

Eyemaxx Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

1. Juli 2020

Wertpapierprospekt

für die
5,50 % Anleihe 2020/2025 (5 Jahre)
im Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00

Die Eyemaxx Real Estate AG (die "**Emittentin**") wird am 22. Juli 2020 bis zu 30.000 mit 5,50 % festverzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**", "**Anleihe**" oder auch "**Anleihe 2020/2025**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch ein öffentliches Angebot zum Erwerb der hiesigen Schuldverschreibungen und einer Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 in die hiesigen Schuldverschreibungen angeboten.

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 22. Juli 2020 (einschließlich) bis zum 22. Juli 2025 (ausschließlich) vierteljährlich nachträglich am 22. Oktober 2020, 22. Januar, 22. April und 22. Juli eines jeden Jahres und erstmals am 22. Oktober 2020 mit nominal 5,50 % jährlich verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 22. Juli 2025 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen unmittelbaren, unbedingten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin mindestens gleichrangig sind (*pari passu*), soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird.

Die Schuldverschreibungen sollen zur Abwicklung durch das Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland, angenommen werden.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse, der kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente sowie zur Änderung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU ist, wird voraussichtlich am 22. Juli 2020 erfolgen.

Angebotspreis 100%

Dieses Dokument ("**Prospekt**") ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 in ihrer jeweils gültigen Fassung ("**Prospektverordnung**") zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde *Commission de Surveillance du Secteur Financier* ("**CSSF**") gebilligt und in Deutschland an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") und in Österreich der Finanzmarktaufsichtsbehörde gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung notifiziert.

Die CSSF billigt diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 und die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, der Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere ("**Luxemburgisches Wertpapierprospektgesetz**") keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität

und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung ("**US Securities Act**") registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungspflichten des US Securities Act unterliegt.

Der gebilligte Prospekt ist ab dem 1.7.2021 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin: 391200N17XPBGZCLIN19

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A289PZ4
Wertpapierkennnummer (WKN): A289PZ

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	5
1.1	Basisinformationen über den Emittenten.....	5
1.2	Basisinformationen über Wertpapiere.....	8
1.3	Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren	9
2.	Risikofaktoren	12
2.1	Unternehmensbezogene Risiken	12
2.2	Wertpapierbezogene Risiken	20
3.	Allgemeine Informationen	25
3.1	Verantwortung für den Prospekt	25
3.2	Gegenstand des Prospekts.....	25
3.3	Verbreitung von Informationen	25
3.4	Verkaufsbeschränkungen	26
3.5	Zukunftsgerichtete Aussagen	26
3.6	Zahlenangaben und Währungsangaben.....	27
3.7	Angaben von Seiten Dritter sowie Hinweise zu angegebenen Internetseiten	27
3.8	Veröffentlichung dieses Prospekts/ Umfang der Billigung	27
3.9	Einsehbare Dokumente	27
-	Verkehrswertgutachten: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See	28
-	Verkehrswertgutachten: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg	28
-	Verkehrswertgutachten: Offenbach, Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach	28
3.10	Rating	28
3.11	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre.....	28
3.12	Identifikation des Zielmarktes	29
4.	Grundlegende Angaben zum Angebot	30
4.1	Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses	30
4.2	Kosten der Emission und des Umtauschs	30
4.3	Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden.....	30
5.	Ausgewählte Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends	31
5.1	Ausgewählte Finanzinformationen des Eyemaxx Real Estate AG	31
5.2	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und Ertragslage der Emittentin	32
5.3	Trendinformation	33
5.4	Ereignisse aus jüngster Zeit	34
6.	Geschäftstätigkeit	35
6.1	Überblick.....	35
6.2	Wettbewerbsstärken	35
6.3.	Unternehmensstrategie	36
6.4.	Geschäftsbereiche	37
6.5.	Märkte und Wettbewerb.....	44
7.	Angaben über die Emittentin	55
7.1	Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten, Rechtsträgerkennung... ..	55
7.2	Abschlussprüfer.....	55
7.3	Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer.....	55
7.4	Gegenstand des Unternehmens.....	55
7.5	Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr	55
7.7.	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Group	56
7.8.	Wesentliche Verträge.....	75
7.9	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte.....	80
7.10.	Gerichts- und Schiedsverfahren	81
8.	Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot.....	82
8.1	Bedingungen des Angebotes	82
8.2	Angaben über das Öffentliche Angebot	91
8.3	Privatplatzierung	92
8.4	Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021	92
8.5	Zuteilung Schuldverschreibungen	99
8.6	Begebung, Lieferung und Abrechnung Schuldverschreibungen	99

8.7	Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel.....	100
8.8	Clearing und Abwicklung/ Verbriefung.....	100
8.9	Treuhandvertrag.....	100
9.	Aufnahme von Informationen mittels Verweisung gemäß Art. 19 Prospektverordnung	113
9.1	Besicherungsobjekt: Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck.....	113
9.2	Besicherungsobjekt: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See	114
9.3	Besicherungsobjekt: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg	114
9.4	Besicherungsobjekt: Nebingerstraße 13, A-4020 Linz.....	115
9.5	Besicherungsobjekt: Kellershaustraße 20, 52078 Aachen	116
9.6	Besicherungsobjekt: Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal	116
9.7	Besicherungsobjekt: Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg	116
9.8	Besicherungsobjekt: Offenbach, Kaiserleistraße 55, Offenbach/Main	117
10.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte	118
10.1	Besicherungsobjekt: Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck.....	118
10.2	Besicherungsobjekt: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See	118
10.3	Besicherungsobjekt: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg	119
10.4	Besicherungsobjekt: Nebingerstraße 13, A-4020 Linz.....	119
10.5	Besicherungsobjekt: Kellershaustraße 20, 52078 Aachen	120
10.6	Besicherungsobjekt: Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal	120
10.7	Besicherungsobjekt: Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg	121
10.8	Besicherungsobjekt: Offenbach, Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach.....	121
11.	Anleihebedingungen.....	123
12.	Besteuerung	133
12.1.	Hinweise.....	133
12.2.	In der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger	133
12.3.	Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger - Allgemein	134
12.4	Besteuerung der Anleihegläubiger in Luxemburg	135
12.5	Besteuerung der Anleihegläubiger in Österreich	139
13.	Glossar und Abkürzungsverzeichnis.....	141

F. Finanzinformationen

F 1

1. Zusammenfassung

Einleitung mit Warnhinweisen

- a) Bezeichnung und die internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere
Das hier angebotene Wertpapier mit der Bezeichnung Anleihe 2020/2025 hat die folgende internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A289PZ4.
- b) Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI)
Die Firma der Emittentin lautet Eyemaxx Real Estate AG ("**Emittentin**" oder "**Eyemaxx**"). Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen "Eyemaxx" auf. Die Kontaktdaten der Emittentin sind: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 - 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17PXPZCLIN19.
- c) Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt
Die Luxemburgische Wertpapieraufsichtsbehörde *Commission de Surveillance du Secteur Financier* ("**CSSF**") hat den hiesigen Prospekt gebilligt. Die Kontaktdaten der CSSF sind: 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg, Telefon (+352) 26251-1 (Telefonzentrale), Fax: (+352) 26251-2601, E-Mail: direction@cssf.lu.
- d) Datum der Billigung des Prospekts
Die Billigung des hiesigen Prospekts ist am 1. Juli 2020 erfolgt.

Warnhinweis.

- dass die Zusammenfassung als Prospekt einleitung verstanden werden sollte;
- dass der Anleger sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen sollte;
- dass der Anleger das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;
- für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, dass der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte;
- dass zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

1.1 Basisinformationen über den Emittenten

1.1.1 Wer ist der Emittent der Wertpapiere?

i) Sitz und Rechtsform des Emittenten, seine LEI, für ihn geltendes Recht und Land der Eintragung
Emittentin der Wertpapiere ist Eyemaxx Real Estate AG. Ihre Rechtsform ist die einer Aktiengesellschaft, die im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg unter HRB 11755 eingetragen ist. Land der Eintragung ist Deutschland. Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17PXPZCLIN19.

Für die Emittentin ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland geltendes Recht.

ii) Haupttätigkeiten des Emittenten

Die Emittentin verfügt über eine Vielzahl von Tochtergesellschaften. Entsprechend werden Eyemaxx Real Estate AG gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften als ("**Eyemaxx Real Estate Group**") bezeichnet. Haupttätigkeit der Emittentin innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group ist die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Eyemaxx Real Estate Group. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält.

Ein Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohn- sowie Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Eyemaxx realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Der zweite Kernbereich liegt in der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

iii) Hauptanteilseigner des Emittenten, einschließlich Angabe, ob Beherrschungsverhältnisse bestehen und wer die Beherrschung ausübt.

Gemäß den der Emittentin vorliegenden Informationen hält Dr. Michael Müller 27,11 %, Mag. Johann Kowar 13,96 %, Ethenea Independent Investors S.A. 7,14%, Global Opportunities SICAV 6,66% sowie Lang & Schwarz AG 4,14 % des Grundkapitals an der Emittentin. Die restlichen 40,99 % des Grundkapitals der Emittentin befinden sich im Streubesitz, so dass kein Beherrschungsverhältnis besteht.

iv) Identität der Hauptgeschäftsführer

Alleiniger Vorstand der Emittentin ist Dr. Michael Müller.

v) Identität der Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Emittentin ist Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Bonn, Deutschland.

1.1.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind – soweit nicht mit einem * gekennzeichnet – dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019 entnommen.

Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern

	1.11.2018 bis 31.10.2019 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Umsatzerlöse	8.546	5.459
Änderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.118	4.539
Veränderung der Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnisse	418	-352
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	25.492	15.824
Finanzerfolg	-4.975	-4.876
Ergebnis vor Steuern	4.723	9.561
Periodenergebnis	6.589	7.292
Operativer Gewinn/Verlust	9.698	14.437

Konzernbilanz

	Zum 31.10.19 (IFRS) in TEUR geprüft	Zum 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Langfristige Vermögenswerte	156.503	179.228
Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.826	67.356
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	57.111	45.408
Eigenkapital	65.002	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten	146.753	130.458
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	173.166	135.379
Bilanzsumme	281.993	226.531

Kapitalflussrechnung- Konzern

	1.11.2018 bis 31.10.2019 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.249	-9.732
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	45.819	50.128
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-24.276	-36.306

Die Konzernabschlüsse 2017/2018 sowie 2018/2019 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, Bundesrepublik Deutschland, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

1.1.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für den Emittenten spezifisch sind?

Kostenrisiko: Trotz sorgfältiger Kostenkalkulation ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall eines Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen von der Emittentin getragen werden.

Verkaufsrisiko: Der Emittentin könnte es nicht gelingen, entwickelte Immobilienprojekte zu angemessenen Konditionen (z.B. Gewährleistung) zu verkaufen. Geringere Verkaufspreise können vor allem auch durch Mieterträge unter Plan entstehen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Investitionsrisiko: Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale und Entscheidungskriterien.

Wettbewerbsrisiko: Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerbern in den Marktnischen der Emittentin.

Risiko aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfeldes und des Immobilienmarktes: Die Emittentin ist auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Vermietungs- und Leerstandsrisiko: Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien bzw. bei der Vermietung von Bestandsimmobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nicht zu einem marktüblichen Mietzins vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Refinanzierungsrisiko Anleihen: Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2016, 2018 sowie 2019 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2021, 2023 bzw. 2024 zur Rückzahlung fällig sind, die Emittentin aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.

Risiko Finanzierungsbedarf: Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und dem Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Liquiditätsrisiko aufgrund Exit von Projekten: Das Liquiditätsrisiko besteht für die Emittentin darin, dass das Kapital in Projekten länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden.

Gesetzgebungsrisiken: Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Staaten, in denen die Emittentin tätig ist, können Zusatzkosten entstehen oder kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden.

Personalrisiko: Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden.

1.2 Basisinformationen über Wertpapiere

1.2.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

i) Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um eine Anleihe in der Form Inhaberschuldverschreibungen mit einem fixen Zinssatz.

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A289PZ4.

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet A289PZ.

ii) Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere

Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro.

Die Anleihe hat einen Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 22. Juli 2020 (der "**Ausgabetag**") und endet mit Ablauf des 21. Juli 2025 (das "**Laufzeitende**" und der Zeitraum vom Ausgabetag bis zum Laufzeitende die "**Laufzeit**").

iii) mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung der quartalsmäßig zu zahlenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nennbetrages zum Laufzeitende. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den beigefügten Anleihebedingungen.

Die reguläre Verzinsung der Schuldverschreibungen beträgt 5,50 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen vierteljährlich nachträglich jeweils am 22. Oktober 2020, 22. Januar, 22. April und 22. Juli eines jeden Jahres. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.

Kündigungsrecht für Gläubiger der Schuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**"): Die Anleihegläubiger sind unter bestimmten Bedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen und die Rückzahlung zuzüglich etwaiger angefallener Zinsen zu verlangen.

iv) Rangordnung der Wertpapiere

Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang (*pari passu*) mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

v) Beschränkung der Handelbarkeit der Wertpapiere

Die Handelbarkeit der Anleihe 2020/2025 ist nicht beschränkt.

1.2.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Emittentin plant keine Zulassung bzw. Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einem geregelten Markt oder zum Handel an einem MTF. Es ist aber eine Einbeziehung in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse geplant.

1.2.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?

Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen: Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein.

Verschlechterung des Ratings: Durch die Verschlechterung des Ratings der Emittentin kann der Anleihegläubiger bei Verkauf vor Rückzahlung erhebliche Verluste erleiden. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Bonitätsverschlechterung: Mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Schuldverschreibungen und der Zinsansprüche aufgrund von Bonitätsverschlechterung bei der Emittentin verbunden. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Risiko weiterer Anleiheemissionen: Es bestehen nach den Anleihebedingungen keine grundsätzlichen Beschränkungen von Anleiheemissionen durch die Emittentin, so dass die Verschuldung der Emittentin erheblich ansteigen kann.

1.3 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

1.3.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form. Die Emittentin bietet in Euro denominateden Schuldverschreibungen in einer Gesamtanzahl von 30.000 mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 zum Erwerb an (das "**Angebot**"). Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt Euro 30.000.000,00. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nennbetrags. Das Angebot besteht aus:

- Einem öffentlichen Umtauschangebot (das "**Umtauschangebot**"), basierend auf einer öffentlichen Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 (ISIN DE000A2AAKQ9 / WKN A2AAKQ) (die "**Schuldverschreibungen 2016/2021**") in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die "**Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2016/2021**"). In der Zeit vom 3. Juli 2020 bis 16. Juli 2020 (18:00 MESZ) (die "**Umtauschfrist**") können die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021 diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, durch Beauftragung ihrer Depotbank tauschen. Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2016/2021, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2016/2021 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2016/2021 und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von Euro 15,00.
- Einem prospektpflichtigen öffentlichen Angebot durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich (das "**Öffentliche Ange-**

bot"). Dies erfolgt über die Zeichnungsfunktionalität *Direct Place* der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "**Zeichnungsfunktionalität**"). Die Zeichnung kann in der Zeit vom 3. Juli 2020 bis 20. Juli 2020 (12:00 MESZ) erfolgen.

Zeitplan

Die Emittentin wird während der Umtauschfrist vom 3. Juli 2020 bis 16. Juli 2020 (18:00 MESZ) die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 einladen, ihre Schuldverschreibungen 2016/2021 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der "**Umtausch**" und das Angebot eines Inhabers von Schuldverschreibungen 2016/2021 zum Umtausch der "**Umtauschauftrag**").

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 3. Juli 2020 bis 20. Juli 2020 (12:00 Uhr MESZ) (der "**Angebotszeitraum**") über die Zeichnungsfunktionalität durch die Emittentin im Großherzogtum Luxembourg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich öffentlich angeboten.

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen. Die Zuteilung erfolgt im Ermessen der Emittentin.

Änderung der Umtauschfrist und / oder des Angebotszeitraums: Die Emittentin behalten sich das Recht vor, die Umtauschfrist und / oder den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern.

Jede Verkürzung oder Verlängerung der Umtauschfrist und /oder des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) bekannt gegeben und der CSSF mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin im Falle einer Verlängerung der Umtauschfrist und / oder des Angebotszeitraums erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und veröffentlichen.

Lieferung: Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und durch die Emittentin zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 22. Juli 2020 unter Einbindung der als Orderbuchmanager fungierenden ICF Bank AG Wertpapierhandelsbank (Geschäftsanschrift Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland) (der "**Orderbuchmanager**") durch die Zahlstelle Bankhaus Gebrüder Martin AG (Geschäftsanschrift Schlossplatz 7, 73033 Göppingen, Bundesrepublik Deutschland) geliefert und abgerechnet. Die im Rahmen des Umtausches zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 22. Juli 2020 über die Zahlstelle Bankhaus Gebrüder Martin AG (Geschäftsanschrift Schlossplatz 7, 73033 Göppingen, Bundesrepublik Deutschland) geliefert. Die Emittentin behält sich eine vorzeitige Lieferung auch durch Handel per Erscheinen vor.

Plan für den Vertrieb: Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist mitteilen und voraussichtlich am 22. Juli 2020 auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) veröffentlicht und bei der CSSF hinterlegen.

Die Kosten für das Angebot betragen bis zu Euro 750.000,00. Kosten werden dem Anleger von der Emittentin nicht in Rechnung gestellt. Anleger, die Schuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihrer jeweils depotführenden Bank berechnet werden.

1.3.2 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

i) die Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse

Der Emissionserlös beläuft sich – abhängig von der tatsächlichen Anzahl platzierter Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots bzw. der Privatplatzierung und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Öffentlichen Umtauschangebots sowie unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung der Schuldverschreibungen – auf einen voraussichtlichen Betrag bis zu Euro 29.250.000,00 (Nettoemissionserlöse). Die Nettoemissionserlöse beabsichtigt die Emittentin, wie folgt zu verwenden:

Zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte, die im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 verwendet wurden und zur Besicherung der hiesigen Schuldverschreibungen dienen, sowie zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 werden die Emissionserlöse vollständig an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 gezahlt. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen allerdings auch frei andere Sicherheiten zu bestellen.

Soweit Umtauschaufräge im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot im Gegenwert von bis zu Euro 30.000.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend um den Gegenwert der in die Schuldverschreibungen umgetauschten Schuldverschreibungen 2016/2021. Unter der Annahme des vollständig durchgeführten Umtauschangebots stünden der Emittentin keine Emissionserlöse zur Verfügung.

Falls der Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 nicht vollständig angenommen wird, werden die Barmittel aus dem hiesigen Angebot in Höhe von bis zu Euro 29.250.000,00 zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2016/2021 verwendet.

Falls die Schuldverschreibungen nicht in voller Höhe gezeichnet werden, sollen die Nettoemissionserlöse, die in bar geleistet werden, zunächst für die Lastenfreistellung und damit zur Bewirkung der vorgesehenen Besicherung der Anleihegläubiger über die Grundpfandrechte dienen, so dass eine anteilige Tilgung der Schuldverschreibungen 2016/2021 möglich ist.

ii) Angebot ohne Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung

Da es sich um eine Eigenemission handelt, gibt es keine Übernahmevertrag mit fester Übernahmeverpflichtung.

iii) Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot

Da es sich um eine Eigenemission handelt, bestehen keine weitergehende geschäftliche Interessen an der Durchführung des Angebots.

2. Risikofaktoren

Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen emittentenbezogenen sowie wertpapierbezogenen Risiken ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Nach Auffassung der Eyemaxx Real Estate AG (nachfolgend auch "**Emittentin**" oder "**Eyemaxx Real Estate AG**" und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die "**Eyemaxx Real Estate Group**") sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Diese anderen Gründe werden aber von der Emittentin aufgrund der ihr gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können gegenwärtig nicht vorhergesehen werden.

