögenswerten gemäß IFRS 15 erfolgt mittels des vereinfachten Verfahrens (simplified approach gem. IFRS 9.5.5.15), bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist (Stufe 2).

Bei den restlichen Finanzinstrumenten wird der allgemeine Wertminderungsansatz herangezogen. Hiernach wird die Wertminderung in Höhe des Kreditausfalls innerhalb von 12 Monaten (Stufe 1), sofern sich die Kreditqualität seit dem Erstantritt nicht signifikant verschlechtert hat, ermittelt. Hat sich das Kreditrisiko signifikant erhöht oder liegen objektive Hinweise auf eine Wertminderung vor, ist eine Wertminderung für die gesamte Laufzeit zu erfassen (Stufe 3). Per 1. November 2018 resultierte hieraus ein Effekt auf das Eigenkapital in Höhe von EUR -0,1 Mio.

Folgende Tabelle stellt die Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente auf die Eröffnungsbilanz per 1. November 2019 dar:

TEUR	31.10.2018	Anpassungen gemäß IFRS 9	01.11.2019
<b>Aktiva</b>			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	52.284	-136	52.148
Finanzielle Forderungen	1.216	-3	1.213
Sonstige Forderungen	13.602	-35	13.567
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.732	-2	7.730
Latente Steueransprüche	312	44	3.567
<b>Passiva</b>			
Kumulierte Ergebnisse	41.498	-132	41.366

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden auf Grund der, im Vergleich zum Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9, angestiegenen Forderungsstände zusätzliche Wertberichtigungen für erwartete Kreditausfälle in der Höhe von TEUR 123 aufwandswirksam erfasst. Das kumulierte Ergebnis würde sich ohne Anwendung von IFRS 9 um TEUR 255 verbessern.

Die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten von IAS 39 auf IFRS 9 zum 1. November 2018 lässt sich wie folgt überleiten:

### Finanzinstrument

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Aktiva</b>					
sonstige Beteiligungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	10.039	0	10.039
Gewährte Darlehen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	53.500	-139	53.361
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.579	0	1.579
sonstige Forderungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.602	-35	13.567
liquide Mittel	-	-	7.732	-2	7.730
			78.720	-176	78.546

### Finanzinstrument

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Passiva</b>					
Anleihen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	108.610	0	108.610
Finanzverbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	34.758	0	34.758
Leasingverbindlichkeiten	-	-	804	0	804
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	799	0	799
sonstige Verbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.066	0	3.066
			148.037	0	148.037

## 2.3 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, aber für das am 31. Oktober 2019 endende Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden von der Eyemaxx Real Estate Group auch nicht vorzeitig angewandt:

### Von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen

	Veröffentlicht durch das IASB	Pflicht zur Anwendung für Eyemaxx Real Estate Group
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
Neue Standards und Interpretationen		
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	13. Januar 2016 (31. Oktober 2017)	1. November 2019
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017 (23. Oktober 2018)	1. November 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. November 2019
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2015-2017)	12. Dezember 2017 (14. März 2019)	1. November 2019
Änderungen an IAS 19 – Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	7. Februar 2018 (13. März 2019)	1. November 2019
IAS 28 – Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017 (8. Februar 2019)	1. November 2019
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	(29. November 2019)	1. November 2020
Änderungen an IAS 1 und IAS 8 in Bezug auf die Definition von Wesentlichkeit	31. Oktober 2018 (29. November 2019)	1. November 2020
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 – Versicherungsverträge	18. Mai 2017	
Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	22. Oktober 2018	
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform	26. September 2019	

#### IFRS 16, Leasingverhältnisse

Der neue Standard IFRS 16 Leasingverhältnisse wurde im Januar 2016 veröffentlicht. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse sowie die dazugehörigen Interpretationen. Durch IFRS 16 wird die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungs- Leasingverhältnissen für Leasingnehmer aufgehoben. Für Leasingnehmer sieht IFRS 16 zukünftig ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger, oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert, in diesen Fällen gibt es jeweils ein Wahlrecht.



Leasinggeber unterscheiden für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Operating- und Finanzierungs-Leasingverhältnissen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17. Für die Eyemaxx Real Estate Group als Leasinggeber fallen daher die Mieterlöse in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Die Eyemaxx Real Estate Group ist Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16 vor allem im Zusammenhang mit angemieteten Büroräumlichkeiten sowie KFZ-Leasing. In diesen Fällen sind Right-of-Use-Assets zu aktivieren und korrespondierend dazu auf der Passivseite Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Durch die Erstanwendung von IFRS 16 sind für angemietete Büroräumlichkeiten EUR 4,4 Mio. und KFZ-Leasing EUR 0,1 Mio. Right-of-Use-Assets bzw. Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. In Summe kommt es daher zum 1. November 2019 in der Bilanz der Eyemaxx Real Estate Group zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von rund EUR 4,5 Mio.

### **IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures**

Diese Änderung im IAS 28 Assoziierte Unternehmen stellt klar, dass IFRS 9 Finanzinstrumente und dessen Regelungen zur Wertminderung auf langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures anzuwenden sind, wenn diese Beteiligungen dem wirtschaftlichen Gehalt nach einen Teil der Nettoinvestition in dieses assoziierte Unternehmen bzw. Joint Ventures darstellen und nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden. Aus der Umsetzung dieser Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate Group erwartet.

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

## **3 Konsolidierungsgrundsätze**

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

Zum Abschlussstichtag wurde keine vollkonsolidierte Gesellschaft mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen. Hat eine vollkonsolidierte Gesellschaft ein vom Konzern abweichendes Geschäftsjahr wird ein Zwischenabschluss der Gesellschaft aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden storniert. Aus dem konzerninternen Liefer- und Leistungsverkehr resultierende Zwischengewinne werden eliminiert.

### **3.1 Vollkonsolidierte Unternehmen**

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate Group einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem in IFRS 10 normierten Beherrschungskonzept.

Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Tochterunternehmen, sofern es Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen hat. Darüber hinaus muss das Mutterunternehmen schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Tochterunternehmen ausgesetzt sein und die Fähigkeit haben, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Sofern das Mutterunternehmen weniger als die Mehrheit der Stimmrechte hält, können andere Sachverhalte und Umstände (einschließlich vertraglicher Vereinbarungen, die dem Mutterunternehmen die Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen geben) dazu führen, dass das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen beherrscht.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt mit dem Zeitpunkt des Erlangens der Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der Eyemaxx Real Estate Group zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

### 3.2 Gemeinsame Vereinbarungen

Eine gemeinsame Vereinbarung (Joint Arrangement) liegt vor, wenn zwei oder mehr Parteien auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung gemeinsam die Beherrschung ausüben. Gemeinschaftliche Vereinbarungen werden abhängig von den sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechten und Verpflichtungen der beherrschenden Parteien in den Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate Group einbezogen. IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Joint Ventures werden nach IFRS 11 at equity bilanziert, wohingegen Joint Operations zu einem Ausweis von Bruchteilseigentum führen.

Die Eyemaxx Real Estate Group hat alle gemeinschaftlichen Vereinbarungen als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft. Alle wesentlichen Entscheidungen bedürfen der Einstimmigkeitserfordernis in den Gesellschafterversammlungen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt gemäß IFRS 11.24 nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst.

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 %.

Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der Eyemaxx Real Estate Group gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung gemäß IAS 36 unterzogen.

### 3.3 Erwerb von Anteile an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Erwirbt die Eyemaxx Real Estate Group Objektgesellschaften (Share Deals) oder Vermögenswerte einschließlich Immobilienvermögen und Schulden (Asset Deals), so werden diese Erwerbe gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt. Andernfalls werden die Anschaffungskosten inkl. Transaktionskosten nach Maßgabe ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbsstichtag auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden verteilt. In diesem Fall werden keine Steuerlatenzen angesetzt (initial recognition exemption). Transaktionen, die nicht als Unternehmenszusammenschluss einzustufen sind, führen nicht zur Erfassung von Firmenwerten.

Erworbene Objektgesellschaften oder Vermögenswerte und Schulden können aus Sicht der Eyemaxx Real Estate Group Geschäftsbetriebe darstellen. Die Beurteilung, ob erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management und das Property Development.

Bei einem Unternehmenszusammenschluss erlangt die Eyemaxx Real Estate Group im Zuge eines Asset Deals oder eines Share Deals die Beherrschung über einen (oder mehrere) Geschäftsbetrieb(e). Die Bilanzierung erfolgt dann nach der Erwerbsmethode. Die übertragene Gegenleistung in Form der Anschaffungskosten wird dabei dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettoreinvermögens gegenübergestellt, um einen allfälligen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ist dieser positiv, so handelt es sich um einen Firmenwert; ist dieser negativ, so ist die Ermittlung der Wertansätze der Einflussgrößen auf den Unterschiedsbetrag zu überprüfen. Sofern auch nach der Überprüfung ein negativer Unterschiedsbetrag verbleibt, ist dieser ergebniswirksam zu erfassen. Nicht beherrschende Anteile werden mit dem anteiligen neu bewerteten Nettoreinvermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften, die sich im Einzelfall als Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 qualifizieren, entsteht gegebenenfalls anlässlich der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode ein Firmenwert durch den verpflichtenden Ansatz latenter Steuerabgrenzungen auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Solche Firmenwerte entstehen daher im Wesentlichen als technische Rechengröße.

### 3.4 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (Eyemaxx Real Estate Group) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften, 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 die Eyemaxx Real Estate Group 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.

### 3.5 Übergangskonsolidierung 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. Der Erwerber hat 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.

### 3.6 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 erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung neu bewertet.

## 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.

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.

Es wurden die folgenden Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2019	31.10.2018
Tschechische Krone	CZK	25,51	25,92
Serbischer Dinar	RSD	117,53	118,32
Polnischer Zloty	PLN	4,26	4,33
Rumänischer Leu	RON	-	4,66

Es wurden die folgenden Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2018/2019	2017/2018
Tschechische Krone	CZK	25,73	25,57
Serbischer Dinar	RSD	117,99	118,39
Polnischer Zloty	PLN	4,30	4,24
Rumänischer Leu	RON	-	4,65

## 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 den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen 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:

	2018/2019	2017/2018
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen	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 Fremdkapalkosten, 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 substantziellen 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.

Die Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden der Eyemaxx Real Estate Group - 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 von einem Superädifikat beziehungsweise einem Erbbaurecht. 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 fachliche 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 der Eyemaxx Real Estate Group 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 der Eyemaxx Real Estate Group das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt, wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

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

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

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

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

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 (2019)
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2019)
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für die Gewerbeliegenschaft in Würzburg sowie Wuppertal, Hölker Feld in der Eyemaxx Real Estate AG (2018)
- EHL Immobilien Bewertung GmbH 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 für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2018)
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung 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.

Alle 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.

Hinsichtlich der Bewertung von Projekten zum beizulegenden Zeitwert verweisen wir auf Kapitel „1.4 Projektbewertung“. Hinsichtlich der verwendeten Input Faktoren für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Immobilien verweisen wir auf das Kapitel 2.3 in den Erläuterungen zum Konzernabschluss. Hinsichtlich der Sensitivitätsanalyse verweisen wir auf das Kapitel 3 des Konzernabschlusses „Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten“.

## 8 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstruments wird.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb von finanziellen Vermögenswerten, welche nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zuzurechnen sind, erhöhen den beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bei Zugang. Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb von finanziellen Vermögenswerten zuzurechnen sind, welche erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden unmittelbar in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Folgebewertung aller bilanziellen Vermögenswerte erfolgt in Ihrer Gesamtheit entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert, je nach Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte.