Die Realisierung eines oder mehrerer Risiken kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der Eyemaxx Real Estate Group haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust der unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an die Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Prospekt lesen, um das Risiko der hier angebotenen Schuldverschreibungen einschätzen zu können; die individuelle Beratung durch einen Berater vor der Kaufentscheidung ist nach Auffassung der Emittentin unerlässlich.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die Emittentin ist von Rechts wegen dazu berechtigt, die Risiken nach den Kategorien "gering", "mittel" sowie "hoch" zu ordnen und entsprechend darzustellen. Insoweit ist die Beschreibung der Risiken im nachfolgende Abschnitt unter der jeweiligen Risikokategorie als "**Risikoklasse hoch**", "**Risikoklasse mittel**" und "**Risikoklasse gering**" gegliedert. Soweit eine Risikoklasse nicht genannt ist bzw. mit "Entfällt" versehen ist, liegt eine solche Risikoklasse nach Einschätzung der Emittentin für die jeweilige Risikokategorie nicht vor. Innerhalb der Risikokategorien ist die gewählte Reihenfolge ebenfalls als Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit und über die Bedeutung bzw. Schwere des jeweiligen Risikos oder des Ausmaßes der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin zu verstehen.

2.1 Unternehmensbezogene Risiken

2.1.1 Risiken in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und die Branche der Emittentin

a) Risikoklasse hoch

Entfällt.

b) Risikoklasse mittel

Kostenrisiko

Trotz sorgfältiger Kostenkalkulationen ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des beauftragten Bauunternehmens kommt.

Die Emittentin vergibt ihre Aufträge für Bauleistungen überwiegend im Rahmen von Fixpreisverträgen, die auf Basis sorgfältig kalkulierter Angebote für Komplett- oder Teilleistungen abgeschlossen werden. Obwohl Kosten für Bauvergaben sorgfältig kalkuliert und in den meisten Fällen gegen pauschalisierte Fixpreise vergeben werden, wobei Abrechnungen im Rahmen des Baumanagements genau überprüft werden, ist es möglich, dass es bei erteilten Aufträgen zu Kostenüberschreitungen kommt bzw. dass unerwartete Kosten (beispielsweise aus unerwarteten Nachträgen) anfallen.

Im Rahmen der Abrechnung von Bauleistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Auftragnehmern kommen, beispielsweise im Rahmen unklarer Verhältnisse im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen. Ebenso kann es bei einem Ausfall eines beauftragten Unternehmers dazu kommen, dass die Emittentin in rechtliche Auseinandersetzungen über mangelhafte Leistungen des Unternehmers (z.B. im Zusammenhang mit Baumängeln) hineingezogen wird. Daraus resultierende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin bzw. der jeweiligen Projektgesellschaft der Emittentin getragen werden.

Darüber hinaus ist es denkbar, dass einzelne Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf ein Verlangen der projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben müssen. Diese Garantien können einzelne Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group zur Zahlung von Kostenüberschreitungen an z.B. Generalunternehmer oder sonstige Auftragnehmer von Bauleistungen verpflichten, wenn diese berechnete Forderungen aus Tätigkeiten haben, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group aus solchen Garantieerklärungen kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, Wohnimmobilien, üblicherweise in Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), überwiegend auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Die Emittentin entwickelt die Projekte, um sie entweder bestmöglich am Markt zu verkaufen oder im eigenen Bestand zu halten.

Sollte die Eyemaxx Real Estate Group nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien oder für die die Immobilien haltenden Projektgesellschaften finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Weiters beeinflusst jede sinkende oder fehlende Nachfrage nach Immobilien in Märkten, in denen die Eyemaxx Real Estate Group tätig ist, auch den späteren Verkaufserlös der betreffenden Immobilien in diesen Märkten und kann zu erheblich niedrigeren Verkaufserlösen führen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen unterschiedlichen Faktoren abhängig, auf die die Emittentin überwiegend keinen Einfluss hat, wie z.B. die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht im geplanten Umfang realisieren kann, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfelds. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich 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 die Emittentin bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Emittentin ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind. Fehleinschätzungen des Managements der Emittentin bei Investitionen können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken wie beispielsweise Konkurrenzprojekte am gleichen Standort übersehen werden bzw. nicht ausreichend gewichtet werden, so dass sich der Standort einer Immobilie unerwartet negativ entwickelt. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Emittentin bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Wettbewerbsrisiko

Es besteht ein Risiko, dass die Eyemaxx Real Estate Group nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Die Eyemaxx Real Estate Group steht jederzeit in Wettbewerb mit anderen lokalen, regionalen Gesellschaften, die ebenso am Markt als Entwicklungsgesellschaften aktiv sind und ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Projektentwicklungen arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass andere Projektentwickler dem Konzept der Emittentin vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Projektentwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Projekte, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilienprojekten (erwerbbar zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Immobilienmarktes

Die Emittentin ist auf dem Immobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region 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.:

- Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität des Standortes Mittel- und Osteuropa 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,
- Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds,
- zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist,
- Entwicklung der Energiekosten, sowie
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen.

Der Erfolg der Emittentin 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 der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die Eyemaxx Real Estate Group über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung des Immobilienmarktes seitens der Eyemaxx Real Estate Group könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Vermietungs- und Leerstandsrisiko

Sowohl im Rahmen der Entwicklung von Immobilien als auch bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden. Geringe Nachfrage könnte die Emittentin zwingen, ihre Immobilien zu weniger vorteilhaften Konditionen zu vermieten, oder an Mieter zu vermieten, die hinsichtlich des potentiellen Mietzinsausfalls aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen. Dies kann auch zu erheblich geringeren Verkaufserlösen im Fall eines Verkaufs solcher Immobilien führen.

Weiter besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Mietzinserträge anfallen. Im Fall der Wiedervermietung besteht das Risiko, dass die Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.

Jeder der oben genannten Faktoren, alleine oder gemeinsam mit anderen Faktoren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

c) Risikoklasse gering

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, die Eyemaxx Real Estate Group als Bestandshalterin von Liegenschaften gegen Mieter führt, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsgesellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien und Projektgesellschaften. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien

Um einen Wertverfall bei einer Liegenschaft zu vermeiden, muss die Eyemaxx Real Estate Group Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Mehrkosten könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko aufgrund von Forderungsausfällen

Es kann nicht versichert werden, dass Kunden oder andere Vertragspartner der Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin bzw. gegenüber den Projektgesellschaften pflichtgemäß erfüllen.

Die wesentlichen Forderungen der Emittentin beziehen sich insbesondere auf Darlehen an Tochtergesellschaften der Emittentin. Das Ausfallrisiko der Forderungen gegen Tochtergesellschaften der Emittentin, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von deren zukünftigen Geschäftsentwicklung ab.

Ein solches Versagen, insbesondere ein Zahlungsausfall, kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group und insbesondere auf die Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Umweltrisiko

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Projektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden; diese Inanspruchnahme kann mit der Entstehung hoher Kosten verbunden sein, die sich, u.a., auf die Rentabilität eines Verkaufs einer Immobilien oder einer Projektgesellschaft auswirken kann. Dies kann in der Folge einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert schwerpunktmäßig auf der Projektentwicklung. Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die Projektentwicklung als operative Tätigkeit nicht mehr den Schwerpunkt der Tätigkeit bildet, besteht das Risiko, dass die BaFin die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des KAGB einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Bei einer solchen Verwaltung wären umfassende organisatorische und geschäftspolitische Änderungen bei der Emittentin erforderlich, was wiederum zeit- und kostenintensiv wäre.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die die Einordnung als Investmentvermögen auslösen würde, die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit unterbrechen oder ganz einstellen muss und die Kosten für die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen die Rendite bis hin zu einem Totalverlust des investierten Vermögens reduzieren würde.

Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Die Mietverträge der Eyemaxx Real Estate Group enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex, koppeln, wobei allerdings die Mietansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der von der Eyemaxx Real Estate Group erzielbaren Mieterlöse. Sinkt der Referenzindex, erfolgt eine Anpassung der Mietzahlungen nach unten. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder sinken die Mieteinnahmen auf Grund eines sinkenden Referenzindexes, so könnte sich dies erheblich negativ auf die Mietrendite, die Bewertung der Immobilien und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Wetterbedingte Risiken/ Höhere Gewalt

Der Immobilienmarkt ist zudem stark abhängig von Wetterbedingungen. Längere Kälte- oder Regenphasen können den Baufortschritt verzögern. Der Klimawandel kann zu Veränderungen und Schwankungen in der Regenintensität und in der Intensität und Häufigkeit extremer Wetterbedingungen beitragen.

Solche nachteiligen Bedingungen können das Geschäft, die finanzielle Lage und das Geschäftsergebnis der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group erheblich nachteilig beeinträchtigen, wenn sie in ungewöhnlicher Intensität oder während abnormer Zeiträume auftreten oder länger dauern als

gewöhnlich in den Märkten, in denen die Emittentin und die Eyemaxx Real Estate Group tätig sind, insbesondere wenn sie zu einem Zeitpunkt auftreten, zu welchem die Bauwirtschaft in höchstem Maße ausgelastet ist. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group negativ beeinflussen.

Für einige der genannten Ereignisse, beispielsweise für Erdbeben oder Pandemien, ist möglicherweise kein Versicherungsschutz erhältlich. Auch diese Faktoren und Risiken können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group auswirken.

2.1.2 Risiken der Finanzierung

a) Risikoklasse hoch

Refinanzierungsrisiko Anleihen

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der in den Jahren 2016, 2018 und 2019 begebenen Anleihen, wenn diese, ggf. auch aufgrund einer vorzeitigen Kündigung durch die Gläubiger wegen Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Emissionsbedingungen, zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin von den Projektgesellschaften genügend Erträge ausgeschüttet erhält bzw. Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen erwirtschaftet, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern der hier angebotenen Schuldverschreibungen sicherzustellen. Die Anleihe 2016 hat eine Laufzeit bis zum 17. März 2021 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 30.000.000,00. Die Anleihe 2018 hat eine Laufzeit bis zum 25. April 2023 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 55.000.000,00. Die Anleihe 2019 hat eine Laufzeit bis zum 23. September 2024 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 50.000.000,00. Damit beträgt das ausstehende Anleihevolumen der Eyemaxx Real Estate AG zum Datum des Prospektes aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen Euro 135.000.000,00. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

b) Risikoklasse mittel

Risiko Finanzierungsbedarf

Die Emittentin muss sich unter Umständen in Zukunft erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren. Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Anleihen, können sich – aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität von Eyemaxx Real Estate Group als Emittentin von Wertpapieren – als schwierig gestalten oder sich sogar als unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da sowohl der Börsenkurs der Aktien der Emittentin als auch der Kurs bereits emittierter Anleihen Schwankungen unterliegt. Diese Kursschwankungen lassen sich teilweise auf die hohe Kursvolatilität der Aktien von börsennotierten Gesellschaften im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, aber auch auf konkrete Entwicklungen bei der Emittentin zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der Aktien und/oder der Anleihen der Emittentin beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung der Geschäftsentwicklung bzw. einzelner Entwicklungsprojekte der Eyemaxx Real Estate Group durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität der Emittentin; usw. Außerdem können veränderte Geschäftsergebnisse der Eyemaxx Real Estate Group oder mit ihr vergleichbaren Unternehmen sowie Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der Aktien der Emittentin bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Er-

tragslage der Emittentin können solche Schwankungen nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der Aktien und/oder der Anleihen der Emittentin haben. Eine verringerte Attraktivität der Aktien und/oder der Anleihen der Emittentin kann die Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung des Geschäftsbetriebs begrenzen und ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar vollständig entziehen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Liquiditätsrisiko aufgrund Exit von Projekten

Das Liquiditätsrisiko besteht für die Emittentin darin, dass das Kapital in Immobilienprojekten länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Immobilienprojekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

c) Risikoklasse gering

Finanzierungsrisiko

Die Emittentin und die Eyemaxx Real Estate Group sind zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf weitere Fremdkapitalgeber wie Banken angewiesen. Sie sind daher dem Risiko sich verschlechtern-der Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und den Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Projektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Weiterhin besteht ein Finanzierungsrisiko bei möglichen Nachfinanzierungen, bei Nichterreichen oder Wegfall der mit den projektfinanzierenden Banken vereinbarten Kreditbedingungen (z.B. bei Ausfall eines Mieters), sowie bei Unterschreiten der vereinbarten DSCR (Debt Service Coverage Rate).

Wertminderungen von Vermögenswerten

Aufgrund der branchentypischen Holdingstruktur für die Projektentwicklung besteht bezüglich der in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte das Risiko von Wertminderungen bezüglich der Beteiligung an Projektgesellschaften bzw. Liegenschaften. Wenn der Wert einer Beteiligung an einer Projektgesellschaft bzw. Liegenschaft sinkt, könnten sich die Erlöse bei einem Verkauf nicht wie geplant in der konkreten Verwertungssituation realisieren lassen. Das kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Holdingrisiko

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Projektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung der Projektgesellschaften an die Emittentin ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten zur Verfügung stehen. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass die Projektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen genügend ausschüttungsfähige Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten sicherzustellen.

Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Terminrisiko

Die Projektpipeline der Eyemaxx Real Estate Group lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zu. Insbesondere Verschiebungen beim Abschluss von Mietverträgen mit Ankermietern für Projekte oder terminliche Verzögerungen von behördlichen Bewilligungen können aufgrund der Notwendigkeit der Vorhaltung von Personal und der Reservierung von Finanzmitteln Mehrkosten verursachen, die in der ursprünglichen Projektkalkulation nicht vorgesehen waren. Treten solche Terminverzögerungen in größerem Ausmaß auf und/oder kumulieren sich, kann das Auswir-

kungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Währungsrisiken

Die Emittentin investiert neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (z.B. Tschechien, Polen und Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen. Grundsätzlich hat eine Aufwertung des Euro zu lokalen Währungen eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

2.1.3 Regulatorische Risiken

a) Risikoklasse hoch

Entfällt.

b) Risikoklasse mittel

Gesetzgebungsrisiken

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Ländern, in denen die Eyemaxx Real Estate Group aktiv ist, können Zusatzkosten im jeweiligen Immobilienprojekt entstehen. Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber können auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene Immobilienprojekte verzögern oder durch fehlende Bebauungspläne oder Baugenehmigungen beeinträchtigen. Es besteht die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger Maßnahmen die Eyemaxx Real Estate Group zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

c) Risikoklasse gering

Steuerliche Risiken

Änderungen steuerlicher Rahmenbedingungen in den Ländern, in denen die Emittentin aktiv ist, könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien als auch im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien, insbesondere auch bezüglich der Besteuerung von Immobilientransaktionen (z.B. Grunderwerbssteuer), sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für bereits getätigte Investitionen auswirken, was wiederum die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

2.1.4 Sonstige Risiken

a) Risikoklasse hoch

Entfällt.

b) Risikoklasse mittel

Personalrisiko

Der geschäftliche Erfolg der Eyemaxx Real Estate Group beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Emittentin und weiteren wichtigen Funktionsträgern, der Geschäftsleiter der anderen Gesellschaften und deren Abteilungsleitern, die zur Eyemaxx Real Estate Group gehören. Der Verlust unternehmenstragender Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

c) Risikoklasse gering

Konzentrations- und Klumpenrisiken

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben können. Unter das Konzentrationsrisiko können auch mögliche nachteilige Folgen fallen, die sich aufgrund der unterschiedlichen Größen von Projektentwicklungen ergeben können. Größere Projektentwicklungen können demgemäß ein Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko darstellen. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko von Interessenskonflikten

Zwischen der Eyemaxx Real Estate AG und den mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die Eyemaxx Real Estate Group handelnden Personen, die für das operative Geschäft der Eyemaxx Real Estate Group und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des Vorstands Dr. Michael Müller, der zugleich Hauptgesellschafter ist, mögliche Interessenskonflikte, die sich aus dieser Doppelfunktion ergeben. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Projektgesellschaften

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group. Zahlreiche Geschäfte der Eyemaxx Real Estate Group werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, ist es nicht auszuschließen, dass der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaften oder die Aufsicht darüber eingeschränkt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin, direkt oder indirekt, keinen mehrheitlichen Anteil an diesen Gesellschaften hält oder eine vertragliche Regelung den Einfluss beschränkt. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

2.2 Wertpapierbezogene Risiken

a) Risikoklasse hoch

Entfällt.

b) Risikoklasse mittel

Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit (und Handelbarkeit) während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn aufgrund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er

besteht, nicht fortgesetzt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleihegläubiger seine Schuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu dem gewünschten Preis veräußern kann.

Sollten die Schuldverschreibungen nicht (oder nicht mehr) in einen börslichen Handel einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleihegläubiger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen börslich nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

Verschlechterung des Ratings

Ein Rating ist insbesondere von wesentlicher Bedeutung für die Finanzierungs- und Refinanzierungskosten der Emittentin. Sollte es zu einer Herabstufung des Ratings der Emittentin kommen, kann sich dies sowohl auf den Kurs der Aktien der Emittentin und die Kurse der von der Emittentin bereits begebenen Anleihen, als auch nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, neue Finanzmittel an den Kapital- und Kreditmärkten zu angemessenen Finanzierungskosten aufzunehmen. Außerdem besteht bei einer Herabstufung des Ratings der Emittentin das Risiko, dass die Emittentin für bestehende und zukünftige Finanzgeschäfte zusätzliche Geld- und Wertpapiersicherheiten bestellen bzw. zusätzliche Kreditgarantien gewähren muss. Dies könnte dazu führen, dass es für die Emittentin schwierig oder unmöglich wird, sich an den Kapitalmärkten zu refinanzieren. Der Eintritt eines der vorgenannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Bonitätsverschlechterung

Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitalanlage und der Zinsen daraus besteht, wenn die Bonität der Emittentin sich verschlechtert und damit die Aufnahme von Fremdkapital schwieriger wird und sich damit das operative Geschäft nicht mehr wie bisher weiterführen lässt. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Risiken bei weiteren Anleiheemissionen

Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in den Schuldverschreibungen steigen, weil dadurch die Gesamtverschuldungsquote der Emittentin steigt. Hierdurch könnten die bis dahin emittierten Schuldverschreibungen an Wert verlieren. Anleger, die ihre Schuldverschreibungen vor der Endfälligkeit veräußern wollen, sind dadurch dem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ausgesetzt. Eine Veräußerung könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein.

c) Risikoklasse gering

Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten

Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Offenbach Kaiserlei besteht eine Grundsuld im 1. Rang in Höhe künftig von Euro 11.200.000,00 (aktuell noch Euro 13.000.000) zur Besicherung einer anderen Verbindlichkeit. Aufgrund dieser vorrangigen dinglichen Besicherung des Grundpfandrechts im 1. Rang kann im Falle der Insolvenz der Emittentin dieser strukturelle Nachrang zu einer erheblichen Wertminderung bezüglich der Schuldverschreibungen führen

Pflichtverletzung des Treuhänders

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Schuldverschreibungen kontrolliert der Treuhänder, dass die Emittentin die Grundpfandrechte nicht für andere Zwecke als die Sicherung der Zins- und Rückzahlung der Schuldverschreibungen einsetzt. Ebenso ist der Treuhänder verpflichtet, das Treuhandkonto bezüglich des Eingangs der Mieteinnahmen zu überwachen. Es handelt sich dabei um eine schuldrechtliche Verpflichtung des Treuhänders. Verletzt der Treuhänder gleichwohl seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder z.B. bei leichter Fahrlässigkeit

keit nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

Risiken bei der Bestellung der Sicherheiten

Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten, die die Ansprüche der Gläubiger der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 sichern, vor dem Laufzeitende der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 durch die Gläubiger der betreffenden Anleihe verwertet werden bzw. bei nicht vollständiger Valutierung der hiesigen Anleihe (einschließlich Umtausch) keine ausreichenden Erlöse für die Ablösung der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 vorliegen und somit diese Sicherheiten nicht als Sicherheiten für die hiesigen Schuldverschreibungen bestellt werden können und damit jedenfalls keine Sicherheit hinsichtlich der Verzinsung der Schuldverschreibungen besteht. Wenn die Emittentin keinen Ersatz für diese Sicherheiten beschaffen kann, kann bei einer Verschlechterung der Gewinnsituation bzw. des Cash-flows der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

Wertminderungen von Sicherheiten

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt bzw. fehlerhaft ermittelt wurde, oder im Rahmen der Verwertung der Grundpfandrechte der Betrag der dem Gesamtnennbetrag der Anleihe entspricht teilweise oder vollständig nicht erzielt werden kann. Ebenso kann die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Wert der jeweiligen Immobilien, bei denen Sicherheiten bestellt werden, gemindert ist, weil die durch Verweis einbezogenen Verkehrswertgutachten fehlerhaft sind bzw. den Wert der Immobilie nicht korrekt reflektieren. Weiterhin kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschulden, aufgrund von Wertverlusten der Immobilie und aufgrund der mit der Verwertung verbundenen Kosten, nicht der Verkehrswert erzielt wird. Es kann daher der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Sonstige Risiken bei Sicherheiten

Es sollen an Grundstücken, Erbbaurechten bzw. in Österreich an Superädifikaten von mit der Emittentin verbundenen Gesellschaften bzw. von dem Mehrheitsgesellschafter Grundschulden (deutsche Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte) bzw. Hypotheken (österreichische Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte) (zusammen die „**Grundpfandrechte**“) zur Absicherung der Anleihegläubiger bestellt werden. Die zu besichernden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte (Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate) sind derzeit noch mit Grundpfandrechten belastet, die zur Absicherung von Darlehen Dritter bzw. der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 dienen, und vor Eintragung der Grundpfandrechte durch den Nettoemissionserlös auch im Rahmen der angenommenen Umtauschangebote jeweils abzulösen sind. Demnach sind die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen bis zur Bestellung des jeweiligen Grundpfandrechts jeweils dadurch gesichert, dass der Treuhänder stattdessen die Nettoemissionserlöse einbehält. Da die Sicherheiten erst nach Valuta bestellt werden, besteht das Risiko, dass Grundpfandrechte nicht bestellt werden können, weil beispielsweise ein bereits bestehendes Grundpfandrecht nicht gelöscht wird. Das kann dazu führen, dass die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nur zu einem geringeren Teil als geplant oder gar nicht besichert werden, wenn die Emittentin in diesem Fall keine Ersatzsicherheit in geeigneter Höhe bestellen kann. Weiterhin können die in diesem Abschnitt beschriebenen Risiken dazu führen, dass im Falle einer Verwertung die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig abgedeckt werden. Aufgrund dessen können Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche einzelner Anleihegläubiger nicht oder nicht fristgerecht bedient werden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung der Grundpfandrechte einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung nur mit Verzögerung erfolgen kann.

Risiken bei der Verwertung der Sicherheiten

Der tatsächlich realisierbare Wert der zukünftig als Sicherheiten gewährten Rechte Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Dies kann dazu führen, dass im Falle einer Verwertung die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig abgedeckt werden.

Allgemeine Risiken der Sicherungsabtretung von Mietzinsansprüchen

Es werden Mietzinsansprüche zur Besicherung der Zinsansprüche aus den Schuldverschreibungen an den Treuhänder abgetreten. Mietzinsansprüche unterliegen geschäftsbezogenen Risiken, insbesondere dem Risiko des Forderungsausfalls wegen mangelnder Leistungsfähigkeit des Mieters und dem allgemeinen Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko, insbesondere, wenn die Laufzeit der Mietverträge geringer ist als die der Schuldverschreibungen. Soweit die Mietzinsansprüche ausfallen oder es zu einem Leerstand bei den Mietobjekten kommt, geht die Sicherungsabtretung der Mietzinsansprüche ins Leere und damit die Besicherung der Zinsansprüche für die Schuldverschreibungen. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.

Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen

Bei kreditfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibungen kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin hinsichtlich der Schuldverschreibungen oder sind diese nicht ohne weiteres zu veräußern, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern zudem die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem finanzierten Wertpapierkredit bedienen.

Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin

Es bestehen keine gesetzliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundener Unternehmen und nur eine eingeschränkte vertragliche Beschränkung aufgrund der Anleihebedingungen der hiesigen Schuldverschreibungen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe gefährden.

Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger

Die Schuldverschreibungen vermitteln weder Gewinnbeteiligungsrechte noch eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass geschäftliche Entwicklungen nicht wie geplant verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschten sondern sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

Risiken aufgrund des Wertpapiertyps

Da es sich bei den zu emittierenden Wertpapieren um Inhaberpapiere handelt, in denen der Anleihegläubiger nicht namentlich erwähnt wird, gilt § 793 Abs. 1 BGB. Nach dieser Regelung ist nur der Anleihegläubiger zur Einlösung der Zinsen und zur Rückforderung des Nennbetrages berechtigt. Allerdings bestimmt diese Vorschrift, dass die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und entsprechende Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht auch an den rechtlich Berechtigten doppelt zahlen.

Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung

Der Emittentin steht gemäß den Anleihebedingungen unter gewissen Bedingungen zum 21. Januar 2024, zum 21. Juli 2024 oder zum 21. Januar 2025 sowie jederzeit bei geringem ausstehendem Betrag oder aus Steuergründen die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Wird davon Gebrauch gemacht, erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen vor Ablauf der zunächst vereinbarten Laufzeit. Durch eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen ergibt sich das Risiko, dass

Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Risiko steigender Marktzinsen

Während der Laufzeit der Anleihe kann es zu einer Erhöhung des allgemeinen Marktzinsniveaus kommen. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Kurs der Schuldverschreibungen mindert und ein sofortiger Verkauf nur zu einem geringeren Preis als bei Erwerb möglich ist.

3. Allgemeine Informationen

3.1 Verantwortung für den Prospekt

Die Eyemaxx Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 5 Abs. 1 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass die in diesem Prospekt getätigten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Tatsachen ausgelassen worden sind. Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt getätigten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich ändern können.

3.2 Gegenstand des Prospekts

Gegenstand des Prospekts ist das Öffentliche Angebot (wie im Abschnitt "*Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot*" definiert) der Emittentin von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00, eingeteilt in 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**") sowie ein öffentliches Umtauschangebot (wie im Abschnitt "*Bedingungen des Angebotes*" definiert) der Emittentin im Zusammenhang mit einem Angebot zum Umtausch von Inhaberschuldverschreibungen in solche Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind.

3.3 Verbreitung von Informationen

Keine Person ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot (wie im Abschnitt "*Bedingungen des Angebots*" definiert) von Schuldverschreibungen andere als die in diesem Prospekt beinhalteten Informationen zu verbreiten oder diesbezügliche Zusicherungen abzugeben. Sofern solche Informationen dennoch verbreitet oder zugesichert werden, dürfen derartige Informationen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass

(i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines von der CSSF gebilligten Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder

(ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines von der CSSF gebilligten Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Neben der Emittentin ist keine andere in diesem Prospekt genannte Person, für die in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis einbezogenen Angaben oder Dokumente verantwortlich und schließen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung zulässigen die Haftung und die Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten aus.

Sollten sich nach Billigung dieses Prospekts und vor dem Schluss des öffentlichen Angebots wichtige neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben

ergeben, die die Beurteilung der Wertpapiere beeinflussen könnten, ist die Emittentin nach dem Luxemburger Wertpapierprospektgesetz verpflichtet, den Prospekt entsprechend nachzutragen.

Dieser Prospekt muss mit allen etwaigen Nachträgen und zusammen mit allen Dokumenten, die durch Bezugnahme in diesen Prospekt einbezogen sind, gelesen und ausgelegt werden. Etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts oder der Übermittlung der endgültigen Anleihebedingungen unbekannt waren, sind erhältlich unter www.eyemaxx.com. Alle in den Prospekt aufgenommenen Internetseiten dienen nur zu Informationszwecken und sind nicht Bestandteil des Prospekts.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin sowie eine eigene Bewertung der Schuldverschreibung vornehmen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernehmen keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung. Insbesondere wurde von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

3.4 Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich öffentlich angeboten.

Zudem ist zu beachten, dass das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, wird von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung registriert. Sie werden demzufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act von 1933. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Schuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

3.5 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische, sondern auf zukünftige Tatsachen, Ereignisse oder sonstige Umstände beziehen. Sie sind an Formulierungen mit Worten wie "glauben", "davon ausgehen", "erwarten", "annehmen", "schätzen", "planen", "beabsichtigen", "hoffen", "könnten" oder ähnlichen Ausdrücken erkennbar. Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Schätzungen und Annahmen, die von der Emittentin nach bestem Wissen vorgenommen werden, und sind Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt, aufgrund derer die tatsächliche Vermögens- und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group wesentlich (insbesondere zum Negativen hin) von der abweichen kann, die

in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen wurde. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies anderweitig gesetzlich vorgeschrieben ist.

3.6 Zahlenangaben und Währungsangaben

Zahlenangaben in diesem Prospekt in Einheiten von Tausend / Mio. / Mrd. sowie Prozentangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund kaufmännischer Rundungen unter Umständen geringfügig von den an anderer Stelle in diesem Prospekt angegebenen ungerundeten Werten abweichen. Ferner summieren sich einzelne Zahlen- und Prozentangaben aufgrund von Rundungen unter Umständen nicht genau zu Gesamt- oder Zwischensummen, die in Tabellen enthalten oder an anderer Stelle in diesem Prospekt genannt sind. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltene Finanzinformation bedeutet "n/a", dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben wurden entweder mit "Euro" oder mit "EUR" vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt.

3.7 Angaben von Seiten Dritter sowie Hinweise zu angegebenen Internetseiten

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, zutreffend verwendet werden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unzutreffend oder irreführend machen würden.

Der Inhalt von Internetseiten, die in diesem Prospekt genannt sind, dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist nicht Teil dieses Prospekts.

3.8 Veröffentlichung dieses Prospekts/ Umfang der Billigung

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die CSSF bei der CSSF hinterlegt und unverzüglich auf der Internetseite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht.

Die Emittentin erklärt, dass

- a) dieser Prospekt wurde durch die CSSF als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b) die CSSF diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c) eine solche Billigung weder als eine Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts ist, noch als eine Befürwortung der Emittentin erachtet werden sollte und
- d) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten.

3.9 Einsehbare Dokumente

Die nachstehend aufgeführten Dokumente können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach erfolgter Billigung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, kostenlos eingesehen werden.

Ebenso sind die nachstehend aufgeführten Dokumente auf der Internetseite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht und werden dort gemäß Artikel 21 Absatz 7 der Verordnung (EU) 2017/1129 verfügbar sein. Man gelangt zu den gewünschten Dokumenten von der ersten Internetseite der Emittentin, wenn man den dort befindlichen Reiter "Investors Relations" öffnet und dann die Kategorie "Anleihen" durch Klick auswählt. Es öffnet sich dann ein Untermenü, in dem die bis dato gegebenen Anleihen der Emittentin aufgeführt sind. Unter der Bezeichnung "2020/2025" ist das hiesige Angebot mit den nachstehend aufgeführten Dokumenten abrufbar:

- Satzung der Emittentin

- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017/2018 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2018/2019 erstellt und geprüft nach IFRS
- Verkehrswertgutachten: Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck
- Verkehrswertgutachten: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See
- Verkehrswertgutachten: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg
- Verkehrswertgutachten: Nebingerstraße 13, A-4020 Linz
- Verkehrswertgutachten: Kellershaustraße 20, 52078 Aachen
- Verkehrswertgutachten: Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal
- Verkehrswertgutachten: Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg
- Verkehrswertgutachten: Offenbach, Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach

Die Informationen der Website www.eyemaxx.com sind jedoch nicht Teil dieses Prospektes und wurde nicht durch die zuständigen Behörden überprüft oder genehmigt.

3.10 Rating

Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Die Emittentin wurde von der Creditreform Rating AG im Juni 2020 mit einem Rating BB- bewertet. Damit bescheinigt das Urteil der Creditreform Rating AG für die Schuldverschreibungen im Ergebnis eine befriedigende Bonität und ein mittleres Ausfallrisiko. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie der besten Bonität mit dem geringsten Insolvenzrisiko bezeichnet, über die Kategorien "AA", "A", "BBB", "BB", "B", "CCC", "CC", "C" bis zur Kategorie "D". Die Kategorie "D" kennzeichnet ungenügende Bonität (Ausfall oder Insolvenzantrag). Den Kategorien von AAA bis B kann jeweils ein Plus ("+") oder Minuszeichen ("-") hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorien zu verdeutlichen.

Die Ratingagentur hat ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.

3.11 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg zugestimmt (generelle Zustimmung). Auch hinsichtlich der endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com) sowie auf allen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf der Internetseite der Luxemburger Börse (www.bourse.lu).

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot hinsichtlich der Schuldverschreibungen macht, ist er verpflichtet, Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung zu stellen.

3.12 Identifikation des Zielmarktes

Hinsichtlich der Produkt-Governance-Anforderungen gemäß (i) Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung ("**MiFID II**"), (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen (zusammen die "**MiFID II Anforderungen**") und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, die jeder "Hersteller" (für die Zwecke der MiFID II Anforderungen) in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen unterliegt, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils wie in der MiFID II definiert) richten (die "**Zielmarktbestimmung**") und die Schuldverschreibungen unter Ausnutzung sämtlicher zulässiger Vertriebswege zum Vertrieb gemäß MiFID II geeignet sind. Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz. Eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen oder Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen, siehe "Verkaufsbeschränkungen". Zur Vermeidung von Missverständnissen stellt die Zielmarktbestimmung keineswegs (i) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, noch (ii) eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jedwede andere Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

4. Grundlegende Angaben zum Angebot

4.1 Gründe für das Angebot und Verwendung des Emissionserlöses

Die Durchführung des Angebots dient der Emittentin zur Aufnahme bilanziellen Fremdkapitals.

Die Emittentin beabsichtigt, den Emissionserlös zur Refinanzierung demnächst fällig werdender Kapitalmarktverbindlichkeiten zu verwenden.

Der Emissionserlös beläuft sich – abhängig von der tatsächlichen Anzahl platzierter Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots bzw. der Privatplatzierung und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des öffentlichen Umtauschangebots sowie unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung der Schuldverschreibungen – auf einen voraussichtlichen Betrag bis zu Euro 29.250.000,00 (Nettoemissionserlöse).

Die Nettoemissionserlöse beabsichtigt die Emittentin, wie folgt zu verwenden:

Zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte, die im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 verwendet wurden und zur Besicherung der hiesigen Schuldverschreibungen dienen, sowie zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 werden die Emissionserlöse vollständig an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 gezahlt. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen allerdings auch frei andere Sicherheiten zu bestellen.

Soweit Umtauschaufräge im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot im Gegenwert von bis zu Euro 30.000.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend um den Gegenwert der in die Schuldverschreibungen umgetauschten Schuldverschreibungen 2020/2025 (wie im Abschnitt "*Bedingungen des Angebotes*" definiert). Unter der Annahme des vollständig durchgeführten Umtauschangebots stünden der Emittentin keine verbleibenden Emissionserlöse (als Barmittel) zur Verfügung.

Im Fall der vollständigen Durchführung des Umtauschangebots stehen der Emittentin keine weiteren Emissionserlöse zu Verfügung.

Falls der Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 nicht vollständig angenommen wird, werden auch die Barmittel aus dem hiesigen Angebot zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2016/2021 verwendet.

Falls die Schuldverschreibungen nicht in voller Höhe gezeichnet werden, sollen die Nettoemissionserlöse, die in bar geleistet werden, zunächst für die Lastenfreistellung und damit zur Bewirkung der vorgesehenen Besicherung der Anleihegläubiger über die Grundpfandrechte dienen, so dass eine anteilige Tilgung der Schuldverschreibungen 2016/2021 möglich ist.

4.2 Kosten der Emission und des Umtauschs

Die Gesamtkosten im Zusammenhang mit der Durchführung von Öffentlichem Angebot, Privatplatzierung und Umtauschangebot belaufen sich – ebenfalls in Abhängigkeit von Platzierung und Umtauschergebnis – auf einen Betrag von bis zu rund Euro 750.000,00.

4.3 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden

Da es sich um eine Eigenemission handelt, bestehen keine Interessen von Seiten Dritter, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

5. Ausgewählte Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends

5.1 Ausgewählte Finanzinformationen des Eyemaxx Real Estate AG

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind dem geprüften Konzernabschluss der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019 entnommen. Gemäß Anhang II der delegierten Verordnung 979/2019 vom 21. Juni 2019 wurden als Vergleichskennzahlen bei zeitraumbezogenen Daten (Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Kapitalflussrechnung) die Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern bzw. die Kapitalflussrechnung – Konzern für die vergleichbare Berichtsperiode (1. November 2017 bis 31. Oktober 2018) angegeben.

Gewinn- und Verlustrechnung – Konzern

	1.11.2018 bis 31.10.2019 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Umsatzerlöse	8.546	5.459
Änderung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.118	4.539
Veränderung der Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnisse	418	-352
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	25.492	15.824
Finanzerfolg	-4.975	-4.876
Ergebnis vor Steuern	4.723	9.561
Periodenergebnis	6.589	7.292
Operativer Gewinn/Verlust	9.698	14.437

Konzernbilanz

	Zum 31.10.19 (IFRS) in TEUR geprüft	Zum 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Langfristige Vermögenswerte	156.503	179.228
Als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.826	67.356
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	57.111	45.408
Eigenkapital	65.002	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten	146.753	130.458
Nettofinanzverbindlichkeiten (langfristige Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden abzüglich Barmittel)	173.166	135.379
Bilanzsumme	281.993	226.531

Kapitalflussrechnung- Konzern

	1.11.2018 bis 31.10.2019 (IFRS) in TEUR geprüft	1.11.2017 bis 31.10.2018 (IFRS) in TEUR geprüft
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.249	-9.732
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	45.819	50.128
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-24.276	-36.306

5.2 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und Ertragslage der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage und der Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group seit dem 31. Oktober 2019 ergeben sich wie folgt.

Eingang der Forderung aus dem Verkauf der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG im Ausmaß von rd. 15.000.000,00 wodurch der Lombardkredit in Höhe von EUR 6.000.000,00 rückgeführt wurde.

Ausplatzierung der Anleihe 2019/2024

Nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft die im Geschäftsjahr 2018/2019 begebene Anleihe 2019/2014 (ISIN DE000A2YPEZ1) 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.

Rückzahlung der erste Wandelanleihe 2016/19

Die erste Wandelanleihe wurde am 16.12.2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im Dezember 2016 platziert und wurde mit 4,5 % p.a. verzinst. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 2.527.000.

Rückzahlung der zweiten Wandelanleihe 2017/19

Die zweite Wandelanleihe wurde am 16.12.2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im April 2017 platziert und wurde mit 4,5 % p.a. verzinst. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 20.335.000.

Bezugsrechts-Kapitalerhöhung

Am 17. Februar 2020 wurde im Rahmen einer Bezugsrechts-Kapitalerhöhung 880.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 Euro je Aktie ausgegeben. Der Bezugspreis pro neuer Aktie betrug EUR 9,00. Somit stieg das genehmigte Grundkapital der Gesellschaft von EUR 5.350.568 auf EUR 6.230.568.

Rückzahlung vierte Anleihe 2014/20

Die vierte Anleihe wurde am 31. März 2020 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde am 30. September 2014 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 8,00 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 13.300.000,00.