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

Auf der Basis von Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme ergeben sich die Bewertungskategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVOCI)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL) bewertet.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen Finanzinstrumente die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. In der Bilanz werden diese unter dem Posten „sonstige Beteiligungen“ ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen (der Bilanzposten langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte und kurzfristige finanzielle Forderungen) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Finanzielle Vermögenswerte unterliegen gemäß dem neuen IFRS 9 erweiterten Wertminderungsbestimmungen, nach welchen neben den aktuellen nun auch zukunftsorientierte Informationen über Kreditverluste in den Ansatz und die Bewertung miteinzu-beziehen sind. Bei Darlehensforderungen gelten die allgemeinen Wertminderungsbestimmungen, wonach ein erwarteter Ausfall zunächst über die nächsten 12 Monate zu berechnen ist. Bei erheblicher Verschlechterung der Kreditwürdigkeit des Schuldners ist ein erwarteter Ausfall über die gesamte Laufzeit des Finanzinstruments zu ermitteln. Bezüglich den Änderungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf das Kapitel „2.2.2 Erstmalige Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente“ hingewiesen.

Da bei den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten und den kurzfristigen finanziellen Forderungen sowohl eine Tilgung geplant als auch in absehbarer Zukunft wahrscheinlich ist, werden diese nicht zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen gezählt.

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zum Tageswert am jeweiligen Bilanzstichtag angesetzt.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des die finanzielle Verbindlichkeit begründenden Finanzinstruments wird. Sie werden gemäß der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Transaktionskosten, die direkt der Emission von finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zuzurechnen sind, reduzieren den beizulegenden Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten bei Zugang.

Finanzielle Verbindlichkeiten, die keine bedingten Gegenleistung eines Erwerbers bei einem Unternehmenszusammenschluss darstellen, nicht zu Handelszwecken gehalten werden und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, werden gemäß der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## 9 Vorräte

Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive anteiliger Fremdkapitalzinsen aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und dem (zum Teil gutachterlich ermittelten) Nettoveräußerungswert bewertet. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie sonstige Kosten einzubeziehen, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. 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 Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den atEquity-Gesellschaften zuständig. Diese direkt zurechenbaren projektbezogenen Personalkosten werden aktiviert.

Aktivierte Fremdkapitalzinsen auf Vorräte werden ausgebucht, sobald beurkundete Kaufverträge vorliegen und die Immobilie bzw. derjenige Bauplatz keinen qualifizierten Vermögenswert mehr darstellt.

## 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.

Hinsichtlich der zukünftigen Änderung der Bilanzierung von Miet- und Leasingverträgen mit dem noch nicht angewendeten IFRS 16 wird auf Kapitel „2.3 Neue Standards und Interpretationen die noch nicht angewendet wurden“ hingewiesen.

## 11 Steuern

Die Ertragsteuern umfassen sowohl die tatsächlichen als auch die latenten Steuern. Tatsächliche und latente Steuern werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die tatsächliche oder latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des laufenden Geschäftsjahres ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Überleitung der Steuern vom Einkommen zum theoretischen Steueraufwand ist im Anhang dargestellt.



Latente Steuern werden für bestehende Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert. Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuergrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuergrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuergredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuergredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuergredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuergredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nicht angesetzt, wenn sich die temporären Differenzen aus einem Geschäfts- oder Firmenwert oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden ergeben, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren.

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.

Latente Steueransprüche und passive latente Steuerschulden werden saldiert, wenn die Steuern von der gleichen Behörde erhoben werden und ein Rechtsanspruch besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei dem sie zukünftig anfallen werden.

#### **Angaben zur Gruppenbesteuerung in Österreich**

Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2019 aus der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH (Organträger), und folgenden Gruppenmitgliedern: EM Outlet Center GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH, EYEMAXX Siemensstraße GmbH, Hamco Gewerbeflächen GmbH, Innovative Home Bauträger GmbH, Lifestyle Consulting GmbH, Marland Bauträger GmbH und MAXX BauerrichtungsgmbH.

Zudem hält die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an folgenden Personengesellschaften: 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 2018/2019 hält die Eyemaxx Real Estate AG mittel- oder unmittelbar Kommanditanteile an folgenden Gesellschaften: 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 Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle

Development 20 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 23 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Lifestyle Development 25 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 der 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 Bilanzstellungszeitpunkt berücksichtigt.

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

	31.10.2019	31.10.2018
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

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verpflichtung mit unsicherem zeitlichem Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es durch die Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung aufgrund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung angesetzt werden kann. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen. Der Ansatz und die Höhe der Rückstellungen sind zu jedem Bilanzstichtag zu prüfen und anzupassen. Wenn ein Abfluss nicht mehr wahrscheinlich ist, ist die Rückstellung erfolgswirksam aufzulösen.

## 13 Ertragserfassung

Die wesentlichen Erlösarten der Eyemaxx Real Estate Group gemäß IFRS 15 betreffen Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, andere Beratungsleistungen sowie den Verkauf von Immobilienprojekten (Forward Deals, Verkauf einzelner Wohnungen), die im Konzernabschluss im „Ergebnis aus der Equity-Methode bewerteter Beteiligungen“ sowie im Posten „Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung“, dargestellt wird.

Der Verkauf von Immobilienprojekten wurde bisher bei Übergang der maßgeblichen Chancen und Risiken erfasst. Der neue Standard IFRS 15 ersetzt die bisherigen Standards IAS 18 Erträge, IAS 11 Fertigungsaufträge sowie die dazugehörigen Interpretationen.

Bisher wurden Immobilienverkäufe einzelner Wohnungen, die bereits „ab Plan“ oder noch während der Errichtungsphase abgeschlossen wurden, bei Erfüllung der Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18 bilanziert, und es wurden Umsatzerlöse in Gemeinschaftsunternehmen bei Übergabe der Wohnung erfasst. Gemäß IFRS 15 ist der Umsatz zu erfassen, wenn der Kunde die Kontrolle über ein Produkt oder eine Dienstleistung erhält. Eine zeitraumbezogene Umsatzerfassung ist unter anderem gemäß IFRS 15.35c anzuwenden, wenn das Unternehmen einen Vermögenswert erzeugt, der keine alternative Nutzungsmöglichkeit für das Unternehmen aufweist und einen Rechtsanspruch auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen hat. Nach Beurkundung definiert der Kaufvertrag mit dem Kunden einen eindeutig identifizierbaren Immobilienvorrat (Wohneinheit/Stellplatz), und der Eyemaxx Real Estate Group ist es nicht möglich, eine andere als die im Kaufvertrag angeführte Einheit zu übergeben, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Somit liegt für die Eyemaxx Real Estate Group eine vertragliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit vor. Der beurkundete Kaufvertrag erfüllt auch das Kriterium des Rechtsanspruchs auf Bezahlung für die bisher erbrachten Leistungen. Die wesentlichen Zahlungsbedingungen für Verkäufe von Wohnungen sind in der deutschen MaBV Makler- und Bauträgerverordnung geregelt. Für Verkäufe in Deutschland richten sich die von der Eyemaxx Real Estate Group üblicherweise herangezogenen Zahlungsbedingungen nach dem in § 3 Abs. 2 MaBV normierten Ratenplan. Außerordentliche Rückgabe- und Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Sobald ein beurkundeter Kaufvertrag vorliegt, erfasst die Eyemaxx Real Estate Group Wohnungsverkäufe zeitraumbezogen und somit anteilmäßig über die Laufzeit des Bauprojekts und der Veränderung des Fertigstellungsgrades, Umsatz und Wareneinsatz werden zeitraumbezogen in den Gemeinschaftsunternehmen realisiert und vertragliche Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert. Erhaltene Anzahlungen werden mit dem vertraglichen Vermögenswert saldiert. Um die Erlöse aus einer zeitraumbezogenen Leistung den einzelnen Berichtsperioden zuordnen zu können, ist gem. IFRS 15.39 zu jedem Bilanzstichtag der Leistungsfortschritt bzw. Fertigstellungsgrad zu ermitteln. Zur Ermittlung des Leistungsfortschritts hat sich die Eyemaxx Real Estate Group für ein inputorientiertes Verfahren entschieden. Bei inputorientierten Verfahren wird der Fertigstellungsgrad durch das Verhältnis des bis zum Stichtag bereits erfolgten Faktoreinsatzes zum erwarteten gesamten Faktoreinsatz je Projekt gemessen. Die cost-to-cost Methode bestimmt dabei den Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Stichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten. Die neuen Regelungen des IFRS 15 sehen weiters vor, dass die zusätzlichen Kosten zur Anbahnung eines Vertrags mit einem Kunden als Vermögenswert aktiviert werden und planmäßig in Abhängigkeit davon abzuschreiben sind, wie die Güter oder Dienstleistungen, auf die sich die Kosten beziehen, auf den Kunden übertragen werden.

Nach IAS 2 bilanzierte Immobilien in Gemeinschaftsunternehmen werden zum Teil im Rahmen von Forward Deals während der Bauphase an Investoren verkauft. Gemäß IFRS 15 ist auf einzelvertraglicher Ebene in einem ersten Schritt zu unterscheiden, ob bei der Eyemaxx Real Estate Group ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht und ob keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Ist beides der Fall, so erfolgt eine zeitraumbezogene Realisierung, ansonsten erfolgt die Realisierung zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfremstellungen 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 der Eyemaxx Real Estate Group sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) durchzuführen und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) oder auch mittels Asset Deals an Investoren zu veräußern oder in das eigene Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt.

Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: Sowohl in vollkonsolidierten als auch in Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden sämtliche, dem Projekt direkt zurechenbaren, Kosten als Vorräte aktiviert. Siehe auch Kapitel „9 Vorräte“ in der Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, in den eigenen Bestand gebaut zu werden, werden nach IAS 40 bewertet und mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert:

- Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin in der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG

Projekte in Gemeinschaftsunternehmen, bewertet zum beizulegenden Zeitwert:

- EHL Immobilien Bewertung GmbH für das Projekt Brehmstraße in der EUCERA GmbH & Co. KG
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH für das Projekt Alfred-Döblin-Allee in der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH für das Projekt Atrium Bamberg in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH für das Serviced Apartments Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für das Hotelprojekt Kaiserlei Offenbach in der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG
- EHL Immobilien Bewertung GmbH für das Mixed-Use-Projekt Postquadrat Mannheim in der Eyemaxx Holding Mannheim GmbH
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH für das Wohnbauprojekt „Poesie Quartier Berlin“ in der KKS Investment GmbH
- Savills Immobilien Beratungs-GmbH für das Büroprojekt Main Gate im Hafenviertel in der EYEMAXX Tower Offenbach UG
- BNP Paribas für das Projekt Hotel Hamburg in der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG

Projekte in Gemeinschaftsunternehmen, bewertet nach IAS 2:

- Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH
- Mixed-Use-Projekt Postquadrat Mannheim in der Eyemaxx Holding Mannheim GmbH
- Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe in der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG

Hinsichtlich der Bewertung von Eigen-Investments zum beizulegenden Zeitwert verweisen wir auf Kapitel „7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Hinsichtlich der verwendeten Input Faktoren für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Projekte und der darauf aufbauenden Sensitivitätsanalyse verweisen wir auf das Kapitel „3 des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten“.

## 15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, welche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten, als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechenden Veräußerungsabsicht innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzpositionen zurückgegliedert.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften des IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und Steuerabgrenzungen ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung.

## 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. Nicht zahlungswirksame Transaktionen wurden aus der Kapitalflussrechnung 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.





# Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der Eyemaxx Real Estate AG, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzwerten abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Die Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt und die Darstellung der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter wird entsprechend angepasst.

Bei den nachfolgend beschriebenen Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

## 1 Ertragsteuer

Dem Ansatz latenter Steuererstattungsansprüche im Allgemeinen und von Steuerabgrenzungen auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen, liegen Erwartungshaltungen des Managements der Eyemaxx Real Estate Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkommen zugrunde.

## 2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Sensitivitätsanalyse

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen, wie auch auf den Schätzungen der Eyemaxx Real Estate Group. 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:

- 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 8.660 (Vorjahr: TEUR 7.935). 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 dargestellt:

### Änderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	988	1.000	11,41 %	12,60 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	491	466	5,67 %	5,87 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.747	1.719	20,17 %	21,65 %

Würden sich die Inputparameter für die Bestandsimmobilien ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen. Die Tabelle zeigt weiters die prozentuelle Änderung der Werte des Buchwerts der Bestandsimmobilien in Abhängigkeit zu den Parametern.

Der, der Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 22.113 (Vorjahr: TEUR 26.085). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt, Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg und je eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz und in Zell am See.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung in Gemeinschaftsunternehmen, die anteilmäßig über das Ergebnis aus der Equity-Methode bewertet Einfluss auf die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung hat, bei Änderung der angegebenen Parameter dargestellt:

### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 1 %	1.739	2.370	7,86 %	9,09 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	849	939	3,84 %	3,60 %
Verringerung der Mieten um 10 %	2.839	3.272	12,84 %	12,54 %

Würden sich die Inputparameter für die Bestandsimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz in den Gemeinschaftsunternehmen mit dieser Änderung einhergehen. Die Tabelle zeigt weiters die prozentuelle Änderung der Werte des Buchwerts der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen in Abhängigkeit zu den Parametern.

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

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 11.166 (Vorjahr: TEUR 59.421).

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

### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	479	3.222	4,29 %	5,42 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	1.540	4.058	13,79 %	6,83 %
Verringerung der Mieten um 10 %	2.264	7.065	20,28 %	11,89 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	741	1.011	6,64 %	1,70 %

Würden sich die Inputparameter für die Projektimmobilien ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz mit dieser Änderung einhergehen. Die Tabelle zeigt weiters die prozentuelle Änderung der Werte des Buchwertes der Projektimmobilien in Abhängigkeit zu den Parametern.

Der, der Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 35.989 (Vorjahr: TEUR 20.709). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die Projekte Bonn Mackestraße, Hotel Kaiserlei in Offenbach, Hotel Hamburg, das Mixed-Use Projekt Atrium Bamberg, das Büroprojekt MAIN GATE EAST in Offenbach, das Wohn- und Büroprojekt Schönefeld, Alfred-Döblin-Allee, das Wohnprojekt „Poesie Quartier Berlin“ und das Projekt Brehmstraße in Österreich.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung in Gemeinschaftsunternehmen, die anteilmäßig über das Ergebnis aus der Equity-Methode bewertet Einfluss auf die Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung hat, bei Änderung der angegebenen Parameter dargestellt:

### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	13.818	6.683	38,40 %	32,27 %
Verringerung der Mieten um 10 %	21.642	10.795	60,14 %	52,13 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	5.658	2.591	15,72 %	12,51 %

Würden sich die Inputparameter für die Projektimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen ändern, würde dementsprechend der Bilanzansatz in den Gemeinschaftsunternehmen mit dieser Änderung einhergehen. Die Tabelle zeigt weiters die prozentuelle Änderung der Werte des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen in Abhängigkeit zu den Parametern.

### 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. Die Ermittlung der Wertminderung für die erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gemäß IFRS 15 erfolgt mittels des vereinfachten Verfahrens (simplified approach gem. IFRS 9.5.5.15), bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist (Stufe 2).

### 4 Nutzungsdauer

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

### 5 Rückstellungen

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen.

### 6 Ermittlung des Fertigstellungsgrades

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist die Einschätzung des Fertigstellungsgrades von besonderer Bedeutung. Die Abrechnung basiert auf Einschätzungen von aktivierungsfähigen zukünftigen Auftragskosten als auch angefallenen Ist-Auftragskosten.

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	4.593	5.077
Sonstige Erlöse	3.953	382
Summe	8.546	5.459

Im Geschäftsjahr 2018/2019 stiegen die Mieteinnahmen auf TEUR 2.651 (Vorjahr: TEUR 2.425). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.367 (Vorjahr: TEUR 2.353). Die Umsatzerlöse für andere Beratungsleistungen stiegen auf TEUR 575 (Vorjahr: TEUR 299). Die sonstigen Erlöse beliefen sich auf TEUR 3.953 (Vorjahr: TEUR 382) und beinhalten unter anderem Erlöse aus dem Verkauf von Nutzungsrechten in Höhe von TEUR 2.500 (Vorjahr: TEUR 0) und eine verrechnete Pönale in Höhe von TEUR 1.200.

### 1.2 Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltener Immobilien werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste in den Geschäftsjahren 2018/2019 und 2017/2018 gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	793	2.340
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	196	-66
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	93	551
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	67	-76
Wohnprojekt in Wien / Österreich	35	1.863
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg / Deutschland	0	419
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	0	-481
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-66	-11
Summe	1.118	4.539



Zur positiven Veränderung trägt vor allem das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin bei. Durch die Bewertung des weiteren Projektfortschrittes stieg der Zeitwert um TEUR 793 (Vorjahr: TEUR 2.340).

In der Berliner Gemeinde Treptow in der Schützenstraße wird ein Hotel mit 140 Zimmern, und eine Serviced-Apartments Anlage mit 40 Zimmern sowie Büroräumlichkeiten in den eigenen Bestand gebaut. Zusätzlich entstehen 30 Außen- und rund 60 Tiefgaragenstellplätze.

Auch das Projekt „Grasberggasse Apartments“ in Wien trägt noch TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 1.863) bei. Das Projekt wurde mit 31. Oktober 2019 veräußert. Siehe Kapitel „1.10 Ergebnis aus Erst- und Entkonsolidierung“ und Kapitel „2.1 Veränderungen des Konsolidierungskreis“.

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstückspartzellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich. Die Auswirkung daraus ist unter der Position „Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten“ ausgewiesen.

Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie in Linz / Österreich in Höhe von TEUR 196 (Vorjahr: TEUR -66) und des Wohn- und Bürogebäudes in Zell am See / Österreich in Höhe von TEUR -66 (Vorjahr: TEUR -11) resultieren aus neu erstellten Gutachten.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie in Wuppertal, in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 551), resultiert im Wesentlichen aus höheren, zukünftigen Mieterträgen.

Die Logistikimmobilie Aachen zeigt eine Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR -76). Diese resultiert im Wesentlichen aus höheren, zukünftigen Mieterträgen.

### 1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Abgegrenzte Projektfees	245	1.108
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	178	-1.455
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-5
Summe	418	-352

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 1.108) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2018/2019 angefallen ist.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: TEUR -1.455) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar.

## 1.4 Aktivierte Eigenleistungen

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Aktivierte Eigenleistungen	34	68
Summe	34	68

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen das Hotelprojekt Schützenstraße in Berlin.

## 1.5 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	183	243
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	0	283
Summe	183	526

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter Alpha in Serbien. Da das Logistikzentrum zum Halbjahr 2018/2019 in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte umgegliedert wurde, sind für dieses in dieser Position nur die Aufwendungen aus dem ersten Halbjahr enthalten.

## 1.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Gehaltsaufwendungen	4.435	3.703
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	901	755
Sonstige Sozialaufwendungen	61	46
Summe	5.397	4.504

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 60 (Vorjahr: 53) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 5 (Vorjahr: 5) Arbeiter und 55 (Vorjahr: 48) Angestellte.

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

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2018/2019	2017/2018
Anzahl der leitenden Angestellten	8	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	1.392	840
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	13	10

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen, beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 35) 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 2018/2019 nicht bestehen (Vorjahr: TEUR 0). Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 234) ausbezahlt.

## 1.7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	31	33
Abschreibung auf Sachanlagen	388	331
Summe	419	364

## 1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	517	113
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	89	68
Mieterträge	60	115
Förderungen	13	31
Provisionserlöse	11	144
Optionen	0	406
Übrige	482	100
Summe	1.172	977

## 1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Rechts- und Beratungsaufwand	2.215	1.836
Wertberichtigung zu Forderungen	2.050	15
Provisionen und Fremdleistungen	1.453	690
Leasing, Miete und Pacht	1.062	1.174
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	769	548
Sonstige weiterverrechnete Kosten	566	88
Reise- und Fahraufwendungen	411	351
Werbeaufwand	361	231
Instandhaltung und Wartung	280	245
Gebühren und Abgaben	262	345
Mietgarantien	100	0
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	60	338
Kommunikationskosten	88	78
Versicherungsaufwendungen	79	69
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	51	66
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Ausbuchung von Forderungen	0	51
Übrige	676	329
Summe	10.531	6.504

## 1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	3.595	0
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-180
Summe	3.595	-180

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2018/2019 setzt sich wie folgt zusammen:

30 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG wurden im aktuellen Geschäftsjahr verkauft. Der Verkaufsgewinn beträgt TEUR 3.006. Die Gesellschaft wird zum Stichtag nach der Equity-Methode bewertet.

Die Anteile an der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, in der das Projekt Grasbergergasse umgesetzt wurde, wurden mit einem Verkaufsgewinn von TEUR 584 verkauft.

Die übrigen Effekte betreffen die Aufwärtskonsolidierung der Lifestyle Development Beta GmbH.

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

Mit Ende des Geschäftsjahres wurde die 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.

Für nähere Details zu Änderungen im Konsolidierungskreis siehe Kapitel „2.1 Veränderung des Konsolidierungskreises“.

### 1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	23.074	11.836
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	822	0
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.596	3.988
Summe	25.492	15.824

Die TC Real Estate development Immobilien GmbH weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR 6.604 (Vorjahr: TEUR 187) aus. Die Gesellschaft hält 100 % an der slowakischen FISCAL SERVICES INTERNATIONAL s.r.o. Über das Vermögen der FISCAL SERVICES INTERNATIONAL s.r.o. ist zum Bilanzstichtag das Insolvenzverfahren eröffnet. Maßgeblicher Vermögenswert der FISCAL SERVICES INTERNATIONAL s.r.o. ist ein unbebautes Grundstück in Bratislava. Das Jahresergebnis der TC Real Estate development Immobilien GmbH resultiert im Wesentlichen aus dem nach IFRS 9 bewerteten Liquidationsgewinn aus Verwertung der FISCAL SERVICES INTERNATIONAL s.r.o.

Die Marland Bauträger GmbH hält 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, 100 % an der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH und 100 % an der Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG. Außerdem hält sie indirekt 94 % an der EUCERA GmbH & Co. KG in welcher das Projekt „Brehmstraße“ entwickelt wird. Die Marland Bauträger GmbH selbst besitzt eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 5.780 (Vorjahr: TEUR -369).

Die Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG hält 100 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG, welche wiederum 94 % an der KKS Investment GmbH hält, in welcher das Projekt „Poesie Quartier Berlin“ abgebildet wird. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 4.318 (Vorjahr: TEUR 0).