Corona-Virus-Krise und reduzierte Planbarkeit des Ergebnisses

Vor dem Hintergrund der aktuell deutlich reduzierten Visibilität der weiteren Geschäftsentwicklung aufgrund der „Corona-Virus-Krise“ wurde die Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2019/2020 ausgesetzt. Bis zur Corona-Virus-Krise hatte die Eyemaxx Real Estate Group für das laufende Geschäftsjahr eine moderate Steigerung des Ergebnisses nach Steuern angekündigt. Vorstand und Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG werden der – nach derzeitigem Stand – für Oktober 2020 geplanten ordentlichen Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr zudem vorschlagen, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und somit auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

Rahmendarlehen an die Emittentin

Abschluss eines unbesicherten Bankendarlehens im Ausmaß von bis zu EUR 10.000.000,00, dessen Zuzählung zwischenzeitlich erfolgt ist.

Darüber hinaus waren der Emittentin zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Geschäftsfälle bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die Finanzlage und Ertragslage der Eyemaxx Real Estate Group seit dem 1. November 2019 haben könnten.

5.3 Trendinformation

Allgemeine Trendinformationen Eyemaxx-Zielmärkte

Die Covid-19-Pandemie hat seit dem 1. Quartal 2020 weltweit die Wirtschaftsleistung massiv beeinflusst. Entsprechend haben vor diesem Hintergrund Wirtschaftsinstitute rund um den Globus ihre vorherigen Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 signifikant angepasst. Der Internationale Währungsfonds, IWF, hat die globalen Wachstumserwartungen für 2020 in seinem World Economic Outlook vom April 2020 ganz deutlich gegenüber der Prognose vom Januar 2020 gesenkt. Für das Jahr 2021 wird hingegen von ermäßigtem Niveau eine merkliche Wachstumsbeschleunigung gegenüber der bisherigen Prognose angenommen. Der IWF geht in der Prognose vom April 2020 davon aus, dass die Weltwirtschaft nach einem Wachstum von 2,9 Prozent im Jahr 2019 im Jahr 2020 um 3,0 Prozent schrumpft. Eine Abschwächung der Covid-19-Pandemie wird im 2. Halbjahr 2020 erwartet, so dass die Schutz- und Abschottungsmaßnahmen dann nach Erwartung des IWF gelockert werden könnten. Für 2021 wird dann eine Normalisierung der weltweiten Wirtschaftsleistung mit einem Wirtschaftswachstum von 5,8 Prozent erwartet. Der 2020er Wert liegt damit um 6,3 Prozentpunkte unter und der 2021er Wert um 2,4 Prozent über der Prognose von Januar. Zur Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung sind nach Einschätzung des IWF fiskalische, geldpolitische und Finanzmarkt bezogene Maßnahmen von staatlicher Seite notwendig.

Für den Euroraum erwartet der IWF in seinem World Economic Outlook vom April 2020 eine Schrumpfung der Wirtschaftsleistung um 7,5 Prozent im Jahr 2020 nach einem Wachstum von 1,2 Prozent im Vorjahr. Im Jahr 2021 sollen die Wirtschaft im Euroraum dann wieder um 4,7 Prozent wachsen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Frühjahrsprognose, die im Mai 2020 veröffentlicht wurde, einen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euro-Währungsgebiet von 7,7 Prozent im Jahr 2020 und eine Steigerung im Jahr 2021 von 6,3 Prozent. Auch die Europäische Kommission hat damit eine deutliche Korrektur der Wachstumsprojektion aus der Herbstprognose 2019 vorgenommen. Im 1. Quartal 2020 ist das saisonbereinigte BIP im Euroraum laut der vorläufigen Schnellschätzung von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, um 3,3 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal gefallen.

Sowohl bei der Schrumpfung der europäischen Wirtschaft als auch bei der anschließenden Erholung sehen Experten deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsstaaten.

Deutschland wird nach Meinung des IWF geringer als der Euroraum von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betroffen sein. Der Konjunkturerinbruch wird nach Schätzungen des IWF mit 7,0 Prozent 2020 leicht unterdurchschnittlich zum Euroraum insgesamt sein, die Erholung 2021 mit einem Wachstum von 5,2 Prozent wird hingegen demnach in Deutschland überdurchschnittlich ausfallen. Die Europäische Kommission erwartet in Deutschland für 2020 zunächst einen wirtschaftlichen Rückgang um 6,5 Prozent und 2021 dann eine Steigerung von 5,9 Prozent. Die Experten gehen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung vor der Covid-19-Krise in Deutschland gegen Jahresende 2021 wieder erreicht werden könnte. Im Jahr 2019 war die deutsche Wirtschaft um 0,6 Prozent gewachsen.

Für die österreichische Wirtschaft erwartet der IWF im Jahr 2020 ein Minus von 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr und für 2021 eine Steigerung von 4,5 Prozent. Die Europäische Kommission geht von einer Wirtschaftsleistung in Österreich aus, die 2020 um 5,5 Prozent zurückgeht und 2021 dann um 5,0 Prozent steigt. Die Experten der Europäischen Kommission gehen davon aus, dass aufgrund der relativ frühzeitigen Lockerungen der Covid-19-Beschränkungen in Österreich der Rückgang der Wirtschaftsleistung im 1. Halbjahr 2020 geringer ausfallen wird als in anderen europäischen Staaten und eine Gegenbewegung bereits im 2. Halbjahr einsetzen kann.
(Quelle: IWF, World Economic Outlook, April 2020)

Eyemaxx bezogene Trendinformationen

Die Emittentin ist bestrebt, die nach eigener Einschätzung aktuell bestehenden Marktopportunitäten zu nutzen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien sowie Büroimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. Trotz der aktuellen COVID 19 Krise wird auch die Entwicklung von Hotelimmobilien in Deutschland weiterverfolgt. Die Emittentin realisiert darüber hinaus weiterhin Gewerbeimmobilienprojekte mit dem Schwerpunkt auf Fachmarktzentren in Zentraleuropa.

Die Emittentin führt die aktuell in Bau befindlichen Projekte mit den COVID 19 bedingten Einschränkungen fort. Durch die vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen, die teilweise gerissenen Lieferketten und den durch die Grenzschießungen verstärkten Mangel an Facharbeitern gibt es allerdings Verzögerungen und Kostenüberschreitungen. Davon sind die Projekte „Sonnenhöfe“ in Schönefeld, Mikroapartments Bonn und Wien Siemensstraße deutlich weniger betroffen als das multifunktionale Quartiersentwicklungsprojekt „Postquadrat“ in Mannheim und das zum Zeitpunkt der Emission fertiggestellte Hotelprojekt in Offenbach Kaiserlei.

Eyemaxx plant im Geschäftsjahr 2019/2020 den Start der Baumaßnahmen für das baugenehmigte Bürogebäude in der Lindleystraße in Frankfurt sowie – abhängig davon, ob die erforderlichen Baugenehmigungen trotz der COVID 19 bedingten eingeschränkten personellen Besetzung der Bauämter planmäßig erteilt werden – den Baustart der Projekte Schützenstraße in Berlin und der Alfred Döblin Allee in Schönefeld sowie des Projektes Atrium in Bamberg.

Eyemaxx beabsichtigt auch künftig, neben den bestehenden Bestandsobjekten einige der selbst entwickelten Immobilien in Deutschland und Österreich nach Fertigstellung in Bestand zu halten. Dadurch soll ein stetiger Cashflow durch Mieterträge erzielt werden. Es ist geplant, den Wert des Bestandsportfolios und die Mieteinnahmen weiter zu steigern. Dies soll durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten Objekten sowie durch das in Bestand halten ausgewählter selbst entwickelter Gewerbeimmobilien erreicht werden. Darüber hinaus prüft Eyemaxx Ausbaureserven von Gebäuden im Bestand und Baureserven von eigenen Grundstücken.

Im Übrigen hat es bei der Emittentin seit dem 31. Oktober 2019, dem Stichtag des letzten geprüften Abschlusses, COVID 19 bedingte wesentliche nachteilige Veränderungen in den Aussichten der Geschäftsentwicklung für das Wirtschaftsjahr 2019 / 20 gegeben. Das erste Halbjahr des Wirtschaftsjahres der Emittentin entfällt zur Hälfte auf die branchenbedingt schwächeren Wintermonate und unmittelbar danach traten die gravierenden behördlichen Einschränkungen durch COVID 19 in Kraft. Die in der Ankaufsplanung befindlichen neuen Entwicklungsprojekte konnten daher im 1. Halbjahr des Wirtschaftsjahres nicht wie üblich und vorgesehen ausreichend geprüft werden, weshalb es zu keinem Projektankauf kam. Dadurch konnten die damit verbundenen bilanziellen Bewertungserträge nicht verbucht werden und einzelne Bewertungen laufender Projekte mussten selektiv reduziert werden, während die Fixkosten weiterliefen. Sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis nach Steuern entwickelten sich speziell COVID 19 bedingt dadurch deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen, weshalb die Emittentin ihre Jahresprognose ebenso wie den Dividendenvorschlag des Vorstands für das abgelaufene Geschäftsjahr zurückgezogen hat. Für das 1. Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres erwartet die Emittentin ein negatives Konzernergebnis.

5.4 Ereignisse aus jüngster Zeit

Die Solvenz der Emittentin beeinflussende Faktoren haben sich nicht ergeben.

6. Geschäftstätigkeit

6.1 Überblick

Die Eyemaxx Real Estate AG ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record. Das Unternehmen verfügt über ein langjähriges, erprobtes Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert:

1) Entwicklung von Immobilienprojekten. Der regionale Fokus liegt dabei auf Deutschland und auch Österreich. In Deutschland entwickelt und realisiert Eyemaxx Wohnimmobilien, Bürogebäude und Hotels. In Österreich entwickelt und realisiert Eyemaxx Wohn- und Büroimmobilienprojekte. Die Projektpipeline der Emittentin beläuft sich mittlerweile auf rund 902 Mio. Euro. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, die Projektplanung, die Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, die Vermietung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das eigene Portfolio umgesetzt.

2) Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien. Eyemaxx hält ein Portfolio von renditestarken Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich im eigenen Bestand und erzielt daraus laufende Mieteinnahmen. Der Schwerpunkt der Bestandsobjekte liegt im Bereich Büro und Logistik.

Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet Eyemaxx attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Wurzeln der Emittentin stammen aus der Mitte der 1990er Jahre, als die österreichische Kerngesellschaft der Emittentin, die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, als Auffanggesellschaft für die insolvente CARRERA OPTYL Gruppe im Bereich des Handels mit Brillenfassungen gegründet wurde und dazu weltweit 17 Tochtergesellschaften der CARRERA Gruppe übernahm. Diese Geschäftstätigkeit wurde 1999 nach dem Verkauf bzw. der Abwicklung der Tochtergesellschaften aufgegeben und das Unternehmen als Immobilienunternehmen, zunächst hauptsächlich im Bereich der Erschließung von Grundstücken, neu aufgestellt. Ein wesentlicher Schritt war die ab 2004 eingeleitete Ausweitung zum integrierten Immobilienkonzern mit dem Start der Projektierung der ersten Entwicklungsprojekte der Emittentin im Bereich von Fachmarktzentren und Logistikzentren. Im Jahr 2011 erfolgte die Börsennotierung in Form der Einbringung der Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH in die im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notierende Mantelgesellschaft AMICTUS und deren Umbenennung in EYEMAXX Real Estate AG. Im Jahr 2012 erfolgte der Aufbau der zweiten Säule der Geschäftstätigkeit mit den ersten Ankäufen von vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Im Laufe des Jahres 2013 wurde die Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland ausgedehnt. Im Jahr 2016 folgte die Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf Quartiersentwicklungen, wie z.B. das Postquadrat Mannheim, im Jahr 2017 um Hotels, Mikro- und Serviced-Apartments sowie Studentenapartments.

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 börsennotiert sind.

6.2 Wettbewerbsstärken

Die Emittentin zeichnet sich nach eigener Einschätzung durch die folgenden Wettbewerbsstärken aus, die auch in Zukunft sehr wichtige Erfolgsfaktoren sein werden:

Langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt in Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Serbien und der Slowakei sowie die Fähigkeit, profitable Immobilienprojektentwicklungen zu identifizieren.

Die Emittentin verfügt – teilweise seit vielen Jahren – über eigene Büros (Niederlassungen) in den Ländern ihrer Immobilienaktivitäten. Neben der operativen Zentrale in Leopoldsdorf bei Wien unterhält die Emittentin Büros in Aschaffenburg, Berlin, Mannheim, Prag, Bratislava, Warschau und Belgrad.

Durch das nach eigener Einschätzung vorhandene Know-how, die langjährige Präsenz am Markt für Immobilien, sowie im Speziellen das jeweils lokale Netzwerk der Niederlassungsleiter und deren Mitarbeiter können lukrative Entwicklungsprojekte identifiziert werden.

Eyemaxx hat in den Jahren 2004 bis 2019 mehr als zwei Dutzend Projekte mit einem Bruttoverkaufspreis von rund 380 Mio. Euro entwickelt und verkauft bzw. in den eigenen Bestand übernommen.

Schlanke Organisationsstruktur und dadurch mögliche rasche Projektentscheidungen

Die Niederlassungsleiter der Emittentin berichten direkt an die Zentrale in Leopoldsdorf bei Wien, wo durch die schlanke interne Organisation sichergestellt ist, dass nach einem kurzen internen Prüfungsverfahren der CEO und Hauptaktionär selbst – ohne einen langwierigen Instanzenzug – die Entscheidung pro oder kontra einer Projektrealisierung treffen kann.

Umfangreiches diversifiziertes Entwicklungsportfolio

Die Emittentin bearbeitet Immobilienentwicklungsprojekte sowohl im Bereich der Gewerbeimmobilien als auch im Bereich der Wohnimmobilien und ist daher über alle Sektoren der Immobilienentwicklung diversifiziert. Darüber hinaus besteht auch eine regionale Diversifizierung der Immobilienentwicklungsprojekte der Emittentin, aufgeteilt in insbesondere auf die Kernländer Deutschland, aber auch in die Länder Österreich, Tschechien, die Slowakei, Polen und Serbien. Aktuell bearbeitet die Emittentin ein Entwicklungsportfolio mit einem Gesamttransaktionsvolumen (erwarteter Verkaufspreis) in Höhe von Euro 902 Mio.

Erfolgreiches kapitalmarktorientiertes Wachstum

Die Emittentin hat nach eigener Ansicht die finanzielle Basis seit der Börsennotierung im Jahr 2011 durch erfolgreiche Kapitalmarkttransaktionen verbessert. Seitdem hat die Emittentin unter anderem erfolgreich Finanzierungen in Form von Kapitalerhöhungen von rund 29 Mio. Euro, Emissionen von Schuldverschreibungen von rund 195 Mio. Euro sowie in Form zweier Wandelschuldverschreibungen von insgesamt rund 25 Mio. Euro realisiert.

6.3. Unternehmensstrategie

Ziele der Emittentin sind, sukzessive das bestehende Projektvolumen abzuarbeiten, neue ertragreiche Projekte zu akquirieren und unter Einsatz innovativer Bautechnologien optimiert zu entwickeln sowie die laufenden Mieteinnahmen des Geschäftsbereichs "Bestandsimmobilien" zu steigern. Diese Ziele sollen durch folgende Teilstrategien erreicht werden:

Steigerung des Unternehmenswerts durch moderate Erhöhung der Entwicklungspipeline mit ertragsstarken neuen Entwicklungsprojekten

Die Emittentin prüft derzeit mehrere neue Entwicklungsprojekte in den verschiedenen Entwicklungssegmenten. Der Schwerpunkt dabei liegt auf neuen ertragsstarken Projekten, wie der Entwicklung von großvolumigen Wohn- und Büroimmobilien, Hotels und Stadtquartiersentwicklungen in den Kernmärkten der Emittentin Deutschland und Österreich.

Steigerung der Bautechnologiekompetenz und deren Weiterentwicklung für nachhaltiges und kostengünstigeres Bauen

Die Emittentin setzt für ihre Projektentwicklungen aktuell bereits im Wohnbaubereich verstärkt das patentierte VST-Bausystem, das europaweit als zertifizierte Passivhauskomponente zugelassen ist. Damit kann nicht nur wegen des hohen Vorfertigungsgrades eine schnellere Bauzeit und damit eine schnellere Fertigstellung der Objekte erzielt werden, sondern es können dadurch bereits gegenwärtig die in Zukunft EU-weit vorgeschriebenen Niedrigenergiewerte unterschritten werden. All dies bei – nach Ansicht der Emittentin – höherer Bauqualität als bei konventionellen Bausystemen und zu vergleichbaren Gesamtkosten.

Die Emittentin hat sich daher bei der Eigentümerin und Herstellerin der patentierten VST-Elemente und deren operativen Tochtergesellschaften VST Production s.r.o. in Nitra Slowakei mit insgesamt 40 % beteiligt und bevorrechtete Lieferbedingungen für die Märkte Deutschland und Österreich gesichert.

Nachhaltige, umweltfreundliche und innovative modulare Baulösungen mit serieller Fertigung stehen im Mittelpunkt von leistbaren Wohnkonzepten. Die Emittentin beabsichtigt in diesem Segment verstärkt tätig zu werden.

Steigerung der Mieterträge im Geschäftsbereich "Bestandsimmobilien"

Die Emittentin beabsichtigt, den Wert ihres Immobilienportfolios durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten eigenen Objekten zu steigern. Darüber hinaus sollen opportunistisch Marktgelegenheiten für Zukäufe genutzt werden.

Geprüft werden auch Ausbaureserven, wie der Zubau oder die Aufstockung bestehender Gebäude oder die Nutzung von Baureserven auf bestehenden Grundstücken. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Gebäude in einem Zustand zu erhalten bzw. in einen Zustand zu versetzen, der den Marktanforderungen voll entspricht, um die langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und damit nachhaltige Mieterträge zu erzielen.

Bestandshaltung ausgewählter Immobilien

Sukzessive möchte die Emittentin einige ausgewählte und von ihr selbstentwickelte Projekte nach Fertigstellung für eine gewisse Zeit im Bestand behalten. Damit können Mieterträge generiert werden, die über den aktuell niedrigen Refinanzierungskosten für langfristige Bankkredite liegen, weshalb dadurch zusätzliche Nettoerträge generiert werden können. Im Allgemeinen kommt es während der Haltedauer auch zu Index-Mietsteigerungen, weshalb auch eine Wertsteigerung eintritt. Nach einer entsprechenden Haltedauer ist ein Verkauf dieser vermieteten Immobilien möglich.

6.4. Geschäftsbereiche

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht aus zwei Bereichen ("Säulen").

Geschäftsbereich Projektentwicklungen

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung als erste Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin wird überwiegend die Strategie "develop and sell" verfolgt. Gemäß dieser Strategie entwickelt die Emittentin die Projekte überwiegend nicht für den eigenen Bestand, sondern ist bestrebt, die fertiggestellten Objekte schnellst- und bestmöglich am Markt zu veräußern. Die durchschnittliche Projektdauer beträgt für Wohnimmobilienprojekte rund 24 Monate, für Projektentwicklungen gewerblicher Projekte im Durchschnitt rund 18 Monate (jeweils gerechnet ab Baustart). Die Zielrendite für Projektentwicklungen liegt im Bereich Gewerbeimmobilien bei 12 - 15 Prozent (ROI) und im Bereich Wohnimmobilien bei 10-12 Prozent.

Insgesamt liegt der regionale Fokus in allen Segmenten mit starkem Schwerpunkt auf den etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich. Lediglich im Bereich der Entwicklung von Gewerbeimmobilien entwickelt die Emittentin Projekte auch in den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region.

Geschäftsbereich Bestandshaltung

Als zweite Säule der Geschäftstätigkeit werden seit 2012 auch Bestandsimmobilien gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt.

Durch dieses auf zwei Säulen beruhende Geschäftsmodell verbindet die Emittentin Renditen aus Projektentwicklungen mit konstanten Cashflows aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien.

6.4.1 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Wohnimmobilien, gemischt genutzten Objekten und Stadtquartiersentwicklungen

Im Jahr 2013 hat die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit auf den Bereich der Entwicklung von großvolumigen Wohnimmobilien, Pflegeimmobilien und gemischt genutzten Objekten in Deutschland und Österreich erweitert. Die Strategie basiert dabei auf drei Pfeilern:

- Akquisition von noch nicht entwickelten Grundstücken zur eigenen Bearbeitung,
- Beteiligung an Projekten mit Projektentwicklungspartnern in einem Joint Venture,
- Übernahme von Projekten in einem fortgeschrittenen Projektstadium.

Wohnbau Deutschland

Nach Einschätzung der Emittentin besteht weiterhin großer Bedarf an Wohnungen speziell in den Ballungszentren Deutschlands. Entsprechend konzentriert sich die Emittentin vorrangig auf deutsche Ballungszentren. Zur Umsetzung der Projekte hat die Emittentin lokale Teams um mehrere erfahrene Projektentwickler und Baumanager aufgebaut.

Der regionale Fokus liegt dabei aktuell einerseits auf der Region Rhein-Main-Neckar, mit eigenen Büros in Aschaffenburg und Mannheim, sowie andererseits auf den Regionen Berlin bis Leipzig mit einem Büro in Berlin und einer Außenstelle in Schönefeld sowie in der Region Nord – West mit Aktivitäten von Hamburg bis ins Rheinland.

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen Deutschlands macht diese Märkte auch für die kommenden Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Transaktionsvolumen von jeweils bis zu 80 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt. Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegt bei 10-12 Prozent ROI.

Die Umsetzung der Wohnbauprojekte in Deutschland soll nicht vordergründig als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen erfolgen, sondern für die Vermietung mit Globalverkauf an einen Endinvestor.

Seit Beginn der Entwicklungstätigkeit in diesem Geschäftsbereich wurden bereits sieben großvolumige Wohnprojekte bzw. Projekte mit geplanter gemischter Nutzung in Deutschland in Angriff genommen und die dazugehörigen Grundstücke erworben.

Eines dieser Projekte ist das Wohnbauprojekt in Leipzig, Lindenauer Hafen, das Ende 2018 bereits fertiggestellt werden konnte. Es wurde an einen deutschen Endinvestor, mit dem bereits seit der Projektentwicklung ein Joint Venture bestand, übergeben.

Der Bau des Wohnbauprojektes Parkapartments in Potsdam mit 95 Wohneinheiten und 52 Parkplätzen wurde im Frühjahr 2017 begonnen und im Frühjahr 2019 fertiggestellt und an einen deutschen Endinvestor übergeben werden.

Quartiersentwicklung Postquadrat Mannheim

Die Emittentin hat bereits im Jahr 2016 das Großprojekt "Postquadrat Mannheim" gestartet. Gemeinsam mit einem namhaften österreichischen Investor hat die Emittentin das rund 21.000 m² große "Postquadrat"-Areal in Mannheim erworben und entwickelt dort mehrere Apartmenthäuser, davon 141 Wohnungen zum Einzelabverkauf und 105 Wohnungen zur Vermietung mit Gewerbeflächen in den Erdgeschoßen, drei Bürohäuser, zwei Hotels und ein Haus für Serviced-Apartments über einer großen Tiefgarage mit 374 Stellplätzen. Das Projektvolumen liegt bei mehr als 200 Mio. Euro. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, neben dem Stadtzentrum Mannheims und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Die Baumaßnahmen haben im 2. Quartal 2017 begonnen. Die Fertigstellung ist nach aktueller Einschätzung der Emittentin für das Jahr 2021 vorgesehen.

Auf einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt rund 60.000 m² entstehen somit auf einer Nettonutzfläche von rund 45.000 m² neben sechs Häusern für Eigentums- und Mietwohnungen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoß, zwei Hotels sowie ein Haus für Serviced Apartments, sowie drei Häusern mit rund 10.400 m² Büroflächen und rund 1.900 m² Gewerbeflächen. Die Tiefgarage mit rund 374 Stellplätzen sowie die Rohbauten der einzelnen Häuser wurden bereits fertiggestellt. Mit einem Inves

tor wurde bereits Ende 2017 Einigung über den Verkauf der zwei Gebäude mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen zur Vermietung erzielt.

Quartiersentwicklungen in Berlin-Schönefeld

Im Nahbereich des noch nicht eröffneten Hauptstadtflughafens BER in Schönefeld entwickelt die Emittentin ein Stadtquartier.

Das Quartiersentwicklungsprojekt Sonnenhöfe in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von rund 51.000 m² eine zu errichtende BGF von insgesamt 65.000 m², aufgeteilt auf 18 Gebäude. Dabei werden aktuell rund 560 Wohnungen sowie 11.000 m² Büroflächen errichtet. Als Generalunternehmer konnte ZÜBLIN gewonnen werden und der Spatenstich erfolgte bereits planmäßig im März 2018. Die Bauarbeiten erfolgen planmäßig und die Gesamtfertigstellung soll nach aktueller Einschätzung der Emittentin im 3. Quartal 2021 erfolgen, wobei der erste Bauabschnitt voraussichtlich bereits in Q4 2020 fertiggestellt sein wird. Bereits im Dezember 2018 wurde das gesamte Projekt im Zuge der größten Transaktion der Unternehmensgeschichte als Forward Sale an eine Gruppe von institutionellen Investoren verkauft.

Das Quartiersentwicklungsprojekt "Vivaldi-Höfe im Komponistenviertel" in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von 73.000 m² eine zu errichtende BGF von insgesamt 65.000 m². Dabei sollen rund 450 Wohnungen, 690 Stellplätze sowie rund 23.000 m² Büroflächen errichtet werden. Eyemaxx hat das Projekt "Vivaldi-Höfe" bereits im Juni 2019 an ein renommiertes Berliner Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer hat somit das gesamte Projekt und auch das Grundstück östlich des Ortskerns von Schönefeld inklusive der weiteren Umsetzung im Jahr 2019 übernommen und den Kaufpreis bezahlt.

Wohnbau Österreich

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin vor allem auf den Großraum Wien. Das Transaktionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes in der Regel auf 20 Mio. Euro bis 80 Mio. Euro. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgeschöpft, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen im Durchschnitt zwischen 45 und 100 m². Die Verwertung der Immobilien wird sowohl als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt als auch als Mietmodell mit Globalverkauf (Verkauf des gesamten Projektes an einen Endinvestor, im Vergleich zum Einzelabverkauf bei Bauträgerprojekten). Die Bauausführung und Ausstattung der Wohnungen liegen im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Emittentin hat aktuell ein Projekt in Wien in Umsetzung. Für das Projekt Siemensstraße-Apartments wurde im November 2018 die Baugenehmigung erteilt und Ende 2018 mit dem Bau begonnen. 102 Wohnungen, ein Geschäftslokal und 50 Tiefgaragenplätze werden nach aktueller Einschätzung der Emittentin bis Ende 2020 auf dem rund 3.400 m² großen Grundstück errichtet und fertiggestellt werden. Das Projekt konnte bereits im Herbst 2019 im Rahmen eines Globalverkaufs an einen institutionellen Endinvestor verkauft werden.

Das Projekt Grasbergergasse-Apartments, bei dem auf einem rund 5.500 m² großen Grundstück 236 Wohnungen, ein Kindergarten und 102 Stellplätze entstehen sollen, wurde bereits im Herbst 2019 an einen Endinvestor verkauft und von diesem bezahlt, wobei der Käufer die Realisierung des Projektes selbst übernommen hat.

6.4.2 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Gewerbeimmobilien

Projektentwicklungen der Emittentin im Bereich Gewerbeimmobilien können in die folgenden Unterbereiche unterteilt werden:

- Büroimmobilien,
- Hotelimmobilien,
- Einzelhandelsimmobilien,
- und Logistikimmobilien

Büroimmobilien

Der Bedarf an modernen Büroimmobilien in Deutschland wird nach Ende der COVID 19 Krise weiter bestehen, vor allem in den A- und B- Städten. Spitzenreiter ist Berlin, und auch die Verteilung über die Größenklassen ist homogen. Die Emittentin ist in diesem Segment verstärkt tätig, unter anderem werden Büros in den bereits ausführlich beschriebenen Quartiersentwicklungen in Berlin-Schönefeld und Mannheim entwickelt. In Offenbach bei Frankfurt entsteht ein modernes rund 20-geschossiges Bürogebäude am Hafentor im Hafen Offenbach.

Auch der Komplex in Berlin-Treptow wird neben einem Hotel auch über zwei Etagen Büroräumlichkeiten verfügen.

In Wien hat die Emittentin ein Entwicklungsprojekt für rund 20.000 qm Büroflächen erworben. Derzeit werden die Pläne für die Einreichung der Baugenehmigung erstellt und der Baustart ist für Q3 / 2021 geplant.

Hotelimmobilien inklusive Serviced-Apartments

Neben den beiden Hotels im Quartierentwicklungsprojekt "Postquadrat Mannheim" entwickelt die Emittentin aktuell mehrere Hotelprojekte. Das Hotelprojekt am Kaiserlei in Offenbach hat einen Pächter mit einem 20 Jahres Pachtvertrag, steht unmittelbar vor der Fertigstellung und soll Anfang September 2020 eröffnet werden. Dabei wurde eine bestehende Büroimmobilie in ein Hotel mit 186 Zimmern umgebaut. Auch in Berlin Treptow sowie im Hamburger Stadtteil Harburg entwickelt die Emittentin Hotelprojekte, in beiden Fällen liegt ein Pachtvertrag für 20 Jahre vor. Der geplante Baubeginn des Berliner Projektes ist mit Q3 / 2020 geplant und für das Hamburger Projekt Q1 / 2021. Die Hotelprojekte mit den Serviced Apartments in Mannheim befinden sich unmittelbar vor der Fertigstellung des Rohbaus.

Im neugestalteten Atrium in Bamberg wird ebenfalls ein Hotel mit rund 170 Zimmern entstehen, geplanter Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2020.

Einzelhandelsimmobilien: Fachmarktzentren

Bei Fachmarktzentren können zwei Typen von Projektentwicklungen unterschieden werden:

- a) Entwicklung von Fachmarktzentren für Mieter aus dem non-food-Bereich in Nachbarschaft zu bedeutenden Lebensmittelmärkten, Discountern oder Hypermärkten (Typ non-food-Bereich),
- b) Entwicklung von Fachmarktzentren mit gemischtem Mietermix, wobei Mieter aus dem food-Bereich zusätzlich als wesentliche Ankermieter und nicht bloß als angrenzende Nachbarn fungieren (Typ non-food und food-Bereich).

Die Emittentin ist in den beiden angeführten Typen von Projektentwicklungen von Fachmarktzentren tätig und arbeitet mit den großen internationalen Einzelhandelsketten als Mieter zusammen. Die Zusammenarbeit dient der Expansion der Einzelhandelsketten in deren Zielmärkten, so dass die Einzelhandelsketten auf Eyemaxx als Partner bei der Auswahl geeigneter Standorte und der Kombination mit anderen Handelsketten zurückgreifen können. So erreicht die Emittentin nach eigener Einschätzung einen ausgewogenen Mietermix an den betreffenden Standorten. Als Mieter in Fachmarktzentren sind beispielhaft HOFER (Aldi), EUROSPAR, KIK Textil und DEICHMANN zu nennen.

Die Emittentin fokussiert sich in diesem Unterbereich besonders auf mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern, insbesondere um von einem geringeren Wettbewerb mit anderen Projektentwicklungsgesellschaften zu profitieren. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren beträgt je nach Standort und Typ in der Regel zwischen 3 Mio. Euro und 10 Mio. Euro (Typ non-food-Bereich) bzw. zwischen 5 Mio. Euro und 15 Mio. Euro (Typ non-food mit food-Bereich). Aufgrund der Erfahrungen der Emittentin mit solchen Projektentwicklungen erfolgt die Abwicklung der Projekte nach Einschätzung der Emittentin in kurzen Realisierungszeiträumen – zwischen 7 und 9 Monate ab Baubeginn, wodurch Risiken bei den Investitionskosten minimiert werden können.

Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Typ, Standort und dem relevanten Einzugsgebiet) in der Regel über 5 bis 15 Mieteinheiten für den Einzelhandel, wobei die vermietbaren Flächen (eben-

falls je nach Typ, Standort und relevantem Einzugsgebiet) in der Regel zwischen ca. 2.500 und 12.000 m² liegen. Alle Mieteinheiten haben ihren Eingang direkt über einen entsprechend großzügig dimensionierten, vorgelagerten Parkplatz. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts legt die Emittentin besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur. Bei den Mietern soll es sich nach dem Anforderungsprofil der Emittentin überwiegend um international bekannte Einzelhandelsketten handeln.

Aus Konsumentensicht ist der Einzelhandelstyp "Fachmarktzentrum" in erster Linie gekennzeichnet durch einen auf die Zielgruppe zugeschnittenen Sortiments- und Mietermix international bekannter Marken. Auch Convenience-Aspekte, wie schnelle Erreichbarkeit, bequeme Erschließung und Gratis-Parkplätze in ausreichender Zahl sind ausschlaggebend.

Zur Sicherstellung einer Basis-Frequenz muss immer auch ein Lebensmittelmarkt am jeweiligen Standort verfügbar sein, entweder als Mieter direkt im Fachmarktzentrum oder als unmittelbarer Nachbar. In den Fällen, wo der Lebensmittelmarkt nicht Mieter, sondern unmittelbarer Nachbar ist, entwickelt die Emittentin nur das Fachmarktzentrum selbst (Typ non-food-Bereich), nicht aber den Lebensmittelmarkt.

Aus Händlersicht sind neben dem richtigen Standort im regionalen Einzugsgebiet die Faktoren Sichtbarkeit, effiziente Verkehrsführung und Einbettung des eigenen Sortiments in ein stimmiges Markenumfeld wichtig. Darüber hinaus punkten die Fachmarktzentren im Vergleich zu High-Street-Lagen mit deutlich geringeren Mietpreisen und Betriebskosten. Außerdem profitieren die Mieter von hoher Flexibilität in der Grundrissgestaltung und einem Qualitäts- und Ausstattungsniveau, das von der Gebäudetechnik bis zur langfristigen, nachhaltigen Betriebsführung dem neuesten Stand der Technik entspricht.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Für das jeweilige Projekt wird eine eigene Projektgesellschaft ("SPV" – Special Purpose Vehicle) errichtet und für diese sucht, selektiert und sichert die Emittentin zunächst die Projekt-Liegenschaft(en), wobei der tatsächliche Erwerb zunächst über Optionen und erst später, nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, durchgeführt wird. Im Anschluss an die Grundstückssicherung erfolgen die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mietern sowie die Erwirkung aller behördlichen Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50-60 Prozent der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung des Projektes unter Beauftragung eines Generalunternehmers und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die Emittentin verfolgt die Strategie "develop and sell", wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen. In Einzelfällen kann der Verkauf auch nach einer etwas längeren Zeit erfolgen, während die Emittentin das fertiggestellte Projekt im Bestand behält. Ziel ist es, den Verkaufserlös durch Nachweis eines bestimmten Mietenniveaus zu optimieren.

Logistikimmobilien

Neben der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien ist die Entwicklung von Logistikimmobilien ein weiterer Unterbereich des Geschäftsbereichs Entwicklung von Gewerbeimmobilien. In den vergangenen zwölf Jahren hat die Emittentin vier moderne große Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 85.000 m² errichtet. Drei dieser Logistikzentren wurden bereits vor Jahren erfolgreich veräußert.

Dadurch verfügt die Emittentin über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Die Planung weiterer Logistikimmobilien liegt nicht im Fokus der Emittentin.

Die Emittentin hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke nach Einschätzung der Emittentin ideal gelegene Liegenschaft – direkt an der ersten Autobahnausfahrt der Autobahn E75 Richtung Norden, einem der wichtigsten EU-Korridore in den Mittleren und Nahen Osten – wurde von den Behörden als

multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet. Auch der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) liegt für diese Liegenschaft rechtskräftig vor.

Die erste Logistikhalle (LogMaxx Alpha) mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m² konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und die zweite Logistikhalle (LogMaxx Beta) mit einer Fläche von rund 15.300 m² wurde im Jahr 2019 fertiggestellt.

Die Objekte sollen gemeinsam verkauft werden, wobei mit dem potentiellen Käufer bereits ein LOI unterfertigt wurde und die Due Diligence Prüfung bereits abgeschlossen wurde, weshalb die Unterschrift unter den Verkaufsvertrag noch in Q2 / 2020 erwartet wird.

6.4.4 Bestandshaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der Emittentin bereits im Jahr 2012 ergänzt. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, was die eine Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin darstellt, werden seitdem auch Bestandsimmobilien gehalten, was der zweiten Säule entspricht. In diesem Zusammenhang werden insbesondere Gewerbeimmobilien auf opportunistischer Basis akquiriert, um diese langfristig im eigenen Bestand zu halten. Somit verbindet Eyemaxx Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Bestandsimmobilien. Die Emittentin hält zum 31. Oktober 2019 zwölf vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und wird weiterhin Marktopportunitäten zur Erweiterung des Bestands nutzen, soweit die Finanzierung sichergestellt ist. Im Einzelnen besteht der Bestand überwiegend aus Mehrheitsbeteiligungen (zwischen 86 Prozent und 100 Prozent) an Immobilien-Besitzgesellschaften. Die deutschen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten:

- Aachen, Kellerhausstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Frankfurt, Lindleystraße Bürohochhaus mit Logistikhalle (Konzernanteil 94 Prozent);
- Wuppertal, Hölker Feld, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 Prozent);
- Aschaffenburg, Weichertstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (Konzernanteil 86 Prozent);
- Würzburg, Friedrich Königstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 86 Prozent);

Die österreichischen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgend aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten:

- Graz, Grabenstraße, Bürohaus (Konzernanteil 94 Prozent);
- Innsbruck, Bernhard Höfel Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Linz, Nebingerstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 Prozent);
- Salzburg, Franz Sauer Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Wien, Seybelgasse, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 Prozent);
- Zell am See, Seespitzstraße, Büro- und Wohnimmobilie (Konzernanteil 95 Prozent bzw. 99 Prozent).
- Hannersdorf, Wildgansgasse, Büro- und Wohnimmobilie (Konzernanteil 100%)

Im Konzernabschluss der Emittentin zum 31. Oktober 2019 werden Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 sowohl von vollkonsolidierten Unternehmen (vgl. dazu "Vermietete Bestandsimmobilien" im Kapitel des Konzernanhangs 2019, S. F 189ff.) wie auch von Gemeinschaftsunternehmen (vgl. dazu "Anteil an Bestandsimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen" im Kapitel des Konzernanhangs 2019, S. F 197ff.) ausgewiesen.

Entsprechend der Systematik des Konzernabschlusses der Emittentin und auf der Grundlage des Konzernabschlusses der Eyemaxx Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018 bis 31. Oktober 2019 sowie vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 werden nachfolgend wesentliche Informationen zum Bestandsportfolio auf Basis der Immobilien im Ganzen dargestellt.

Bestandsimmobilien in vollkonsolidierten Gesellschaften

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

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
Nettonutzfläche* in m ²	703	467
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich		
	2018/2019	2017/2018
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	361	348
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.632	3.436
Nettonutzfläche* in m ²	9.857	9.857
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland		
	2018/2019	2017/2018
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	598	598
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.193	3.32
Nettonutzfläche* in m ²	10.657	10.657
Anzahl Bestandsimmobilien	2	2

Bestandsimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

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
Nettonutzfläche* in m ²	2.018	2.018
Anzahl Bestandsimmobilien	2	2

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich		
	2018/2019	2017/2018
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	763	747

Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.183	5.438
Nettonutzfläche* in m²	15.524	1315.524
Anzahl Bestandsimmobilien	3	3

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland		
	2018/2019	2017/2018
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	1.773	1.967
Beizulegender Zeitwert in TEUR	14.527	18.257
Nettonutzfläche* in m²	27.636	30.351
Anzahl Bestandsimmobilien	4	5

6.5. Märkte und Wettbewerb

Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin bestehen aus den Säulen (i) Projektentwicklung und (ii) Bestandshaltung.