Zum Bilanzstichtag hält die Eyemaxx Real Estate AG indirekt 50 % der Anteile an der Eyemaxx Holding Mannheim GmbH, welche das Mixed-Use-Projekt „Postquadrat Mannheim“ abbildet. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 4.377 (Vorjahr: TEUR -58) und resultiert im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen aus der Erstanwendung von IFRS 15.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, an welcher die Eyemaxx Real Estate AG 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 Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 2.923 (Vorjahr: TEUR 313) und resultiert im laufenden Geschäftsjahr im Wesentlichen aus der Erstanwendung von IFRS15.

Die Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG hält 100 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG, welche wiederum 88 % an der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH hält, in welcher das Projekt „Alfred-Döblin-Allee“ abgebildet wird. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 1.874 (Vorjahr: TEUR -1).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Eyemaxx Real Estate AG 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 Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG beträgt TEUR 1.668 (Vorjahr: TEUR 508) und das der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 0).

Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet an der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, welche zu 94 % von der Eyemaxx Real Estate AG gehalten wird, beträgt TEUR 30 (Vorjahr: TEUR -3). In dieser Gesellschaft wird das Wohnprojekt „Essen“ abgebildet.

Das Projekt „Atrium Bamberg“ wird in der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG realisiert, welche zu 93 % von der Eyemaxx Real Estate AG gehalten wird. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 543 (Vorjahr: TEUR 6.517).

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist die Eyemaxx Real Estate Group mit einem Anteil von 94 % beteiligt. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 152 (Vorjahr: TEUR -1.893). In der Gesellschaft entsteht eine Wohnimmobilie in Bonn.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, an welcher die Eyemaxx Real Estate AG zu 94 % beteiligt ist, hält 94,9 % der Anteile an der EYEMAXX Tower Offenbach UG, in welcher das Büroprojekt „MAIN GATE EAST“ in Offenbach entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 2.636).

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. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 80).

Das Ergebnis aus der Beteiligung an der EYEMAXX Louny s.r.o., welche von der Eyemaxx Real Estate AG zu 90 % gehalten und nach der Equity-Methode bewertet wird beträgt TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 146).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG hält 100 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 23 GmbH & Co. KG. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden 30 % der Geschäftsanteile verkauft, sodass die Eyemaxx Real Estate AG nun 70 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG hält. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR -3 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG hält 100 % an der Eyemaxx Lifestyle Development 25 GmbH & Co. KG. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR -5 (Vorjahr: TEUR 0).



Das Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments in Wien wird in der MAHASIM GmbH & Co. KG errichtet, welche zu 100 % von der EYEMAXX Siemensstraße GmbH gehalten wird. Das Equity-Ergebnis dieser Gruppe beläuft sich auf TEUR -195 (Vorjahr: TEUR 218).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG besitzt eine Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94 % von der Eyemaxx Real Estate AG gehalten. Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet beträgt TEUR -273 (Vorjahr: TEUR -58).

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

Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet an der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beträgt TEUR -459 (Vorjahr: TEUR 14). Das der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG beträgt TEUR -525 (Vorjahr: TEUR 11). Sie werden beide zu 94 % von der Eyemaxx Real Estate AG gehalten.

Das Ergebnis aus der Beteiligung nach der Equity-Methode bewertet an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, an welcher Eyemaxx mit 94 % der Anteile beteiligt ist, beträgt TEUR -1.271 (Vorjahr: TEUR 179). Die Gesellschaft hält 94 % an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, in welcher das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach entwickelt wird.

Das Ergebnis aus der Beteiligung an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG nach der Equity-Methode bewertet, welche zu 69 % von Eyemaxx gehalten wird, beläuft sich auf TEUR -1.585 (Vorjahr: TEUR 273). Sie besitzt 50,1 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, welche das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld/Deutschland entwickelt. Die Eyemaxx Real Estate Group hält zusätzlich unmittelbar 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Das Ergebnis für diesen Anteil beträgt TEUR -874 (Vorjahr: TEUR 98).

Dividenden und Ergebniszusweisungen von Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 822 bestehen zur Gänze aus einer erhaltenen Dividendenzahlung der ViennaEstate Immobilien AG. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 verkauft.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen besteht aus dem Verkauf der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG, und dem Liquidationserlös der Eden LogCenter International Alpha a.d.

## 1.12 Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

### Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	14.147	0
Summe	14.147	0

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung

ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

### 1.13 Finanzergebnis

Der Finanzerfolg setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Zinserträge	7.226	4.600
Folgebewertung von Finanzanlagen	0	720
<b>Finanzierungserträge</b>	<b>7.226</b>	<b>5.320</b>
Zinsaufwendungen	-12.201	-9.946
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	0	-250
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>-12.201</b>	<b>-10.196</b>
<b>Summe</b>	<b>-4.975</b>	<b>-4.876</b>

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

Die Zinsaufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 9.042 (Vorjahr: TEUR 8.358), und den Haftungsprovisionen in der Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 401) zusammen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2016/2021 resultieren. Die verbleibenden Zinsaufwendungen in der Höhe TEUR 2.808 (Vorjahr: TEUR 1.188) setzen sich aus Zinsen von Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 konnte die Anleihe 2013/2018 zur Gänze zurückbezahlt werden und die Anleihe 2018/2023 wurde um TEUR 13.000 erhöht. Die Anleihe 2019/2024 wurde mit einem Volumen von TEUR 32.980 platziert. Des Weiteren wurden TEUR 8.020 von der Anleihe 2014/2020 in die Anleihe 2019/2024 umgetauscht, sodass diese ein Gesamtvolumen von TEUR 41.000 aufweist. Anleihevolumen in Höhe von nominal TEUR 41 der beiden Wandelanleihen wurden im Wandlungsfenster im Geschäftsjahr 2018/2019 in Aktien gewandelt.

Folgend der Vergleich der Kupons der Anleihen zum Effektivzinssatz:

### Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023	Anleihe 2019/2024
Zinskupon:	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.	per 24.09.
Effektivverzinsung:	10,14 % p.a.	9,03 % p.a.	6,30 % p.a.	6,43 % 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.	8,26 % p.a.

## 1.14 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie Veränderung der latenten Steuern

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen als auch die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und –schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Detaillierte Ausführungen finden sich in Kapitel 11 der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### Ertragsteuern

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Laufende Ertragsteueraufwendungen	65	-10
Latente Steuerabgrenzungen	-1.931	2.279
Summe	-1.866	2.269

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR -10) ergibt sich zum Teil aus der österreichischen Steuergruppe, der GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH und bezahlten Mindestkörperschaftsteuern.

In diesem Geschäftsjahr bestehen positive latente Steuereffekte in Höhe von TEUR -1.931 (Vorjahr: TEUR 2.279).

Die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen (Sollvorzeichen: „+“ / Habenvorzeichen: „-“) aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR -907 (Vorjahr: TEUR 2.638), welche sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltener Immobilien in Höhe von TEUR +635 (Vorjahr: TEUR 1.184), aus den nach der Equity-Methode bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR +981 (Vorjahr: TEUR 1.897), aus der Veränderung der Vorräte TEUR -382 (Vorjahr: TEUR -385), aus der Veränderung der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten und Schulden TEUR -2.118 (Vorjahr: TEUR 29) und aus sonstigen passiven latenten Steuereffekten von TEUR -23 (Vorjahr: TEUR -87) sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR -1.024 (Vorjahr: TEUR 359), welche die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Rückstellungen und Verlustvorträgen betreffen.

Die Überleitung der rechnerischen Ertragsteuerbelastung auf die tatsächliche Ertragsteuerbelastung gemäß Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

### Steuerüberleitung

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.723	9.561
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 29,83 %	1.409	2.852
Auswirkung abweichender Steuersätze	-1.520	-242
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	2.066	2.508
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	2.730	-1.683
Effektivsteuerbelastung	1.866	-2.269

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des deutschen Steuersätzen von 29,83 % zu den lokal gültigen Steuersätzen.

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

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

### 1.15 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich im jeweiligen Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbare Periodenergebnis durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien 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 exkl. nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR 6.225 (Vorjahr: TEUR 7.199) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt EUR 1,16 (Vorjahr: EUR 1,39) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile, abzüglich der angefallenen Zinsen, in Höhe von TEUR 7.247 (Vorjahr: TEUR 8.286) und dem Durchschnitt der Aktien, inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt EUR 1,00 (Vorjahr: EUR 1,14) je Aktie.

Die gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert) beträgt 5.346.480 Stück (Vorjahr: 5.180.087 Stück). Die gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert) beträgt 7.237.809 Stück (Vorjahr: 7.280.009 Stück).

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Das Wandlungsfenster der Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 im Oktober 2019 erhöhte die Anzahl der Aktien um 4.263. Der Stand der Aktien beträgt 5.350.568 Stück zum 31. Oktober 2019.

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. Das Wandlungsfenster der Wandelanleihe 2016/2019 im Juli 2018 und Oktober 2018 erhöhte die Anzahl der Aktien um 169.282. Der Stand der Aktien beträgt 5.346.305 Stück zum 31. Oktober 2018.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im laufenden Jahr keine Verwässerungseffekte für die Wandschuldverschreibungen zu berücksichtigen.

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

#### Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anschaffungskosten	253	271
Kumulierte Abschreibung	-206	-217
Buchwerte	47	54

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 Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen (insbesondere Mietereinbauten und Betriebs- und Geschäftsausstattung) setzt sich wie folgt zusammen:

#### Mietereinbauten, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anschaffungskosten	5.689	6.308
Kumulierte Abschreibung	-2.702	-2.533
Buchwerte	2.986	3.775

## 2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien je Segment wird im Folgenden dargestellt:

### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilien	Projekt- immobilien	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	-18.528	-18.528
Zugänge	0	4.398	4.398
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	291	827	1.118
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	434	-34.917	-34.483
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-35	-35
Stand zum 31. Oktober 2019	8.660	11.166	19.826

Im Geschäftsjahr 2018/2019 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Entkonsolidierung des Wohnbauprojektes Grasberggasse Apartments in Wien in der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR -18.528, aus Zugängen in Höhe von TEUR 4.398 (Vorjahr: TEUR 11.564) und aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.118 (Vorjahr: TEUR 4.539). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR -35 (Vorjahr: TEUR 150), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Umgliederungen im Geschäftsjahr 2018/19 betreffen die serbischen Projekte und Grundstücke die in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte gemäß IFRS 5 umgegliedert wurden.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

### Betriebliche Erträge und Aufwendungen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.578	2.365
Materialaufwand	-180	-1
Sonstige betriebliche Erträge	441	294
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-696	-1.233
Summe	2.143	1.425



### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 8.660 (Vorjahr: TEUR 7.935) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2018/2019		2017/2018	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr) *	245		277	
Beizulegender Zeitwert in TEUR **	1.835		1.467	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,42 %	3,75 % - 4,5 %	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	44,00	44,00	40,00	40,00

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokaltmieten. D.h. einschließlich Nettokaltmieten, 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 und die Büroimmobilie in Hennersdorf. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

Die Anteile der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG an der Immobilie werden unter Punkt „2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2018/2019		2017/2018	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	361		348	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.632		3.436	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,65 %	6 % - 11 %	10,95 %	6 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauer in Jahren	21,67	21,67	22,67	22,67

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 die Eyemaxx Real Estate Group 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

	2018/2019		2017/2018	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)*	598		598	
Beizulegender Zeitwert in TEUR**	3.193		3.032	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	26,44 %	25,82 % - 27,07 %	26,44 %	25,82 % - 27,07 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6 % - 6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	22,44	18 - 27	23,47	19 - 28

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokaltmieten, d.h. einschließlich Nettokaltmieten, 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. 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 11.166 (Vorjahr: TEUR 59.421) 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.