Die erste Säule umfasst den Geschäftsbereich Projektentwicklung, welche die Entwicklung und den Verkauf von Wohn- und Büroimmobilien in Deutschland und Österreich sowie von Hotels (inklusive Serviced-, Mikro- und Studentenapartments) in Deutschland umfasst. Die Projektentwicklung umfasst darüber hinaus Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend "Fachmarktzentren") und Logistikimmobilien in den Ländern Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei.

Die zweite Säule umfasst den Geschäftsbereich Bestandshaltung von vermieteten Immobilien in Österreich und Deutschland, mit der Absicht, stetige Zahlungsströme durch laufende Mieterträge zu erzielen.

6.5.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie hat seit dem 1. Quartal 2020 weltweit die Wirtschaftsleistung massiv beeinflusst. Entsprechend haben vor diesem Hintergrund Wirtschaftsinstitute rund um den Globus ihre vorherigen Prognosen für die konjunkturelle Entwicklung in den Jahren 2020 und 2021 signifikant angepasst. Der Internationale Währungsfonds, IWF, hat die globalen Wachstumserwartungen für 2020 in seinem World Economic Outlook vom April 2020 deutlich gegenüber der Prognose vom Januar 2020 gesenkt. Für das Jahr 2021 werden hingegen wesentlich höhere Wachstumsraten gegenüber der bisherigen Prognose angenommen. Der IWF geht in der Prognose vom April 2020 davon aus, dass die Weltwirtschaft nach einem Wachstum von 2,9 Prozent im Jahr 2019 im Jahr 2020 um 3,0 Prozent schrumpft. Eine Abschwächung der Covid-19-Pandemie wird im 2. Halbjahr 2020 erwartet, so dass die Schutz- und Abschottungsmaßnahmen dann nach Erwartung des IWF gelockert werden könnten. Für 2021 wird dann eine Normalisierung der weltweiten Wirtschaftsleistung mit einem Wirtschaftswachstum von 5,8 Prozent erwartet. Im Vergleich zum Januar hat der IWF seine Prognose für 2020 daher um 6,3 Prozentpunkte nach unten und für 2021 um 2,4 Prozentpunkte nach oben revidiert. Zur Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung sind nach Einschätzung des IWF fiskalische, sowie geldpolitische Maßnahmen von staatlicher Seite notwendig.

Für den Euroraum erwartet der IWF in seinem World Economic Outlook vom April 2020 eine Verringerung der Wirtschaftsleistung um 7,5 Prozent im Jahr 2020 nach einem Wachstum von 1,2 Prozent im Vorjahr. Im Jahr 2021 soll die Wirtschaft im Euroraum dann wieder um 4,7 Prozent wachsen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Frühjahrsprognose, die im Mai 2020 veröffentlicht wurde, einen Rückgang der Wirtschaftsleistung innerhalb der Währungsunion von 7,7 Prozent im Jahr 2020 und eine Steigerung im Jahr 2021 von 6,3 Prozent. Auch die Europäische Kommission hat damit eine

deutliche Korrektur der Wachstumsprojektion aus der Herbstprognose 2019 vorgenommen. Im 1. Quartal 2020 ist das saisonbereinigte BIP im Euroraum laut der vorläufigen Schnellschätzung von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, um 3,3 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal gefallen.

Sowohl bei der Schrumpfung der europäischen Volkswirtschaften als auch bei der anschließenden Erholung sehen Experten deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedsstaaten.

Deutschland wird nach Meinung des IWF geringer als der Euroraum von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betroffen sein. Der Konjunkturerinbruch wird nach Schätzungen des IWF mit 7,0 Prozent 2020 leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum Euroraum insgesamt sein, die Erholung 2021 mit einem Wachstum von 5,2 Prozent wird hingegen demnach in Deutschland überdurchschnittlich ausfallen. Die Europäische Kommission erwartet in Deutschland für 2020 zunächst einen wirtschaftlichen Rückgang um 6,5 Prozent und 2021 dann eine Steigerung von 5,9 Prozent. Im Jahr 2019 war die deutsche Wirtschaft um 0,6 Prozent gewachsen.

Für die österreichische Wirtschaft erwartet der IWF im Jahr 2020 ein Minus von 7,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr und für 2021 eine Steigerung von 4,5 Prozent. Die Europäische Kommission geht von einer Wirtschaftsleistung in Österreich aus, die 2020 um 5,5 Prozent zurückgeht und 2021 dann um 5,0 Prozent steigt. Die Experten der Europäischen Kommission gehen davon aus, dass aufgrund der relativ frühzeitigen Lockerungen der Covid-19-Beschränkungen in Österreich der Rückgang der Wirtschaftsleistung im 1. Halbjahr 2020 geringer ausfallen wird als in anderen europäischen Staaten und eine Gegenbewegung bereits im 2. Halbjahr einsetzen kann. (Quelle: IWF, World Economic Outlook, April 2020)

6.5.2. Markt- und Wettbewerbssituation bei Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Die Immobilienpreise am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland befanden sich im Jahr 2019 weiter im Aufwind. Über 90 Prozent aller deutschen Landkreise und kreisfreien Städte verzeichneten einen Zuwachs bei den Kaufpreisen. Im bundesweiten Mittel lag das Plus 2019 gegenüber dem Vorjahr inflationsbereinigt bei 9,3 Prozent. Dies geht aus dem „Postbank Wohnatlas 2020“ der Postbank hervor. Neben den Metropolen waren auch im ländlichen Raum teils kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Als Preistreiber am Wohnimmobilienmarkt nennt die Postbank niedrige Zinsen, große Nachfrage und ein knappes Angebot. Eine Trendwende wird derzeit in den meisten Regionen Deutschlands nicht erwartet. (Quelle: Postbank: Immobilienpreise weiter im Aufwind, 06.04.2020).

Das Transaktionsvolumen am deutschen Wohn-Investmentmarkt (ab 30 Wohneinheiten) belief sich laut BNP Paribas Real Estate 2019 auf rund 19,5 Mrd. Euro. Dies bedeutet nicht nur einen Anstieg von 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, sondern auch das zweitbeste Ergebnis der vergangenen 15 Jahre. Das durchschnittliche Volumen pro Transaktion lag 2019 mit 53 Mio. Euro in etwa auf Niveau des Vorjahres. In die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden 8,4 Mrd. Euro investiert, ein Umsatzplus von 25 Prozent zu 2018. Ihr Anteil am Gesamtvolumen beträgt damit 43 Prozent. Der Wohn-Investmentmarkt in Deutschland ist fest in inländischer Hand. Investoren aus Deutschland sind für über 90 Prozent des Marktgeschehens verantwortlich. Dominiert wird der Markt weiter von Spezialfonds und Immobilien AGs/REITs. Auf diese beiden Käufergruppen entfiel fast die Hälfte des Transaktionsvolumens. (Quelle: BNP Paribas Real Estate: At a Glance Q4 2019, Wohn-Investmentmarkt Deutschland, Dezember 2019).

Zum Jahresbeginn 2020 wurde der positive Verlauf aus dem Vorjahr weiter fortgesetzt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, wurde von Januar bis Februar 2020 der Bau von insgesamt 51.300 Wohnungen genehmigt, 4 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Februar 2020 rund 45 100 Wohnungen genehmigt, 5,8 Prozent mehr als zuvor. Die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser stieg um 7,9 Prozent, die für Zweifamilienhäuser um 7,6 Prozent. Niedriger war hingegen die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser. Sie sank um 1,7 Prozent. Die Zahl neuer Genehmigungen ist weiter höher als die Zahl der Fertigstellungen. (Quelle: Statistisches Bundesamt)

(Destatis), Pressemitteilung Nr. 147, 28.04.2020: Genehmigte Wohnungen von Januar bis Februar 2020: + 4,0 % gegenüber Vorjahreszeitraum).

Die Corona-Krise dürfte nach Ansicht des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) nur geringe Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt haben. Die Kaufpreise in den 50 größten deutschen Städten fallen trotz der Pandemie wahrscheinlich nur leicht, einbrechen werden sie aber nicht, so die Experten. Im schlimmsten Fall sinken die Preise um bis zu 12 Prozent. Zur Stabilität der Kaufpreise trage bei, dass die Mieten kaum nachgeben. „Es gibt aktuell keinen Hinweis darauf, dass die Mieten einbrechen könnten.“ Für einen möglichen leichten Preisrückgang verantwortlich sieht das IW getrübbte Erwartungen über künftige Mieteinnahmen sowie generell eine höhere Unsicherheit, die sich in einer höheren Risikoprämie ausdrücke. Weiter hänge der Preisrückgang auch davon ab, ob die langfristigen Zinsen weiter fallen. Ein deutlicherer Preisverfall am deutschen Wohnimmobilienmarkt wäre nur zu erwarten, wenn die Corona-Krise jetzt eine Immobilienblase zum Platzen bringen würde. Diese liegt laut IW in Deutschland aber nicht vor. (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW): Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen, 19.04.2020).

Wohnimmobilienmarkt Österreich

Die Wohnimmobilienpreise in Österreich zeigten auch im Jahr 2019 weiter nach oben. Wie aus Zahlen der Österreichischen Nationalbank hervorgeht, belief sich das Plus im Gesamtjahr auf 3,9 Prozent. Noch stärker war der Preisanstieg in Wien. In der österreichischen Hauptstadt verteuerten sich die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,9 Prozent. (Quelle: Österreichische Nationalbank: Immobilien Aktuell – International Q1/20)

Angestiegen ist 2019 auch das Transaktionsvolumen in österreichische Wohnimmobilien. Nachdem 2018 1,2 Mrd. Euro in diese Assetklasse investiert wurden, waren es im Gesamtjahr 2019 bereits 1,38 Mrd. Euro, ein Zuwachs von 15 Prozent. (Quelle: CBRE: 2019: Rekordinvestmentvolumen in Österreich, 07.01.2020 & CBRE: Dynamik am Wohnimmobilieninvestmentmarkt hält an, 16.01.2019)

Die Corona-Krise hat im ersten Quartal 2020 bereits Spuren auf dem Immobilieninvestmentmarkt hinterlassen. Zwischen Januar und März wurden 450 Mio. Euro in österreichische Immobilien investiert (Q1 2019: 1,1 Mrd. Euro), rund ein Viertel davon in Wohnimmobilien. Die Experten von CBRE erwarten im Zeitraum bis Oktober 2020, dass die Kaufpreise laufender Transaktionen niedriger ausfallen könnten. Mittelfristig dürfte die Nachfrage am Mietmarkt durch aufgeschobene Investitionsentscheidungen beim Eigenheimkauf gestärkt werden. Langfristig – ab April 2021 – ist laut CBRE davon auszugehen, dass Wohnimmobilien für Investoren noch interessanter werden und das Investmentvolumen wieder ansteigt. „Die Nachfrage von Investoren ist im Wohnbereich jedenfalls weiterhin hoch“, resümiert CBRE. (Quelle: CBRE: Covid-19 wirkt sich auch auf österreichischen Immobilieninvestmentmarkt aus, 23.04.2020)

Der regionale Fokus der Emittentin liegt derzeit in Deutschland auf den Städten Berlin, Leipzig und auf den größeren Städten im Rhein-Main-Neckar-Gebiet sowie in Österreich auf Wien und Umgebung.

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin derzeit auf die österreichischen Hauptstadt Wien und deren Umgebung. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit meist zwischen 45 und 100 m². Die Verwertung der Wohnungen wird vorwiegend als Vermietungsmodell als auch als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegen im Bereich der oberen Mittelklasse.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert und umfasst sowohl große als auch kleine Marktteilnehmer. Beide Märkte verfügen nach Einschätzung der Emittentin über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

6.5.2. Markt- und Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien

Angetrieben durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und einem Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten hat der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ein Rekordjahr 2019 hinter sich. Nach Angaben von EY wurden 2019 Gewerbeimmobilien für 70,7 Mrd. Euro in Deutschland gehandelt, 17 Prozent mehr als im Jahr zuvor.

(Quelle: EY: EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt, Januar 2020).

Noch stärker war der Zuwachs in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart). Wie Colliers International berichtete, gab es in den sieben großen Investmentzentren eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 21 Prozent auf 44 Mrd. Euro. Für ein Investment in Immobilien in Deutschland spreche insbesondere die politische und wirtschaftliche Stabilität des Landes. (Quelle: Colliers International: Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt, 06.01.2020)

Die starke Entwicklung aus 2019 konnte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt auch im ersten Quartal 2020 fortführen. Mit 18,4 Mrd. Euro im ersten Quartal (+ 72 Prozent) erreichte das Transaktionsvolumen den höchsten Wert in einem Q1 aller Zeiten. Die Auswirkungen der Corona-Krise waren zwischen Januar und März 2020 praktisch also noch nicht ablesbar. Für das zweite Quartal erwartet Savills jedoch eine deutlich geringere Transaktionsaktivität. Bereits in der zweiten Märzhälfte ging die Zahl der Transaktionen spürbar zurück. Zurzeit würden kaum noch Verkaufsprozesse beginnen, zudem sehen sich Investoren mit praktischen Hürden wie den geltenden Kontaktbeschränkungen konfrontiert. Auch auf Gesamtjahressicht 2020 sollte der Umsatz trotz des starken Auftaktquartals nicht an die Vorjahre anknüpfen können. Savills rechnet kurzfristig mit steigenden Anfangsrenditen, unter anderem weil Investoren angesichts der wirtschaftlichen Verwerfungen ihre Mietwachstumserwartungen nach unten korrigieren dürften. Weil darüber hinaus für viele ausländische Investoren derzeit der Marktzugang abgeschnitten ist, wird auch ein Nachfragerückgang erwartet. (Quelle: Savills: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland Q1 2020, 06.04.2020)

6.5.2.1. Markt- und Wettbewerbssituation bei Büroimmobilien

Büroimmobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Büro-Investmentmarkt konnte in 2019 weiter kräftig zulegen und verzeichnete laut einer Analyse des Immobiliendienstleisters CBRE von Februar 2020 erneut ein Rekordtransaktionsvolumen. Den Angaben zufolge lag es mit knapp 40 Mrd. Euro rund 25 Prozent über dem Vorjahresergebnis, davon entfielen 82 Prozent auf die Top-7-Städte Deutschland (Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart). Laut CBRE hat insbesondere die Anzahl der Großtransaktionen überdurchschnittlich stark zugenommen. So fielen in 2019 insgesamt 13 Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 500 Mio. Euro an, in 2018 wiesen laut CBRE nur sieben Transaktionen dieses Niveau auf. Das vierte Quartal 2019 sei besonders dynamisch gewesen mit einem Volumen von knapp 19 Mrd. Euro und 43 Transaktionen über 100 Mio. Euro. (Quelle: CBRE, „Büroinvestmentmarkt Deutschland erzielt 2019 erneut ein Rekordergebnis“, 20. Februar 2020)

Die Experten von BNP Paribas Real Estate verweisen im Property Report Deutschland von Januar 2020 darauf, dass in 2019 mit 4,08 Mio. Quadratmetern Flächenumsatz das zweitbeste Ergebnis überhaupt, nach 2017, erzielt wurde und der Vorjahreswert um knapp zwei Prozent übertroffen wurde. BNP Paribas Real Estate betrachtete dabei die Top-7-Städte sowie die Stadt Essen. Gleichzeitig ist demnach in 2019 der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um knapp 9 Prozent auf 3,68 Mio. Quadratmetern gesunken und hat somit den zweitniedrigsten Wert überhaupt markiert. (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland, Property Report 2020, Executive Summary, Januar 2020)

Die ersten Monate 2020 waren zwar weltweit und auch in Deutschland von der Corona-Krise geprägt, auf dem deutschen Büro-Investmentmarkt seien Auswirkungen der Pandemie allerdings noch nicht zu spüren gewesen. Dies ergab eine Analyse von BNP Paribas Real Estate. Vielmehr war der Büro-Investmentmarkt den Angaben zufolge auch im ersten Quartal 2020 die beliebteste Assetklasse im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und stellte mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,28 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch auf, womit der Vorjahreswert um 18,5 Prozent und der zehnjährige Durchschnitt um 58 Prozent übertroffen wurde. Dabei haben laut BNP Paribas Real Estate vor allem Portfolios ein außergewöhnlich gutes Ergebnis mit knapp 2,22 Mrd. Euro erzielt und somit den höchsten Wert seit 2007 erreicht. Auch in den ersten drei Monaten 2020 seien vor allem Büroim-

mobilien in den deutschen Top-7-Standorten gefragt gewesen. Das Investitionsvolumen habe dort mit 5,43 Mrd. Euro das Vorjahresniveau um 50 Prozent überschritten. (Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q1 2020, Büro-Investmentmarkt Deutschland, Stand 31.03.2020)

Im weiteren Jahresverlauf 2020 rechnen Experten damit, dass die Corona-Krise auch auf den Investmentmärkten Spuren hinterlässt, eine verlässliche Prognose für das Gesamtjahr 2020 lässt sich allerdings nicht aufstellen, so BNP Paribas Real Estate. Nachhaltige Verwerfungen auf den Märkten für Büroimmobilien seien aber eher unwahrscheinlich (Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q1 2020, Büromarkt Deutschland, Stand 31.03.2020).

Büroimmobilienmarkt Österreich

Einem Marktbericht des österreichischen Immobiliendienstleisters Otto Immobilien zufolge wurde in 2019 mit rund 2 Mrd. Euro deutlich mehr in österreichische Büroimmobilien investiert als ein Jahr zuvor mit rund 1,5 Mrd. Euro. Allerdings konnte diese starke Aufwärtsbewegung zum Jahresbeginn 2020 nicht gehalten werden. Das Transaktionsvolumen belief sich Otto Immobilien zufolge im ersten Quartal 2020 auf 79 Mio. Euro, was 75 Prozent unter dem Vorjahresquartal lag. Die Experten verweisen auf die einsetzende Covid-19-Krise und die damit verbundenen Restriktionen, so dass der Transaktionsbereich Ende des ersten Quartals aus operativen Gründen praktisch vollkommen zum Erliegen gekommen sei. Otto Immobilien geht allerdings von einer spürbaren Belebung des Transaktionsmarktes zum Ende des zweiten Quartals aus. Einzelne Vermarktungen von Büroobjekten würden sich derzeit bereits in Vorbereitung befinden.

Otto Immobilien zufolge ist auch der Wiener Büromarkt von den Auswirkungen des Corona-Virus betroffen, dies würde sich insbesondere bei der Vermietung der Büroflächen zeigen. Auf Jahressicht rechnen die Experten mit einem Verlust eines durchschnittlichen Quartals und einer Verringerung der insgesamt vermieteten Flächen in 2020 auf rund 130.000 Quadratmeter von 188.000 Quadratmetern im Vorjahr. Dennoch sei die Gesamtstimmung zuversichtlich, da sich der Markt mit den Umständen arrangiert habe, auch wenn einige Projekte im Frühstadium verschoben werden. Otto Immobilien geht aber davon aus, dass die Neubautätigkeit in Wien wieder stark zunehmen dürfte: Nach einem Rekordtief in 2019 von 36.400 Quadratmetern erwarten die Experten einen Anstieg des Neubauvolumens in 2020 auf 155.200 Quadratmeter. Laut Otto Immobilien liegt ein hoher Vorvermietungsgrad vor: Von den neuen Flächen seien im ersten Quartal 2020 bereits 55 Prozent bzw. rund 86.000 Quadratmeter vorvermietet bzw. eigengenutzt und stünden dem Markt nicht mehr zu Verfügung. Ein Großteil der freien neuen Flächen soll Experten zufolge bis Ende 2020 vermietet sein.