**Erwartete Jahresreinerträge**

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

**Gesamtinvestitionskosten**

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten, wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Eyemaxx Real Estate Group 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**

	2018/2019		2017/2018	
Ertragswert in TEUR	34.672		126.231	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	30.015		114.331	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	30,00 %	30 % - 30 %	40,95 %	10 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	3,69 %	4 % - 3,7 %	5,58 %	3 % - 7,3 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	50,00	50 - 50	52,54	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 nach der Equity-Methode bewertet stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	45.408	35.078
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	0	2.114
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	-13	0
Zugänge	24.942	2.479
Abgänge	-16.950	-2.075
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.724	7.812
Endbestand	57.111	45.408

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 36.829 (Vorjahr: TEUR 34.824), in Österreich in Höhe von TEUR 18.185 (Vorjahr: TEUR 8.491) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.097 (Vorjahr: TEUR 2.093).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“ näher erläutert.

Die Anteile an deutschen Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode bewertet werden änderte sich von TEUR 34.824 im Vorjahr auf TEUR 36.829. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Projekt „Poesie Quartier Berlin“ (TEUR 4.313), dem Projekt Alfred-Döblin-Allee (TEUR 1.852), dem Projekt Sonnenhöfe in Berlin (TEUR 2.902), dem Hotelprojekt in Hamburg (TEUR 1.655), dem Hotelprojekt Kaiserlei (TEUR -1.275), und der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (TEUR -4.359) welche aufgrund von Gewinnzuweisungen an Wert verlor, sowie der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG (TEUR -1.979). Nähere Erläuterungen siehe „1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“.

Die Anteile an österreichischen Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode bewertet werden änderte sich von TEUR 8.491 im Vorjahr auf TEUR 18.185. Die Änderung resultiert im Wesentlichen aus dem Projekt Brehmstraße (TEUR 5.780), dem Projekt Siemensstraße (TEUR -3.190) und dem dem nach IFRS 9 bewerteten Liquidationsgewinn aus Verwertung der FISCAL SERVICES INTERNATIONAL s.r.o. (TEUR 6.604). Nähere Erläuterungen siehe „1.11 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“.

Die Anteile an tschechischen Gemeinschaftsunternehmen die nach der Equity-Methode bewertet werden änderte sich von TEUR 2.093 auf TEUR 2.097.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2018/2019 keinen Einfluss auf die Konzernbilanz der Eyemaxx Real Estate Group.

### 2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen

Die Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß den Segmenten Projektentwicklung, Bestandsimmobilien und Sonstige dargestellt.

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

#### Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2018/2019

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige
Gewinn und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	145.687	3.330	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.117	-1.461	0
Wareneinsatz für Verkäufe, Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-148.023	-2.662	-3
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	-40	173	0
Betriebsergebnis (EBIT)	33.741	-620	-3
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-1.307	-633	0
Finanzergebnis	11.330	-2.220	0
Ergebnis vor Steuern	45.071	-2.840	-3
Steuern	-6.256	-78	0
Periodenergebnis	38.815	-2.918	-3

#### Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstiges
Gewinn und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	919	3.295	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21.235	721	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-4.542	-1.539	-2
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	96	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	17.708	2.477	-2
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	8.226	2.568	0
Finanzergebnis	16.984	1.917	0
Ergebnis vor Steuern	34.692	4.394	-2
Steuern	-2.690	-306	0
Periodenergebnis	32.002	4.088	-2

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der atEquity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2018/2019

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet			
Periodenergebnis	38.815	-2.918	-3
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-504	-451	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	38.311	-3.369	-3
Beteiligungsquote	80 %	94 %	70 %
Berechnetes Periodenergebnis	30.530	-3.159	-2
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	7.050	5.547	0
Periodenergebnis	37.580	2.389	-2

### Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstiges
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet			
Periodenergebnis	32.002	4.088	-2
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-218	-113	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	31.784	3.975	-2
Beteiligungsquote	79 %	94 %	50 %
Berechnetes Periodenergebnis	25.208	3.720	-1
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	2.788	830	0
Periodenergebnis	27.995	4.550	-1

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 Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2019

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige
Bilanz			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	91.337	11.321	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	130.766	20.415	0
Langfristige Vermögenswerte	222.103	31.736	0
Vorräte	44.691	402	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	200.676	4.460	0
Kurzfristige Vermögenswerte	245.367	4.862	0
Summe AKTIVA	467.470	36.598	0
Eigenkapital	106.313	-3.081	0
Langfristige Verbindlichkeiten	323.400	22.398	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	37.757	17.281	0
Summe PASSIVA	467.470	36.598	0

### Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstiges
Bilanz			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.182	11.926	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	95.295	28.852	0
Langfristige Vermögenswerte	112.477	40.778	0
Vorräte	193.263	271	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.433	4.838	22
Kurzfristige Vermögenswerte	206.696	5.109	22
Summe AKTIVA	319.173	45.887	22
Eigenkapital	81.325	5.954	21
Langfristige Verbindlichkeiten	214.787	26.541	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23.061	13.392	1
Summe PASSIVA	319.173	45.887	22

### 2.4.2 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 24.814 (Vorjahr: TEUR 29.122) 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

	2018/2019		2017/2018	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr) *	364		405	
Beizulegender Zeitwert in TEUR **	5.104		5.427	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,55 %	5 % - 6 %	5,54 %	5 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,23 %	3,75 % - 4,5 %	4,52 %	4 % - 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	50,31	44 - 58	48,72	40 - 59

\* 100 % der für die Liegenschaft erzielten Nettokaltmieten. D.h. einschließlich Nettokaltmieten, die der 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

	2018/2019		2017/2018	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	763		747	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.183		5.438	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,22 %	1 % - 6 %	4,84 %	1 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauer in Jahren	17,58	11-21	18,42	12-22

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 der Eyemaxx Real Estate Group 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

	2018/2019		2017/2018	
Nettokalmietertrag in TEUR (pro Jahr)	1.773		1.967	
Beizulegender Zeitwert in TEUR	14.527		18.257	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	16,45 %	9 % - 32,15 %	15,02 %	9 % - 32,15 %
Kapitalisierungszinssatz	5,73 %	5 % - 6,5 %	5,39 %	4 % - 6,5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	25,3	3,67 - 31	35,64	4,67 - 79

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 sowie Aschaffenburg in der Gruppe ausgewiesen.

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 Unterrübbach 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.

### 2.4.3 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 35.989 (Vorjahr: TEUR 20.709) 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 Zeitwerts 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

	2018/2019		2017/2018	
Ertragswert* in TEUR	398.466		185.068	
Gesamtinvestitionskosten* in TEUR	330.204		163.541	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	65,97 %	50 % - 90 %	67,87 %	40 % - 90 %
Kapitalisierungszinssatz	3,57 %	2,75 % - 4 %	4,07 %	3 % - 5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	62,73	45 - 80	63,41	60 - 80

\* Entspricht 100 % des Ertragswertes / der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wird das Wohnimmobilienprojekt „Siemensstraße“ in Wien nicht mehr als Projekt, sondern als Vorratsvermögen dargestellt.

Im Berichtszeitraum werden zusätzlich drei neue Projekte abgebildet:

Das Büroprojekt Brehmstraße in Wien, das Wohn- und Büroprojekt Alfred-Döblin-Allee in Schönefeld und das Wohnprojekt „Poesie Quartier Berlin“.

## 2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 300 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH an welcher sich die Eyemaxx Real Estate Group nur als Investor beteiligt hat. Ein maßgeblicher Einfluss liegt nicht vor.

## 2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte (langfristig) setzen sich wie folgt zusammen:

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	3.642	1.172
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	8.115	3.660
Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	66.227	47.627
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-2.160	-175
Summe	75.824	52.284

Die finanziellen Forderungen (kurzfristig) setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritte	866	809
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	39
Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	478	368
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-3	0
Summe	1.341	1.216

Die folgende Tabelle zeigt die erfolgswirksame Veränderung der Wertberichtigung:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	175	185
Zuführung	1.988	60
Verbrauch	0	-70
Auflösung	0	0
Endbestand	2.163	175

Die Zuführung resultiert aus der Wertberichtigung einer Forderung im Zusammenhang mit dem Projekt in Potsdam. 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 folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Finanziellen Vermögenswerte (langfristig) und finanziellen Forderungen (kurzfristig) zum 31. Oktober 2019 wie folgt:

### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2019

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigung finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2019
Brutto	4.508	8.115	66.705		79.328
Wertberichtigung	-11	-21	-2.131	0	-2.163
Buchwert	4.496	8.094	64.575	0	77.166
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	-11	-21	0	-200	-232
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	1.963	-1.962	0
Summe	-11	-21	1.963	-2.162	-232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	4.496	8.094	64.575	0	77.165
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	-1.963	0	-1.962
Summe	4.496	8.094	64.575	0	77.165

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Finanziellen Vermögenswerte (langfristig) und Finanziellen Forderungen (kurzfristig) zum 31. Oktober 2018:

### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2018

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritte	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigung 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 Tagen	0	0	-175	0	-175
Summe	1.981	3.699	47.820	0	53.500



## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 409 aktive latente Steuern (Vorjahr: TEUR 312) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.503 (Vorjahr: TEUR 9.083) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Aktive latente Steuern	409	312
Passive latente Steuern	6.503	9.083
Summe	-6.094	-8.771

Im Geschäftsjahr 2018/2019, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvträge um TEUR 786 (Vorjahr: TEUR 361) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 5.854 (Vorjahr: TEUR 5.068).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe „1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 409 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 6.503 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 712, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 8.626, aus der Anwendung der Effektivzinismethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.590 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.429.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 576 und in Österreich in Höhe von TEUR 136.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 8.626 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 1.429 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

in TEUR	Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern				
	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorräte	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 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
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.931	4	84	786	-491	2.228	-21	598	491
Umgliederung IFRS 5	4.609	0	0	0	-4.117	0	0	-492	0
sonstige Umgliederungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2019	-6.094	14	399	5.854	712	8.626	0	1.433	1.590

## 2.8 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Heizöl	7	7
Immobilien	222	227
Noch nicht abgerechnete Leistungen	6.657	7.941
Summe	6.886	8.175

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus verkaufsbereiten Wohnungen.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet zuständig. Diese direkt zurechenbaren projektbezogenen Personalkosten werden aktiviert. Zum Bilanzstichtag sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 3.699 (Vorjahr: TEUR 4.208), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 588), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 563 (Vorjahr: TEUR 339), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 915 (Vorjahr: TEUR 1.471) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.461 (Vorjahr: TEUR 1.335) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3.561	1.638
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	82	18
Wertberichtigung zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-77	-77
Summe	3.566	1.579

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 18) 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	31.10.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	77	112
Zuführung	0	0
Verbrauch	0	-35
Endbestand	77	77

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Oktober 2019:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2019

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen	Gesamtsumme per 31.10.2019
Brutto	3.561	82	0	3.643
Wertberichtigung	-77	0	0	-77
Buchwert	3.484	82	0	3.566
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	77	0	-77	0
Summe	77	0	-77	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	2.654	82	0	2.736
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	393	0	0	393
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	290	0	0	290
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	16	0	0	16
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	131	0	0	131
Summe	3.484	82	0	3.566

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Oktober 2018:

### 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	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 mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	1.561	18	0	1.579

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die Sonstigen Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Sonstige Forderungen gegen Dritte	36.908	2.446
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.406	1.820
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.758	9.467
Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten	2.246	0
Wertberichtigung zu sonstige Forderungen	-343	-131
Summe	53.975	13.602

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die folgende Tabelle zeigt die erfolgswirksame Veränderung der Wertberichtigung:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	131	171
Zuführung	226	0
Verbrauch	-14	-40
Auflösung	0	0
Endbestand	343	131

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Sonstigen Forderungen zum 31. Oktober 2019:

### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2019

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2019
Brutto	36.908	1.406	13.759	2.246	0	54.318
Wertberichtigung	-304	-4	-36	0	0	-343
Buchwert	36.604	1.402	13.723	2.246	0	53.975
Wertberichtigte Forderungen						
Nicht überfällig	-95	-4	-36	0	135	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-209	0	0	0	209	0
Summe	-304	-4	-36	0	343	0
Nicht wertberichtigte Forderungen						
Nicht überfällig	36.867	1.406	13.758	2.246	-135	54.142
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	41	0	0	0	0	41
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0	-209	-209
Summe	36.908	1.406	13.758	2.246	-343	53.975

Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der Sonstigen Forderungen zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2018

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige 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 Tagen	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 gegenüber Dritten setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Steuern	656	334
Abgrenzungen	339	208
Sonstige Forderungen	35.913	1.904
Summe	36.908	2.446

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten bestehen im Wesentlichen aus dem noch nicht fälligen Kaufpreis für das Projekt Grasberggasse (TEUR 17.480) und dem noch nicht fälligen Kaufpreis aus dem Verkauf der ViennaEstate Immobilien AG Aktien (TEUR 14.940).

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Kassenbestand und Bankguthaben	17.924	7.353
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	3.520	379
Summe	21.444	7.732

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ TEUR 3.520 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

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Vorräte	35.778	13.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	359	267
Zahlungsmittel	1.784	1.061
Sonstige	357	0
Endbestand	38.278	14.999

## 2.13 Eigenkapital

### 2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der Eyemaxx Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2019 auf TEUR 5.350 (Vorjahr: TEUR 5.346), eingeteilt in 5.350.568 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 2018/2019 in der Höhe von TEUR 45 resultiert aus dem Agio der teilweisen Umwandlung der Wandelanleihe I und II in Aktien.

### 2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.162 und stammt in Höhe von TEUR 361 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 801 aus der Wandelanleihe II. Die Veränderung zum Vorjahr kommt aus der teilweisen Wandlung der beiden Wandelanleihen. Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Wandelanleihen in Aktien (4.263 Stück) umgetauscht. Das daraus entstandene Agio in Höhe von TEUR 45 fließt ebenfalls in die Kapitalrücklage.

### 2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.678 (Vorjahr: TEUR -1.653) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -66 (Vorjahr: TEUR 34), 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 41 (Vorjahr: TEUR 308).

## Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Anfangsbestand	-1.653	-1.995
Net Investments	41	308
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-66	34
Endbestand	-1.678	-1.653

### 2.13.5 Nicht beherrschende Anteile

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 193) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen. Die wesentliche Veränderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Lifestyle Consulting GmbH.

### 2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der Eyemaxx Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2019 EUR 5.350.568,00, eingeteilt in 5.350.568 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2019 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 31,5 %. Der Investor Johann Kowar hält gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Oktober 2019 15,7 % der Eyemaxx Aktien. Auf der Website [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations sind die Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

#### 2.13.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands 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 Vorstands 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 Vorstands, 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 ein- 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. Optionsanleihe-

bedingungen 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.

#### 2.13.6.3.3 Befugnisse des Vorstands 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 Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 2.14 Anleihen

Die Eyemaxx Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2018/2019 eine Anleihe (2019/2024) in Höhe von 50 Mio. EUR begeben, wovon zum Stichtag bereits 41 Mio. EUR platziert werden konnten. Die Anleihe 2013/2019 konnte vollständig zurückbezahlt werden und von der Anleihe 2014/2020 wurden TEUR 8.020 in die neue Anleihe 2019/2024 getauscht. Im Weiteren gab es im Geschäftsjahr 2018/2019 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 49 wurden dabei gewandelt.

Somit bestehen per 31. Oktober 2019 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023	Anleihe 2019/2024
Zielvolumen:	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 52,45 Mio. Euro	bis 50 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	30. März 2020	18. März 2021	26. April 2023	24. September 2024
Zinskupon:	8,00 % p.a.	7,00 % p.a.	5,50 % p.a.	5,50 % p.a.
Zinszahlung:	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.	per 24.09.
Rating:	keines	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand 31.10.2019:	13.319.000	30.000.000	43.000.000	41.000.000

### Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Zielvolumen:	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 31.10.2019:	2.527.000	20.335.000



## Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	109.624	100.640
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	36.914	7.970
Summe	146.538	108.610

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Stand am 1. November 2018	108.610	93.695
Zugang Anleihen	45.980	28.863
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	3	0
Wandlung in Aktien der Eyemaxx AG	-49	-1.465
Umtausch	-1.702	0
Transaktionskosten	-1.656	-837
Rückzahlung	-6.222	-12.926
Zinsaufwand	9.022	8.205
Zinszahlung	-7.449	-6.925
Stand am 31. Oktober 2019	146.538	108.610

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) der Anleihe 2016/2021 9,03 % (Vorjahr: 9,09 %), der Anleihe 2018/2023 6,30 % (Vorjahr: 6,27 %) und der der Anleihe 2019/2024 6,43 %. Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % (Vorjahr: 14,71 %) und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,26 % (Vorjahr: 8,07 %).

Folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Anleihen:

## Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
< 1 Jahr	36.914	7.970
1 - 5 Jahre	109.624	100.640
> 5 Jahre	0	0
Summe	146.538	108.610

## 2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	10.605	2.044
Leasingverbindlichkeiten	457	596
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.436	12.971
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.128	5.124
Summe	30.626	20.735

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	3.169	0
Leasingverbindlichkeiten	252	208
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.809	14.560
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	0	59
Summe	19.230	14.827

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 30.245 (Vorjahr: TEUR 27.531) bestehen im Wesentlichen aus Bankkrediten und Finanzierungen für neue Projekte.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 571 (Vorjahr: TEUR 571) aus Finanzierungsleasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2019 in Höhe von TEUR 462 (Vorjahr: TEUR 542).

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Am 30. April 2014 hat die Eyemaxx Real Estate Group das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch die Eyemaxx Real Estate Group weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.618 (Vorjahr: TEUR 1.524). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2019 TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 259).

Folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten per 31. Oktober 2019:

#### Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2019

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbind- lichkeiten	Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanz- verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunter- nehmen	Gesamtsumme per 31.10.2019
bis 1 Jahr	3.169	252	15.809	0	19.230
1 bis 5 Jahre	10.606	332	14.436	5.128	30.502
größer 5 Jahre	0	125	0	0	125
Summe	13.775	709	30.245	5.128	49.857

Folgende Tabelle zeigt die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten per 31. Oktober 2018:

#### Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2018

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbind- lichkeiten	Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanz- verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunter- nehmen	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

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1.740	799
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.740</b>	<b>799</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19	62
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	-27	1.382
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	312	183
Abgrenzungen	50	187
Kautionen	0	60
Sozialversicherungsbeiträge	66	55
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.228	1.137
<b>Gesamt sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.648</b>	<b>3.066</b>
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	19	16
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>19</b>	<b>16</b>

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, 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

Die Rückstellungen zeigen folgende Entwicklung:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 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
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-1	-5	-6
Dotierung	223	0	0	187	1.502	1.912
Verwendung	-202	-4	0	-206	-1.108	-1.520
Umgliederung	0	0	0	0	-494	-494
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	1	1
Stand am 31. Oktober 2019	269	63	137	330	212	1.011

## 2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. Auf Grund einer entsprechenden Absichtserklärung mit einem Käufer erfolgte im zweiten Halbjahr eine Abwertung auf den zukünftig noch zu realisierenden Verkaufspreis. Die Abwertung ist im Wesentlichen auf die geänderte Marktsituation vor Ort aufgrund des Markteintritts des größten Logistikflächenanbieters in CEE/SEE, sowie einen Mengenvorteil zu Gunsten des Käufers für die pauschale Abnahme von mehreren Grundstücksparzellen mit einer Gesamtfläche von rund 140.000 Quadratmetern zurückzuführen. Der Verkauf erfolgte aus strategischen geschäftspolitischen Gründen und der damit verbundenen Fokussierung auf Deutschland und Österreich.

Die Schulden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	5.672	3.651
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	633	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780	54
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	525	36
Rückstellungen	325	0
Latente Steuerverbindlichkeit	1.741	537
Endbestand	9.676	4.703

## 3. Sonstige Erläuterungen

### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

#### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	8.115	3.699
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82	18
Sonstige Forderungen	1.401	1.820
Gesamt Forderungen	9.599	5.537
Sonstige Verbindlichkeiten	19	62
Gesamt Verbindlichkeiten	19	62
Saldierter Wert	9.579	5.475

Gegenüber Geschäftsführern der Eyemaxx Real Estate Group beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 303). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 162).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine grundbücherlich besicherte Forderung in Höhe von TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 342), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 487). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.



Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 176 (Vorjahr: TEUR 182). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, nutzt Eyemaxx als Büroräumlichkeit.

Gegenüber der Premiumverbund-Technik Bau GmbH, mit Sitz in Österreich bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 2.766 (Vorjahr: TEUR 516). Es handelt sich dabei um ein gewährtes Darlehen.

Gegenüber der Premiumverbund Bau GmbH, mit Sitz in Deutschland bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich dabei um ein gewährtes Darlehen.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.455 (Vorjahr: TEUR 2.291) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzannahmen 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 1.573 (Vorjahr: TEUR 1.213) ausgegeben. Dieses ist mit einem nachrangigen Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

Gegenüber der VST Building Technologies AG bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 746 (Vorjahr: TEUR 0). Diese bestehen im Wesentlichen aus einem langfristigen Darlehen.

Außerdem bestehen noch weitere kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 18) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 110.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Fluck in Höhe von TEUR 15.

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen sonst noch in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 10).

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	66.704	47.995
Sonstige Forderungen	13.734	9.468
Wertberichtigung	-1.963	-175
Gesamt Forderungen	78.474	57.288
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.127	5.196
Sonstige Verbindlichkeiten	-27	1.382
Gesamt Verbindlichkeiten	5.100	6.578
Saldierter Wert	73.374	50.710

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 47.921 (Vorjahr: TEUR 34.536).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen gegen Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 962), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.198 (Vorjahr: TEUR 1.024), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.709 (Vorjahr: TEUR 2.225), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 67), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2.614), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.977), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.410 (Vorjahr: TEUR 6.704), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.466 (Vorjahr: TEUR 2.497), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.443), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.770 (Vorjahr: TEUR 866), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.550 (Vorjahr: TEUR 1.930), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 12), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 694 (Vorjahr: TEUR 35), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 976 (Vorjahr: TEUR 282), Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 8.838 (Vorjahr: TEUR 1.797), Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.168 (Vorjahr: TEUR 0), Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 0), Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.336 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 777 (Vorjahr: TEUR 0). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 1.757 (Vorjahr: TEUR 0) wertberichtigt.

Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 27) und sonstige Forderungen gegen Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 73), Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 4.636 (Vorjahr: TEUR 500), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 223), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.209 (Vorjahr: TEUR 6.294), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 15), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 158 (Vorjahr: TEUR 61), EYEMAXX Tower Offenbach UG in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 69), Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr:

TEUR 6), EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 0).

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 31.10.2019 TEUR 2.806 (Vorjahr: TEUR 2.546). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 53), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 99), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 2.260), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 122) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 187). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 175) wertberichtigt. Gegenüber EYEMAXX Jablonec s.r.o. bestehen außerdem noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 0).