Der Analyse von Otto Immobilien zufolge sprechen verschiedene Faktoren weiterhin für die Assetklasse Büroimmobilien. Zum einen sei durch das nach wie vor niedrige Zinsniveau der Anlage- und Druck nationaler und internationaler Investoren ungebremsbar hoch. Zum anderen stellen Büroimmobilien als klassische Investmentklasse nach wie vor eine attraktive Investition für langfristig orientierte Investoren dar. (Quelle: Otto Immobilien, Büro-Marktbericht Frühjahr 2020)

6.5.2.2. Markt- und Wettbewerbssituation bei Hotelimmobilien

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat in 2019 trotz eines weiterhin mangelnden Angebotes ein Ergebnis nur knapp unter Rekordniveau erreicht, so Colliers International. Insgesamt wurde ein Transaktionsvolumen von rund 5,0 Mrd. Euro verzeichnet und der Vorjahreswert um 25 Prozent überschritten, ergab eine Analyse von Colliers International zum deutschen Hotelinvestmentmarkt 2019/2020. Gleichzeitig liege das Ergebnis in 2019 insgesamt 20 Prozent über dem fünfjährigen Durchschnitt. Zuletzt war den Experten zufolge im Jahr 2016 die Marke von 5 Mrd. Euro überschritten worden. Vor allem die zweite Jahreshälfte 2019 habe sich aufgrund einer hohen Nachfrage sehr dynamisch entwickelt. Dabei seien sowohl großvolumige Einzeldeals in den Top-7-Städten zu verzeichnen als auch zahlreiche Investments in B- und C-Städten. (Quelle: Colliers International, Deutschland Hotel Investment Marktbericht 2019/2020)

Colliers International zufolge ist der Hotelmarkt besonders von der Corona-Pandemie betroffen und Investoren würden sich vorsichtig verhalten. Dennoch konnte der deutsche Hotelinvestmentmarkt laut Colliers International einen sehr starken Jahresauftakt 2020 verzeichnen. Demnach belief sich das

Transaktionsvolumen im deutschen Hotelinvestmentmarkt im ersten Quartal 2020 auf 1,03 Mrd. Euro, was einer Steigerung um 71 Prozent zum Vorjahresquartal entspricht. Colliers International begründete diese positive Entwicklung damit, dass neben Unternehmensübernahmen vor allem Portfolien wieder verstärkt gehandelt wurden und zudem bereits weit fortgeschrittene Prozesse auch während der Corona-Pandemie abgeschlossen worden seien. 51 Prozent des Transaktionsvolumens bzw. über 530 Mio. Euro entfielen auf die Top-7-Standorte, was laut Colliers International allerdings unter dem fünfjährigen Schnitt von 67 Prozent liegt. Gefragt waren demnach insbesondere B- und C-Standorte, in die rund eine halbe Milliarde Euro floss. Dabei sei in den vergangenen Quartalen eine stärkere Fokussierung auf 3- und 4-Sterne-Hotels zu verzeichnen, die auch zu Jahresbeginn 2020 angehalten habe.

Für das Gesamtjahr 2020 sind Colliers International zufolge keine belastbaren Prognosen möglich. Allerdings würde die Branche zahlreiche Anpassungsstrategien entwickeln: Viele Hotelbetreiber stellen laut Colliers International Zimmer für Home-Office-Arbeitsplätze zur Verfügung. Auch würden Hotels Zimmer bereitstellen, um temporär zusätzliche Behandlungskapazitäten für Kliniken zu schaffen.

Colliers International betonte, dass sich der Tourismus insgesamt immer recht krisenresistent gezeigt hat und stets ein globaler Wachstumsmotor war. So sei nach der Finanzkrise 2008/2009 vielerorts nach einem Jahr das Vorkrisenniveau erreicht worden. Laut Colliers International ist zu erwarten, dass der inländische Tourismus eher von wieder aufgehobenen Reisebeschränkungen profitieren könnte als internationale Ziele. Die Experten verweisen dabei aber auch darauf, dass der deutsche Hotelinvestmentmarkt in den vergangenen Jahren von einer sehr hohen Nachfrage und von einem konstanten Produktmangel geprägt war. So erwartet Colliers International in den kommenden Monaten zwar eine eingeschränkte Transaktionstätigkeit, was sich ab dem zweiten Quartal in rückläufigen Investitionsvolumina widerspiegeln dürfte, die aktuelle Situation könnte aber auch zu einer Entspannung des Marktes führen und sich neue interessante Investmentmöglichkeiten ergeben. (Quelle: Colliers International, Pressemitteilung vom 9. April 2020, „Deutscher Hotelinvestmentmarkt zum Jahresstart knapp unter Rekordniveau, Corona-Auswirkungen stehen unmittelbar bevor“)

6.5.2.3. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von schätzungsweise 3 Mio. Euro bis 12 Mio. Euro je Fachmarktzentrum gilt dieser Marktbereich als kleinteilig und wenig wettbewerbsintensiv. Große internationale Immobilienentwickler sind aufgrund ihrer (auf Großprojekte ausgerichteten) komplexen internen Organisationsstruktur nach Einschätzung der Emittentin nicht in der Lage, derartige Kleinprojekte schnell und kosteneffizient durchzuführen.

Die Konkurrenz der Emittentin besteht daher nach ihrer Einschätzung einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n und singulärer Projekte an einem bestimmten Standort, die aufgrund besonderer Konstellationen Zugriff auf ein geeignetes Grundstück erhalten konnten. Ihnen fehlt aber in der Regel der Marktzugang zu den Mietern. Andererseits gehören einige wenige, in Größe, Struktur und Geschäftsmodell durchaus mit der Emittentin vergleichbare Unternehmen in Österreich und Deutschland, zu den Wettbewerbern.

6.5.2.4. Markt- und Wettbewerbssituation bei Logistikkimmobilien

Das Leistungsportfolio von Eyemaxx umfasst die Errichtung und Veräußerung von Logistikkimmobilien. Diese Immobiliengattung ist vergleichbar mit dem Stammgeschäft Fachmarktzentren, da auch hier geringe Planungs- und Errichtungsrisiken vorherrschen und niedrige Fertigstellungszeiträume durch eine hohe Standardisierung erreicht werden können. In den vergangenen Jahren wurden von der Emittentin Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien erfolgreich errichtet und verwaltet sowie die Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei zwischenzeitlich veräußert.

Zunehmend dezentrale Märkte erfordern aus Sicht der Emittentin Logistikzentren für die effiziente logistische Warenverteilung.

Für die Emittentin ist wegen ihrer aktuellen Projektentwicklungen der serbische Logistikmarkt von vorrangigem Interesse. Da in der Krise 2008-2009 viele Entwickler ihre Flächenproduktion auch in Serbien einstellten, erwartet die Emittentin einen starken Nachfrageüberhang für moderne Logistikflächen. Neben den stabilen Marktgegebenheiten ist hier die günstige geostrategische Lage hervorzuheben, mit guten Verbindungen zu wichtigen paneuropäischen Korridoren.

Serbien hat im Jahr 2012 den EU-Kandidatenstatus erhalten. Dieser Faktor und auch der EU-Beitritt Kroatiens dürften weiter zur Stabilisierung des Marktes in dieser Region beitragen. Auf Unternehmerebene geht die Emittentin von einem wachsenden Mieterinteresse an Logistikimmobilien und Fachmarktzentren aus, vor allem aus den Branchen Distribution und Automotive.

Auf der Angebotsseite nahmen viele Entwickler im Jahr 2011 ihre Projekte aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise vom Markt, vor allem wegen mangelnder Finanzierbarkeit. Die Emittentin erwartet daraus gute Chancen für Projektrealisierungen. Nachfrageseitig werden nach Einschätzung der Emittentin prozyklisch logistikaffine Mieter und Betreiber in Serbien investieren. Diese Region gewinnt durch die günstige geostrategische Lage – Verbindungen über die paneuropäischen Verkehrskorridore 7 und 10, die Europa mit dem Mittleren und Nahen Osten verbinden – zunehmend an Bedeutung. Die erwartete Zunahme der Industrieproduktion dürfte nach Ansicht der Emittentin die Mietnachfrage und Mietenentwicklung von Logistikflächen positiv beeinflussen.

Des Weiteren erwartet die Emittentin, dass Logistiker – wie dies auch in anderen Ländern der Fall ist – ihre eigengenutzten Immobilien gegen Mietobjekte tauschen, um hier Liquidität für das Kerngeschäft zu schaffen. Unterstützt werden diese Positiveffekte durch staatliche Investitionsmaßnahmen in Infrastruktur und Straßenausbau. Der Serbische Staat investiert in den Ausbau von Autobahnen (E75, E70, Korridor 10), der für den multimodalen Verkehrsbedarf der Logistiker essenziell ist. Die Ringautobahn um Belgrad und der 2012 fertiggestellte Brückenneubau über die Save sind für die Infrastrukturentwicklung von großer Bedeutung. Serbien ist zudem ein wichtiger Handelspartner für Deutschland.

6.6 Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur seit dem 1. November 2019

Die Emittentin rechnet für das laufende Geschäftsjahr bis zum 31. Oktober 2020 mit einem bankenseitigen Fremdkapitalbedarf von rund 148,14 Mio. Euro für die laufenden und festbeschlossenen Investitionen gemäß der jeweils geplanten Projektfortschritte.

Zusätzlich rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Fremdkapital über die gegenständliche Schuldverschreibung von rund 30,00 Mio. Euro wenn insoweit eine Vollplatzierung vorliegt. Damit soll die Refinanzierung der Schuldverschreibung aus 2016 über 30,00 Mio. Mit der Ausplatzierung der Anleihe 2019/2024 konnte im laufenden Geschäftsjahr zusätzliches Kapital in der Höhe von 9 Mio. Euro generiert werden. Außerdem wurde die Anleihe 2018/2023 um 11,5 Mio. Euro auf 55 Mio. Euro aufgestockt. Des Weiteren konnte im Jänner 2020 erfolgreich eine Kapitalerhöhung in der Höhe von 7,92 Mio. Euro durchgeführt werden. Der Fremdfinanzierungsbedarf im Geschäftsjahr 2019/2020 liegt damit insgesamt bei rund 206,56 Mio. Euro. Unterhalb der folgenden Tabelle werden diesbezüglich Informationen zu zum Datum des Prospekts bestehenden Kreditvereinbarungen und Bankzusagen gegeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den erwarteten banken- und kapitalmarktseitigen Fremdkapitalbedarf das bereits durch Zusagen gesichert ist, im Detail. Die dargestellten Zahlen sind basierend auf Einschätzung der Emittentin zu Projektfortschritten und den Erwartungen hinsichtlich des Kapitalbedarfs. Die im Folgenden dargestellten Zahlen beziehen sich auf das laufende Geschäftsjahr und sind ungeprüft:

Fremdkapitalbedarf	2019/20
	TEUR
	(ungeprüft)

Mannheim - Postquadrat		38.160
Schönefeld - Sonnenhöfe		44.809
Offenbach - Main Gate East		9.864
Bonn - Mackestraße		8.467
Berlin Schützenstraße		3.299
Berlin - Münsterbergerweg		15.600
Schönefeld - Alfred-Döblin-Allee		10.839
Frankfurt - Lindleystraße		2.919
Offenbach - Hotel Kaiserlei		3.197
Wien – Siemensstraße		6.194
Milevsko - Fachmarktzentrum		615
Essen - Serviced Apartments		1.220
Stara Pazova - Logmaxx Beta		2.959
Summe 1		148.142
Anleihe		30.000
Anleiheaufstockung 2018/2023		11.500
Kapitalerhöhung		7.920
Ausplatzierung Anleihe 2019/2024		9.000
Summe 2		58.420
Summe gesamt		206.562

Der gesamte benötigte Fremdkapitalbedarf für das Projekt Postquadrat Mannheim im Geschäftsjahr 2019/2020 beträgt rund 38,16 Mio. Euro und wird für die Bereiche Baukosten und Projektierung verwendet. Der dafür bewilligte Kredit hat eine Laufzeit bis Juni 2021.

Für das Projekt Sonnenhöfe in Schönefeld bei Berlin rechnet die Emittentin mit einem Fremdkapitalbedarf von rund 44,80 Mio. Euro bis Ende des Geschäftsjahres 2019/2020, welcher aus der bereits beschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird. Dieser Betrag wird für die Umsetzung des Baus bis zur Fertigstellung verwendet.

Bei dem Projekt Main Gate East handelt es sich um ein 70 Meter hohes Bürogebäude auf der Hafeninsel Offenbach. Der Grundstücksankauf konnte im Jahr 2018 durchgeführt werden. Im Geschäftsjahr 2019/2020 werden 9,84 Mio. Euro für die Projektierung, Planungs- sowie Nebenkosten benötigt, für die eine Fremdfinanzierung bereits vorliegt.

In der Mackestraße in Bonn wird bis Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 eine bankmäßige Fremdfinanzierung in Höhe von 8,47 Mio. Euro benötigt, welcher aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird.

In der Berliner Schützenstraße entsteht ein Hotel mit zusätzlichen Büroflächen, für welches bis Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 Fremdkapital in Höhe von 3,29 Mio. Euro benötigt und aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wird.

Das Wohnbauprojekt in Berlin, Münsterbergerweg mit Gesamtkosten von rund 59 Mio. Euro konnte im Herbst 2019 fixiert und der Kaufpreis bezahlt werden. Auf einem rund 13.800 Quadratmeter großen Grundstück sollen rund 185 Wohnungen, eine Tiefgarage sowie Außenstellplätze entstehen. 15,60

Mio. Euro werden bis Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 für das Projekt benötigt, welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wurden.

Das Projekt Schönefeld, Alfred-Döblin-Allee besteht aus einem Wohnbauteil sowie einem Büroteil. Der Ankauf des Grundstückes, die Nebenkosten und die Planungskosten wurden mit Fremdkapital in Höhe von 10,84 Mio. Euro finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen 44,80 Mio. Euro.

Für das Projekt Frankfurt, Lindleystraße besteht bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines 4-geschossigen Bürogebäudes mit angrenzender Lagerhalle mit einer Nettofläche von 1.744 qm Nutzfläche. Zusätzlich soll das auf dem Grundstück bereits bestehende Gebäude saniert werden. Die Gesamtinvestitionskosten betragen 4,87 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wird von einem Fremdkapitalbedarf von 2,92 Mio. Euro ausgegangen. Diese Fremdfinanzierung ist bereits abgeschlossen.

Für das Hotelprojekt Kaiserlei in Offenbach wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 rund 3,20 Mio. Euro Fremdfinanzierung für die Bezahlung der Baukosten bis zur Fertigstellung und Übergabe an den Pächter benötigt, welche aus der bereits abgeschlossenen Kreditvereinbarung gezogen wurden.

Das Projekt Siemensstraße in Wien, Österreich, befindet sich im Bau und wird bis Ende des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Es wurde im Rahmen einer Forwardsale-Vereinbarung bereits im Jahr 2019 verkauft und wird nach Fertigstellung an den Investor übergeben. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 18,00 Mio. Euro. Für das im laufenden Geschäftsjahr benötigte Fremdkapital in Höhe von 6,20 Mio. Euro besteht ein sukzessive zu ziehender Bankvertrag.

Die Umsetzung des Projektes Milevsko hat sich verzögert. Gerechnet wird mit Gesamtinvestitionskosten von rund 4,20 Mio. Euro. Der Fremdfinanzierungsanteil beträgt 70%. Im laufenden Geschäftsjahr 2019/2020 wird mit einem Fremdkapitalbedarf in der Höhe von 0,615 Mio. Euro gerechnet.

In Essen hat die EYEMAXX Lifestyle & Development 12 GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau eines Hotels oder Serviced Apartments erworben. Der Kaufpreis ist noch nicht fällig und wird mit Bankkredit finanziert. Im laufenden Geschäftsjahr 2019/2020 wird mit einem Eigenkapitalbedarf mit 0,375 Mio. Euro für Projektierung gerechnet.

6.7 Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin

Die Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin erfolgt auf SPV-Ebene aus einer Kombination von Eigenmitteln bzw. nachrangigen Gesellschafterdarlehen (allgemein ca. 15-30 Prozent der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (allgemein ca. 70-85 Prozent der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten). Entsprechend umfassen die Gesamtinvestitionskosten der künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen der Emittentin bereits fest beschlossen sind, die im Folgenden dargestellten Fremd- als auch Eigenmittel. Es werden jeweils zum einen Eigenmitteln einschließlich Mezzanine und nachrangigen Gesellschafterdarlehen benannt und zum anderen Fremdmittel. Die nachfolgend aufgeführten Gesamtinvestitionskosten sind somit jeweils bezogen auf das ganze Projekt und nicht auf die jeweilige Beteiligung der Emittentin.

Bis zum Datum des Prospektes bereits begonnene bzw. umgesetzte Projekte

Das Projekt Siemensstraße Apartments der EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Wien, Österreich, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt ist, wurde planmäßig fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 18,0 Mio. Euro. Der Eigenkapitalbedarf über die gesamte Projektlaufzeit beträgt rund 3,6 Mio. Euro. Im laufenden Geschäftsjahr wird die letzte Tranche an Eigenkapital in Höhe von 0,98 Mio. Euro eingebracht. Der für die Aufbaufinanzierung bestehende Bankkredit wird gemäß dem Baufortschritt des GU an diesen planmäßig ausbezahlt. Die Fertigstellung ist nach Erwartung der Gesellschaft bis Herbst 2020 geplant.

Das Projekt "LogMaxx Beta" wurde im ersten Geschäftshalbjahr fertiggestellt. Dabei handelt es sich um ein Logistikzentrum in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien. Für die Fertigstellung wurde Eigenkapital in der Höhe von 1,1 Mio. Euro benötigt, die bereits vollständig eingebracht worden sind.

Die beiden Fachmarktprojekte in Louny und Krnov, beide in Tschechien, an denen die Emittentin indirekt mit jeweils 90 Prozent beteiligt ist und für die die Eigenmittel bereits vor der Berichtsperiode zur Verfügung gestellt worden waren, wurden fortgeführt. Das Projekt Louny verzögert sich durch unvorhersehbare Rechtsstreitigkeiten und kann vorerst nicht weitergeführt werden.

Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Krnov beträgt rund 4,80 Mio. Euro, davon rund 0,90 Mio. Euro Eigenmittel, die bereits voll eingebracht wurden. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung für Krnov konnte sichergestellt werden. Das Projekt befindet sich in der Vermietungsphase vor Baubeginn.

Die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG hat im Dezember 2016 in Schönefeld bei Berlin ein Grundstück von rund 51.000 Quadratmetern für den Bau von Wohn- und Büroeinheiten erworben. An dieser Gesellschaft hat die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co KG im September 2017 39,58 Prozent der Geschäftsanteile übernommen.

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund 146,00 Mio. Euro werden durch Bankfinanzierungen über 119 Mio. Euro sowie Mezzaninfinanzierungen und Eigenmittel über insgesamt rund 27,00 Mio. Euro finanziert. Die Eigenmittel wurden bis zum 31.10.2019 bereits voll eingebracht, somit besteht für das laufende Geschäftsjahr 2019/2020 kein weiterer Eigenkapitalbedarf.

Das Projekt konnte bereits im letzten Geschäftsjahr 2018/2019 an einen Investor im Rahmen eines Forward Sale bei Fertigstellung als Asset Deal an eine Gruppe institutioneller Investoren verkauft werden, sodass die Eigenmittel in Form einer Anzahlung des Käufers bereits vollständig zurückgeflossen sind.

In der Mackestraße in Bonn war von der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau von 80 Apartments erworben worden. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 14,60 Mio. Euro, die darin enthaltenen Eigenmittel von rund 3,90 Mio. Euro wurden bereits in das Projekt eingebracht. Es besteht daher kein weiterer Bedarf an Eigenkapital im laufenden Geschäftsjahr. Die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung konnte mit Kreditvertrag sichergestellt werden und ein GU Vertrag wurde abgeschlossen.