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 2019 TEUR 4.086 (Vorjahr: TEUR 3.786). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 4.001 (Vorjahr: TEUR 3.612) und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr bestanden außerdem kurzfristige finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3. Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 4.727, bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 163 (Vorjahr: TEUR 3.118), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.552 (Vorjahr: TEUR 1.420), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.518 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 0) und gegen EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 0). Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 24), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44), EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 0) und Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR -272 (Vorjahr: TEUR 348) enthalten.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 861) und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 94).

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen, werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichtswährung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31. Oktober 2019 verwiesen.

Die Kapitalflüsse aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten und den Schulden 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.

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

in TEUR	aus Anleihen	gegenüber Kreditinstituten	sonstige Finanz- verbindlichkeiten	Summe
Stand am 31.10.2017	108.610	27.531	8.031	144.172
Cashflows	36.404	2.714	11.580	50.698
Nicht cashwirksame Veränderung	1.524	0	0	1.524
Stand am 31.10.2018	146.538	30.245	19.611	211.057

### 3.4 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird in die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ aufgeteilt, 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.

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 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 2019

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	4.551	962	3.032		8.546
Innenumsatz	-2.808	-4	-2.513	5.324	0
Umsatz Gesamt	7.359	966	5.545	-5.324	8.546
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-9.256	290	0	0	-8.966
Beteiligungsergebnis	18.028	5.560	1.903	0	25.492
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	3.595	0	0	0	3.595
EBITDA	10.170	6.448	-6.502	0	10.117
Abschreibungen	-48	-38	-333	0	-418
EBIT	10.123	6.410	-6.836	0	9.697
Finanzergebnis	-186	-109	-4.679	0	-4.975
Steuern	2.432	-85	-480	0	1.867
Periodenergebnis	3.400	6.216	-11.995	0	6.589
Fremdkapital	53.067	5.052	190.482	-31.609	216.992
Vermögen	115.098	24.538	173.959	-31.602	281.993
Investitionen im Anlagevermögen	7.589	35	158	0	7.782

## 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	5.459
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.722	817	0	0	4.539
Beteiligungsergebnis	9.328	6.496	0	0	15.824
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	-180	0	0	0	-180
EBITDA	10.696	8.074	-3.969	0	14.801
Abschreibungen	-21	-31	-312	0	-363
EBIT	10.675	8.044	-4.282	0	14.437
Finanzergebnis	-725	-192	-3.959	0	-4.876
Steuern	-35	-172	-2.061	0	-2.269
Periodenergebnis	9.915	7.679	-10.302	0	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	0	21.666

## 3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 10.675 im Vorjahr auf TEUR 10.123 im Geschäftsjahr 2018/2019. Das Vermögen von TEUR 123.501 im Vorjahr veränderte sich auf TEUR 115.098 im Geschäftsjahr 2018/2019 und das Fremdkapital veränderte sich von TEUR 60.113 im Vorjahr auf TEUR 53.067 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus dem neuen Wohnprojekt „Poesie Quartier Berlin“, dem neuen Wohn- und Büroprojekt Alfred-Döblin-Allee in Schönefeld, sowie dem Verkauf der Projekte in Serbien und dem Verkauf des Wohnprojektes Grasbergergasse in Wien.

## 3.4.2 Bestandsimmobilien

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 8.044 im Vorjahr auf TEUR 6.410 im Geschäftsjahr 2018/2019. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Nürnberg.

Das Vermögen veränderte sich von TEUR 14.862 im Vorjahr auf TEUR 24.538. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus aus gegebenen Darlehen an Tochtergesellschaften. Das Fremdkapital erhöhte von TEUR 4.259 im Vorjahr auf TEUR 5.052 zum Bilanzstichtag.

## 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 173.959 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 154.602) begründet sich durch die Kaufpreisforderungen von dem Verkauf des Projektes Grasbergergasse und dem Verkauf der Aktien der ViennaEstate Immobilien AG.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 165.019 im Vorjahr auf TEUR 190.482 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der Anleihe 2019/2024 und der Nachplatzierung der Anleihe 2018/2023.

### Investitionen nach Ländern

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Deutschland	1.173	5.915
Österreich	1.971	10.550
Serbien	4.639	5.073
Sonstige Länder	0	128
<b>Gesamt</b>	<b>7.782</b>	<b>21.666</b>

### Umsatz nach Ländern

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Deutschland	2.823	3.180
Österreich	3.929	1.166
Serbien	1.706	1.109
Sonstige Länder	88	4
<b>Gesamt</b>	<b>8.546</b>	<b>5.459</b>

### Vermögen nach Ländern

in TEUR	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Deutschland	128.490	95.705
Österreich	110.739	78.923
Serbien	40.456	49.880
Sonstige Länder	2.308	2.023
<b>Gesamt</b>	<b>281.993</b>	<b>226.531</b>

### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

Im Geschäftsjahr 2018/2019 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die Eyemaxx Real Estate AG Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko in der Höhe von TEUR 24.687 (Vorjahr: TEUR 24.211) übernommen. Per 31.10.2019 bestanden zusätzlich zwei Avalrahmen, die zum Stichtag im Umfang von TEUR 4.912 ausgenutzt wurden. Die in der Bilanz der Eyemaxx Real Estate Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst.

### 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 2018/2019 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 1.244 (Vorjahr: TEUR 1.200) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 426) an nahestehende Unternehmen verrechnet.

Zwischen der VST-Gruppe und der Eyemaxx Real Estate Group wird nach Tätigkeit das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2018/2019 TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 110) und als Ertrag wurden TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 26) eingebucht.

Zum Bilanzstichtag besteht eine offene Darlehensforderung gegen Herrn Dr. Müller in Höhe von TEUR 416 (Vorjahr: 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 drittbüchlichen 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 6.561 (Vorjahr: TEUR 4.570) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung im ersten Rang herzustellen. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 6.561, die für die

Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Januar 2021 zurückzuzahlen. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 Zinserträge in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 308) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2018/2019 Zinserträge in Höhe von TEUR 447 (Vorjahr: TEUR 249) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgebenen Darlehen zur Projektfinanzierung.

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2018/2019 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) erfasst.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.963 (Vorjahr: TEUR 175) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert zum einen aus Wertberichtigungen gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 31 und einer neuen Wertberichtigung gegenüber einem deutschen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.757.

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

	31.10.2019				31.10.2018			
in TEUR	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	655	258	0	913	644	223	31	898
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.495	271	0	2.766	2.410	390	31	2.831
Für spätere Geschäftsjahre	3.678	0	0	3.678	1.464	0	0	1.464
Summe	6.828	529	0	7.357	4.518	613	62	5.193

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

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

#### Ausplatzierung der Anleihe 2019/2024

Nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft die im Geschäftsjahr 2018/19 begebene Anleihe 2019/2014 (ISIN DE000A2Y-PEZ1) auf das vorgesehene Volumen von TEUR 50.000 ausplatziert.

#### Aufstockung der Anleihe 2018/2023

Während des Zeitraums der Bilanzerstellung, im Februar 2020, wurde die Anleihe 2018/2023 (ISIN DE000A2GSSP3) um rund TEUR 11.500 auf TEUR 55.000 erfolgreich aufgestockt.

#### Eyemaxx Real Estate AG beschließt Bezugsrechts-Kapitalerhöhung

Am 17. Februar 2020 wurde per Ad-hoc Meldung die Bezugsrechts-Kapitalerhöhung gemeldet. Insgesamt sollen bis zu 880.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie ausgegeben werden. Der Bezugspreis pro neuer Aktie beträgt EUR 9,00. Somit steigt das genehmigte Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 5.350.568 auf EUR 6.230.568. Die neuen Aktien werden den Aktionären der Eyemaxx Real Estate AG im Rahmen eines mittelbaren Bezugsrechts zum Bezug angeboten.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsvorfälle 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 Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 188, davon das Vorjahr betreffend TEUR 13.

#### 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](http://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. Die Funktionsperiode endet am 4. April 2024.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 195 (Vorjahr: TEUR 168) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 97) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 192). Im Vorjahr erhielt der Vorstand eine Prämie in Höhe von TEUR 42. 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 2019 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)  
Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (Stellvertretender Vorsitzender)  
Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (Mitglied)

Alle Aufsichtsräte sind einheitlich bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, gewählt.

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

# 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 2019, gab es Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 300 welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden (Vorjahr: TEUR 10.039). Alle anderen Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzanlagevermögen (FVIPL)	300	10.039
Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC)	3.642	1.172
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende (AC)	8.115	3.660
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	66.227	47.627
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC)	866	809
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende (AC)	0	39
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	478	368
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte (AC)	3.561	1.638
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende (AC)	82	18
Sonstige Forderungen gegen Dritte (AC)	36.908	2.446
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende (AC)	1.406	1.820
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	13.758	9.467
Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten (AC)	2.469	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.444	7.732
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>159.257</b>	<b>86.835</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.589 (Vorjahr: TEUR 383) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann. Des Weiteren wurden durch die IFRS 9 Implementierung das Modell der „erwarteten Kreditausfälle“ angewandt. Die Ermittlung der Wertminderung für die erwarteten Kreditausfälle bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den vertraglichen Vermögenswerten gemäß IFRS 15 erfolgt mittels des vereinfachten Verfahrens (simplified approach gem. IFRS 9.5.5.15), bei dem die gesamte Laufzeit maßgeblich ist (Stufe 2).



Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

### Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2019	31.10.2018
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen (AC)	109.624	100.640
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC)	10.605	2.044
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC)	14.436	12.971
Leasingverbindlichkeiten (AC)	457	596
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC)	5.128	5.124
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen (AC)	36.914	7.970
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC)	15.809	14.560
Leasingverbindlichkeiten (AC)	252	208
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC)	3.169	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC)	0	59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (AC)	1.740	799
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	1.220	2.581
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>202.523</b>	<b>147.552</b>

FVtPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihen, gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

## Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2019			
Anleihe 2014/2020	102,31 %	13.319	13.626
Anleihe 2016/2021	105,50 %	30.000	31.650
Anleihe 2018/2023	102,40 %	43.000	44.032
Anleihe 2019/2024	99,69 %	41.000	40.873
Wandelanleihe 2016/2019	99,25 %	2.527	2.508
Wandelanleihe 2017/2019	99,75 %	20.335	20.284
Gesamt		150.181	152.973
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

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

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	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	7.226	4.600
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	0	0
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>7.226</b>	<b>4.600</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus Anleihen	-9.041	-8.358
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-3.161	-1.587
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-60	-338
Wertberichtigung von Finanzanlagen	0	-250
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-12.262</b>	<b>-10.534</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-51
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-2.050	-15
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-2.050	-66
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-7.086</b>	<b>-5.999</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	41	308
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>41</b>	<b>308</b>

## 2 Finanzielles Risikomanagement

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der Eyemaxx Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktposition 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 2019 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 278) 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 potentieller 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 und 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 Real Estate Group 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 Real Estate Group 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.983 (Vorjahr: TEUR 6.736) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 5.812 (Vorjahr: TEUR 4.795) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 7.795 (Vorjahr: TEUR 11.531) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Eyemaxx Real Estate Group darin, dass das Kapital länger als geplant in Projekten gebunden bleibt. 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. Die Eyemaxx Real Estate Group 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 2019

in TEUR	Buchwert	Undis- kontiert	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	ab 01.11.2024
Anleihen	146.538	173.924	43.950	35.661	4.620	46.438	43.255	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.245	31.123	11.265	19.783	75	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	709	731	262	140	154	55	42	78
Verzinsliche Darlehen	13.774	15.295	2.120	7.230	5.945	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.740	1.740	1.740	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.598	1.598	1.598	0	0	0	0	0
Gesamt	194.604	224.411	60.935	62.814	10.794	46.493	43.297	78

**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
Leasingverbind- lichkeiten	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

Die Zinserträge von TEUR 7.226 (Vorjahr: TEUR 4.600) und Zinsaufwendungen von TEUR 12.201 (Vorjahr: TEUR 10.196) 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 der Eyemaxx Real Estate Group aufgrund der in 2014, 2016, 2017, 2018 und 2019 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2023 und 2024 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	PLN	Summe
Erfolgswirksam erfasst	26	1.429	-2	1.453
Erfolgsneutral erfasst	0	433	0	433
Zum 31. Oktober 2019	26	1.862	-2	1.886

## 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

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 gesichert sind. Weitere Ziele sind 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.

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 2019 beträgt die Eigenkapitalquote 25,12 % (Vorjahr: 29,20 %).

Aschaffenburg, am 27. Februar 2020



Dr. Michael Müller





# Konzernanlagevermögen

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2019

### Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2018	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2019
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierter Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	271	24	-42	0	0	0	0	0	253
Summe	274	24	-42	0	0	0	0	0	256
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.394	0	-50	0	0	-434	0	0	2.910
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.935	190	-185	0	0	-4	0	1	1.937
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	979	3.495	-317	0	0	-3.323	0	8	842
Summe	6.308	3.685	-552	0	0	-3.761	0	9	5.689
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Sonstige Beteiligungen	10.039	0	0	0	0	-9.739	0	0	300
Summe	10.039	0	0	0	0	-9.739	0	0	300
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67.738	4.398	0	-18.528	-9.054	-24.513	0	-35	20.006
Summe	67.738	4.398	0	-18.528	-9.054	-24.513	0	-35	20.006
<b>GESAMT</b>	<b>84.359</b>	<b>8.107</b>	<b>-594</b>	<b>-18.528</b>	<b>-9.054</b>	<b>-38.013</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>	<b>26.251</b>



	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte		
	Stand am 1. November 2018	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2019	Stand am 31. Oktober 2018	Stand am 31. Oktober 2019
<b>in TEUR</b>								
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>								
Aktiviert Aufwendungen für Inangasetzung	3	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	217	31	-40	0	0	206	54	47
Summe	220	31	-40	0	0	209	54	47
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	738	88	-50	0	7	783	2.656	2.128
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	993	293	-182	0	0	1.105	943	832
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	803	7	0	0	6	816	176	26
Summe	2.534	388	-232	0	13	2.704	3.775	2.986
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	10.039	300
Summe	0	0	0	0	0	0	10.039	300
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	-202	181	67.356	19.826
Summe	383	0	0	0	-202	181	67.356	19.826
GESAMT	3.137	419	-272	0	-189	3.091	81.224	23.159

## 2 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
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktivierte 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
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücks- gleiche 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
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
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
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>									
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
<b>GESAMT</b>	<b>44.632</b>	<b>21.666</b>	<b>-4</b>	<b>15.253</b>	<b>5.258</b>	<b>-2.600</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>84.359</b>

in TEUR	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
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>								
Aktiviert Aufwendungen für Inangasetzung	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, grundstücks- gleiche 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
<b>GESAMT</b>	<b>2.775</b>	<b>364</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.137</b>	<b>41.857</b>	<b>81.224</b>

# Konzernunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG

Die nachfolgende Liste der Konzernunternehmen umfasst die vollkonsolidierten sowie die nach der Equity-Methode bewerteten Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG.

## Konzernunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in Prozent zum 31.10.2019	indirekter Anteil am Kapital in Prozent zum 31.10.2018	Konsolidierungsart
<b>Holding</b>						
Eyemaxx Real Estate AG	Aschaffenburg	DE	EUR	-	-	-
DVOKA LIMITED	Nicosia	CY	EUR	94	94	E
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	LUX	EUR	-	90	E
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	AT	EUR	100	100	V
MALUM LIMITED	Nikosia	CY	EUR	90	90	E
<b>Projektentwicklung</b>						
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	SRB	RSD	100	100	V
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	50	50	E
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	50	50	E
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.	Luxemburg	LUX	EUR	100	100	V
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	SK	EUR	100	100	V
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	SK	EUR	100	100	V
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	AT	EUR	100	100	V
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	NL	EUR	100	100	V
EUCERA GmbH & Co. KG	Wien	AT	EUR	88	-	E
Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH	Schönefeld	DE	EUR	83	-	E
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	EUR	-	100	V
Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	EUR	94	-	E
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Prag	CZ	CZK	90	90	E
Eyemaxx Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	50	50	E
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	88	70	E
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	CZ	CZK	45	90	E
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	CZ	CZK	90	90	E
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	92	92	E
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E

EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	93	93	E
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	92	92	E
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	69	69	E
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	59	59	E
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	74	E
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	70	100	E
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 23 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	70	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 24 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Lifestyle Development 25 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	-	E
Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	CZ	CZK	90	90	E
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	SRB	RSD	100	100	V
EYEMAXX Management Sp.z.o.o.	Warschau	PL	PLN	100	100	V
EYEMAXX Management sro.	Praha	CZ	CZK	100	100	V
Eyemaxx Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Wien	AT	EUR	94	94	E
EYEMAXX Tower Offenbach UG (vormals 6B47 Grund 2 UG)	Aschaffenburg	DE	EUR	89	89	E
EYEMAXX Zdr nad Sávavou s.r.o.	Prag	CZ	CZK	90	90	E
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	AT	EUR	99	99	V
KKS Investment GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	88	-	E
Lifestyle Consulting GmbH	Leopoldsdorf	AT	EUR	70	70	V
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	100	50	V
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
Log Center Airport d.o.o.	Belgrad	SRB	RSD	100	100	V
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	SRB	RSD	100	100	V
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	SRB	EUR	100	100	V
Logmaxx Beta d.o.o.	Belgrad	SRB	EUR	100	100	V
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	SRB	EUR	100	100	V
MAHASIM GmbH & Co. KG	Wien	AT	EUR	94	-	E
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
Marland GmbH & Co. OG	Leopoldsdorf	AT	EUR	88	88	E
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	DE	EUR	100	100	V
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	PL	PLN	94	94	E
Retail Park Marlork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	PL	PLN	90	90	E



Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	DE	EUR	30	30	E
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	AT	EUR	50	50	E
Vilia sp.z.o.o.	Warschau	PL	PLN	47	47	E
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	DE	EUR	50	50	E
Bestandsimmobilien						
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	DE	EUR	86	86	E
BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	DE	EUR	93	93	E
EM Outlet Center GmbH	Wien	AT	EUR	99	99	V
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	E
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	DE	EUR	94	94	V
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	AT	EUR	100	100	V
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	EUR	100	100	V
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	EUR	93	93	E
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	AT	EUR	94	94	E
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	AT	EUR	94	94	E
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	AT	EUR	98	98	V
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	AT	EUR	89	89	E

V = Vollkonsolidierung

E = Gemeinschaftsunternehmen nach Equity-Methode bewertet



# Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 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 2018 bis zum 31. Oktober 2019 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 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 deutschen 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 Nichtprüfungsdienstleistungen 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 2018 bis zum 31. Oktober 2019 waren. Die-

se 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:

- 1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- 2 Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu 1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

#### **A Das Risiko für den Abschluss**

In dem Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG zum 31. Oktober 2019 sind Investment Properties in Höhe von EUR 19,8 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 2018/2019 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,1 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 19,8 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 2019 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 57,1 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, so dass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IFRS 11.16 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/2019 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 25,5 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 2018/2019 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das at-equity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt. 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 bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die in die inhaltliche Prüfung einbezogenen Konzernlageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- 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.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Konzernklärung zur Unternehmensführung ist, ist der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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 oben genannten sonstigen Informationen - sobald sie verfügbar sind - zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 Grund-

lage 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 deutschen 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 anzuwenden den 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 3. Juni 2019 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2019 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 Tobias Schmelter.

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften. Der Abfassung des Prüfungsberichts liegen die „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ (IDW PS 450 n. F.) zu Grunde.

Bonn, 27. Februar 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

Tobias Schmelter  
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.





# Erklärung des Vorstands

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2019 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 27. Februar 2020



Dr. Michael Müller  
Vorstand

# Bilanz der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2019

## Aktiva

		Stand am 31.10.2019 EUR	Stand am 31.10.2018 EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1 405 729,00
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	87,00	258,00
3.	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	38 330,00
	Zwischensumme Sachanlagen	87,00	1 444 317,00
II.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	29 646 787,16	26 543 786,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	92 440 286,71	73 942 636,02
3.	Beteiligungen	1 041 240,30	3 129 991,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20 222 267,28	18 767 585,83
5.	Sonstige Ausleihungen	15 242 268,09	6 771 089,96
	Zwischensumme Finanzanlagen	158 592 849,54	129 155 088,81
		158 592 936,54	130 599 405,81
B.	Umlaufvermögen		
I.	Vorräte		
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	6 732,00	7 392,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 129,80	272,61
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6 546 439,85	6 800 054,94
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6 143 457,41	8 523 673,96
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	4 297 122,17	957 699,52
	Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16 991 149,23	16 281 701,03
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20 060 792,54	5 171 078,90
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	167 858,60	390 305,67
		195 819 468,91	152 449 883,41





# Gewinn- und Verlustrechnung der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019

		2018/2019 EUR	2017/2018 EUR
1.	Umsatzerlöse	479 830,44	675 022,80
2.	Sonstige betriebliche Erträge	1 236 630,50	9 609,41
3.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	487 712,72	432 366,20
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3 581,83	3 531,39
		491 294,55	435 897,59
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10 323,00	61.083,00
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	4 361 023,17	2.225.194,50
6.	Erträge aus Beteiligungen	4 655 309,38	5 348 475,74
7.	Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	0,00	1 558 313,80
8.	Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	2 998 500,00	0,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9 313 284,63	6 938 322,68
	davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.560.945,48 (i.V.: EUR 4.467.272,52)		
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	2 094 850,70	249 999,00
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	2 693 638,88	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8 890 036,64	7 352 610,14
	davon an verbundenen Unternehmen: EUR 120.391,50 (i.V.: EUR 160.596,32)		
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,93	4,67
14.	Ergebnis nach Steuern	142 382,08	4 204 955,53
15.	Jahresüberschuss	142 382,08	4 204 955,53
16.	Gewinnvortrag	4 972 703,59	1 803 152,66
17.	Dividende	-1 069 261,00	-1 035 404,60
18.	Bilanzgewinn	4 045 824,67	4 972 703,59





# Finanzkalender

- » **28. Februar 2020**      Geschäftsbericht 2018/2019
- » **31. März 2020**      Rückzahlung Anleihe 2014/2020
- » **26. Mai 2020**      Nachweisstichtag Hauptversammlung
- » **16. Juni 2020**      ordentliche Hauptversammlung 2020, München
- » **17. Juni 2020**      Ex-Dividenden Tag \*
- » **18. Juni 2020**      Nachweisstichtag „Dividenden“ (Record-Date)
- » **19. Juni 2020**      Dividenden-Zahltag
- » **31. Juli 2020**      Halbjahresfinanzbericht 2019/2020

\*vorbehaltlich des Beschlusses der Hauptversammlung der Zahlung der 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@eyemaxx.com  
Kontakt: ir@eyemaxx.com  
DTP und Producing: Artograph Werbeges.m.b.H., Druck: Paco, Wien

## 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.