Die EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hat ein Grundstück am Kaiserlei in Offenbach erworben, auf dem sich ein altes Bürogebäude befindet. An dieser Gesellschaft hat die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co KG im Oktober 2017 94 Prozent der Geschäftsanteile übernommen.

Der Umbau und die Totalsanierung zu einem Hotel ist abgeschlossen und es wird kein weiterer Eigenkapitalbedarf mehr benötigt, da alle Eigenmittel voll eingebracht wurden.

Die von der Emittentin bisher eingebrachten Eigenmittel in die Projektgesellschaft Stadtquartier Postquadrat Mannheim GmbH, für das Projekt Postquadrat Mannheim, eine indirekt 50 Prozentige Tochter der Emittentin, betragen 6,5 Mio. Euro. Für das laufende Geschäftsjahr 2019/2020 rechnet die Gesellschaft mit einem Eigenkapitalbedarf von 3,0 Mio. Euro. Da es auf Kundenwunsch zu etlichen Qualitätssteigerungen in der Ausführung gekommen ist, was auch zu einer wesentlichen Baukostenüberschreitung von rund 40,00 Mio. Euro beigetragen hat, konnte die bankmäßige Fremdfinanzierung zur Ausbaufinanzierung sowie auch der anteiligen Baukostenerhöhungen mit Nachtrag zum Kreditvertrag sichergestellt werden. Den erhöhten Baukosten stehen einerseits durch die höheren Qualitätsstandards und andererseits durch die in Mannheim gestiegenen Mieten und Kauffaktoren teilweise auch deutlich höhere Erträge in der Verwertung gegenüber, die die höheren Baukosten partiell kompensieren.

In Bamberg hat die EYMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 93 Prozent beteiligt ist, das am Bahnhof liegende große Bestandsgebäude "Atrium" erworben, das umgestaltet, renoviert und erweitert werden soll. Es soll ein multifunktionales Zentrum, bestehend aus Einzelhandel, Hotel, Büro entstehen, das zusammen mit dem bestehenden großen Kino und der ebenfalls bestehenden großen Parkgarage das "Neue Atrium" bilden wird. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 13,70 Mio. Euro und wurde zu 95 Prozent fremdfinanziert. Der Rest wurde mit Eigenmittel finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 61,40 Mio. Euro wovon insgesamt rund 38,30 Mio. Euro über einen Bankkredit finanziert werden sollen. Die Emittentin rechnet mit einem Eigenkapitalbedarf von rund 1,50 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019/2020 für die weitere Projektierung. Mit dem Bau soll im nächsten Geschäftsjahr begonnen werden.

In der Berliner Schützenstraße hat die EYMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94 Prozent beteiligt, ein Grundstück für den Bau eines Hotels sowie für Büros erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 7,20 Mio. Euro und wurde vollständig mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 33,00 Mio. Euro wovon insgesamt rund 20,50 Mio. Euro über einen Bankkredit finanziert werden sollen.

In der Hamburger Buxtehuderstraße hat die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 50 Prozent beteiligt, ein Grundstück für den Bau eines Hotels erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 4,00 Mio. Euro und wurde vollständig mit Bankkredit finanziert. Die Gesamtinvestitionskosten (inkl. Grundstück) betragen rund 24,70 Mio. Euro wovon insgesamt rund 17,50 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen. Es wurde bereits ein Großteil des benötigten Eigenkapitals von 7,2 Mio. Euro in das Projekt eingebracht. Im laufenden Geschäftsjahr rechnet die Emittentin mit einem Eigenkapitalbedarf von 0,29 Mio. Euro, für die weitere Projektierung.

In Offenbach, am Hafentor auf der Hafeninsel hat die EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) indirekt einen 89 Prozent Anteil einer Grundstücksgesellschaft für den Bau eines Büroturms erworben. Das Projekt "WAYV" wird ein Hochhaus mit 20 Stockwerken werden. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 8,00 Mio. Euro. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 52,80 Mio. Euro, wovon insgesamt rund 39,50 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen. Mit dem Bau soll im nächsten Geschäftsjahr begonnen werden.

In Schönefeld bei Berlin, in der Alfred Döblin Allee hat die Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH indirekt 88 Prozent einer Grundstücksgesellschaft für den Bau von rund 88 Mietwohnungen sowie ca. 4.600 m² Nutzfläche für Büros erworben. Der Kaufpreis inkl. Nebenkosten betrug rund 9,70 Mio. Euro. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 44,80 Mio. Euro, wovon insgesamt rund 36,20 Mio. Euro mit Bankkredit finanziert werden sollen.

In Essen hat die EYEMAXX Lifestyle & Development 12 GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, ein Grundstück für den Bau eines Hotels oder Serviced Apartments erworben. Der Kaufpreis ist noch nicht fällig und wird mit Bankkredit finanziert. Im laufenden Geschäftsjahr 2019/2020 wird mit einem Fremdkapitalbedarf von 1,22 Mio. Euro gerechnet.

In Frankfurt besitzt die EYEMAXX Lifestyle & Development 1 GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, ein Bürohaus und eine bereits bestehende Lagerhalle. Diese soll saniert und ausgebaut werden. Neu errichtet wird ein 4 geschossiges Bürogebäude und eine neue angrenzende Lagerhalle. Die Gesamtinvestitionskosten in der Höhe von rund 4,87 Mio. Euro werden zu 80% fremdfinanziert. Im laufenden Geschäftsjahr wird der Bedarf an Eigenmittel rund 0,45 Mio. Euro betragen.

Über ihre Tochtergesellschaft Eyemaxx Lifestyle & Development GmbH & Co KG 20 hält die Emittentin 94% an der KKS Investment GmbH. Diese Gesellschaft hat im Jahr 2019 ein Grundstück in Berlin, Münsterbergerweg erworben. Auf diesem soll eine Wohnungsanlage mit 182 Wohnungen errichtet werden. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 56,95 Mio. Euro. Im laufenden Geschäftsjahr wird der Eigenmittelbedarf von rund 2,20 Mio. Euro betragen.

In Wien hat die Eyemaxx Brehmstraße GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, im Geschäftsjahr 2019/20 ein Grundstück in Wien, Brehmstraße für rund 6,8 Mio. Euro erworben. Auf dem Grundstück soll ein Bürogebäude mit einer Nettonutzfläche von ca. 19.000 qm entstehen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund 66,0 Mio. Euro und der Eigenkapitalbedarf im laufenden Geschäftsjahr wird rund 7,0 Mio. Euro für die Projektierung betragen. Mit dem Baubeginn ist erst im Jahr 2022 zu rechnen.

In Milevsko, Tschechien, hat die EYEMAXX Jablonec s.r.o. ein Grundstück für den Bau eines Fachmarktzentrums erworben. Die Gesamtinvestitionskosten werden rund 4,20 Mio. Euro, die dafür erforderlichen Eigenmittel rund 1,00 Mio. Euro betragen. Für die bankmäßige Fremdfinanzierung zum Ankauf und zur Ausbaufinanzierung liegt ein Kreditangebot vor.

7. Angaben über die Emittentin

7.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten, Rechtsträgerkennung

Die Firma der Emittentin lautet Eyemaxx Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen "Eyemaxx" auf. Der Sitz der Emittentin ist Aschaffenburg und die Geschäftsanschrift lautet: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 - 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Webseite der Gesellschaft ist: www.eyemaxx.com Die Informationen der Website www.eyemaxx.com sind jedoch nicht Teil dieses Prospektes und wurde nicht durch die zuständigen Behörden überprüft oder genehmigt. Neben der Tätigkeit am Sitz der Gesellschaft ist die Tätigkeit der Gesellschaft in Leopoldsdorf bei Wien, Österreich, als Hauptort der Geschäftstätigkeit anzusehen. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg im Handelsregister eingetragen.

Die Rechtsträgerkennung (LEI) der Emittentin ist: 391200N17XPXGZCLIN19.

7.2 Abschlussprüfer

Die Konzernabschlüsse 2017/2018 sowie 2018/2019 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, Bundesrepublik Deutschland, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

7.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer

Die Emittentin, eingetragen im Handelsregister unter HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg - vormals Amictus AG (HRB 16054) mit Sitz in Nürnberg – wurde durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH (HRB 9166) mit Sitz in Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland, am 1. Mai 2002 gegründet.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

7.4 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens sowie das Eingehen von Beteiligungen (auch Mehrheitsbeteiligungen) an Unternehmen.

Die Emittentin ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die für die Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich sind und diesen fördern. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen, Unternehmen pachten, Unternehmensverträge abschließen sowie Zweigniederlassungen und Filialen im In- und Ausland errichten.

7.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit Euro 6.230.568,00 und ist eingeteilt in 6.230.568 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 6.230.568 Aktien sind voll eingezahlt.

Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Das Grundkapital der Emittentin ist voll eingezahlt.

Das Geschäftsjahr der Emittentin endet abweichend vom Kalenderjahr zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres. Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, sowie der überwiegende Teil ihrer Beteiligungen haben ihr Geschäftsjahresende auf den 31. Oktober des jeweiligen Jahres umgestellt.

7.6 Hauptaktionäre und fehlende Beherrschung

Die folgende Tabelle zeigt die Aktionärsstruktur und die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Emittentin gemäß den zuletzt vorliegenden Informationen der Aktionäre:

Aktionär	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller	27,11 %
Mag. Johann Kowar	13,96 %
Ethenea Independent Investors S.A	7,14%
Global Opportunities SICAV	6,66%
Lang & Schwarz AG	4,14%
Streubesitz	40,99 %
Gesamtaktienanzahl	100,00 %

Aufgrund des Aktienbestandes (gemäß vorstehender Tabelle) besteht kein Beherrschungsverhältnis, da keiner der Aktionäre mehr als 50 % der Aktien der Emittentin hält.

Es bestehen nach Kenntnis der Emittentin auch keine Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Emittentin führen.

7.7. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Group

Die Emittentin ist Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group und hält 94 % der Anteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche selbst 94,9 % der Anteile an der EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) hält, Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 94 % der Anteile an der KKS Investment GmbH, Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 88 % der Anteile an der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, 93 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche selbst 50 % der Anteile an der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG hält, 94 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Anteile an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hält, sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH, welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der Eyemaxx Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, 59 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 50 % an der Stadtquartier Postquadrat Mannheim GmbH beteiligt ist.

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt es sich um die wichtigsten deutschen Tochtergesellschaften der Emittentin, d.h. jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften

nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im vorstehenden Text und im nachstehenden Schaubild nicht angeführt. Die vorgenannten Gesellschaften wurden allesamt nach deutschem Recht gegründet. Im Konsolidierungskreis der Eyemaxx Real Estate Group befinden sich zum Datum des Prospektes 88 Konzernunternehmen.

Die nach österreichischem Recht gegründete Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group als Zwischenholding, welche Beteiligungen an im Konzern untergeordneten Zwischenholdings, Projektgesellschaften, sowie Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften in erheblichem Umfang (zum Teil als Alleingesellschafter, zum Teil mehrheitlich und zum Teil als Minderheitsgesellschafter) hält.

Entsprechend wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die wichtigsten Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH gegeben. Zu den wichtigsten Tochtergesellschaften zählen jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im nachfolgenden Text bzw. im Schaubild nicht angeführt.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH (vormals: Marland Bauträger GmbH) beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH hält über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Immobilien in Bestand. Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Zwischenholding Eyemaxx Beta GmbH & Co KG beteiligt, welche selbst zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft Eyemaxx Brehmstraße GmbH & Co. KG beteiligt ist. Weiters hält Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Eyemaxx Building Technologies Beteiligungs GmbH (vormals: Marland Bauträger Beteiligungs GmbH), welche selbst 20 % der Anteile an einem österreichisch-deutschen Bauunternehmen hält.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich und ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Zwischenholding EYEMAXX Siemensstraße GmbH beteiligt, welche selbst zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft MAHASIM GmbH & Co. KG beteiligt ist.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Anteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden) hält, beteiligt. Über diese Zwischenholdings werden auch Anteile an der serbischen Projektgesellschaft LogMaxx Alpha a.d. gehalten.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften in Polen.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist über die nach österreichischem Recht gegründete Zwischenholding ERED Finanzierungsconsulting GmbH zu 99 % an der Innovative Home Bauträger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich. ERED Finanzierungsconsulting GmbH ist weiters zu 94 % an der Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG beteiligt.

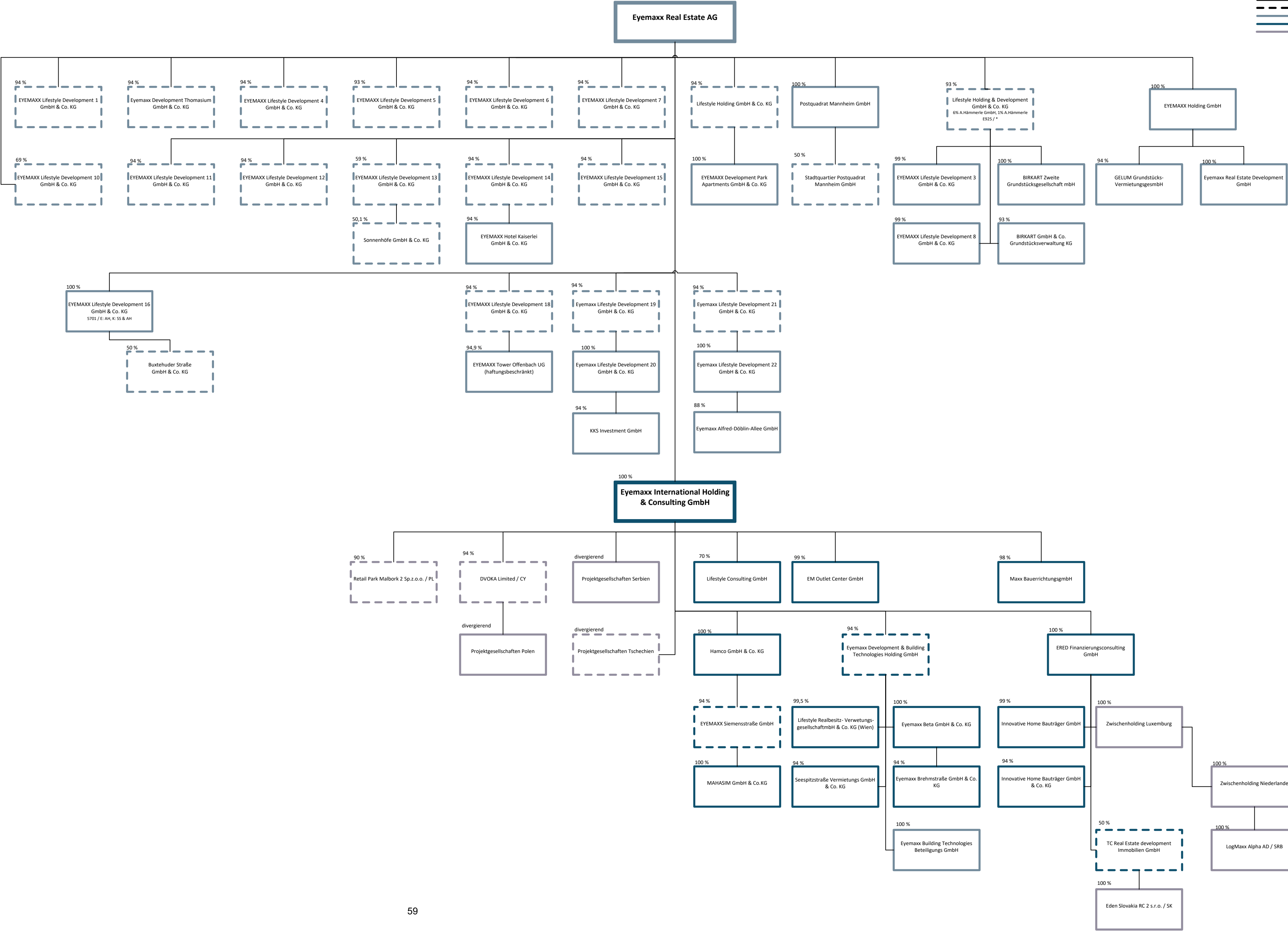
Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist über die nach österreichischem Recht gegründete Zwischenholding ERED Finanzierungsconsulting GmbH zu 50 % an der nach österreichischem Recht gegründete TC Real Estate development GmbH beteiligt, die wiederum zu 100% an der nach slowakischem Recht gegründeten Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o. beteiligt ist.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist zu 70 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Lifestyle Consulting GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt Beratungsleistungen in der Eyemaxx Real Estate Group.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist in unterschiedlichem Beteiligungsausmaß an tschechischen und serbischen Projektgesellschaften beteiligt.

Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98 % an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandsimmobilie in Österreich.

Das nachfolgende Schaubild soll die beschriebene Struktur der Eyemaxx Real Estate Group veranschaulichen:



7.7.1 Stellung der Emittentin innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group

Innerhalb der Eyemaxx Real Estate Group übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Es besteht keine Abhängigkeit der Emittentin innerhalb der Gruppe.

Es bestehen in der Eyemaxx Real Estate Group zwei Ergebnisabführungsverträge: Zwischen Eyemaxx Holding GmbH und Eyemaxx Real Estate AG sowie zwischen Eyemaxx Real Estate Development GmbH und Eyemaxx Holding GmbH.

7.7.2 Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH

Im Folgenden finden sich die wesentlichen Angaben über die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH:

Firma:	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 146544g
Gründung:	01.07.1996
Stammkapital:	ATS 2.000.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung, Finanzierung von Beteiligungen, Unternehmensberatung, Anbahnung von Projekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %

7.7.3 Wichtigste Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben beziehen sich auf die wichtigsten Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH zum Prospektdatum.

Firma:	Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift :	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 257359w
Gründung:	28.12.2004
Stammkapital:	Euro 36.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle
Beteiligungsquote:	94 %

Firma:	Eyemaxx Building Technologies Beteiligungs GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift :	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	HRB 14627
Gründung:	27.02.2017
Stammkapital:	Euro 500.000,00
Geschäftstätigkeit:	Projektentwicklung von Immobilien, insbesondere der Erwerb, die Errichtung, Vermietung und Verpachtung sowie die Verwertung von Grundbesitz
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle
Beteiligungsquote der Eyemaxx Development &	

Building Technologies Holding GmbH : 100 %

Firma: Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
Geschäftssitz: Wien, Österreich
Geschäftsanschrift: Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 251924b
Gründung: 19.08.2004
Haftsumme: Euro 270.357,95
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)

Beteiligungsquote der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH : 99,5 %

Firma: ERED Finanzierungsconsulting GmbH
Geschäftssitz: Wien, Österreich
Geschäftsanschrift: Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 293745d
Gründung: 25.05.2007
Stammkapital: Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: Innovative Home Bauträger GmbH
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 101430m
Gründung: 15.02.1974
Stammkapital: Euro 44.100,00
Geschäftstätigkeit: Allgemeine Betriebsberatung, Errichtung von Unternehmen, Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der ERED Finanzierungsconsulting GmbH: 99 %

Firma: Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 264489 f
Gründung: 23.06.2005
Haftsumme: Euro 9.000,00
Geschäftstätigkeit: Allgemeine Betriebsberatung, Errichtung von Unternehmen, Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Innovative Home Bauträger GmbH)

Beteiligungsquote der ERED Finanzierungsconsulting GmbH: 94 %

Firma: TC Real Estate development Immobilien GmbH
Geschäftssitz: Wien, Österreich
Geschäftsanschrift: Landstraßer Hauptstraße 97-101/18, c/o Redserve GmbH, 1030 Wien
Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 281730 i

Gründung:	25.08.2006
Stammkapital:	Euro 190.000,00
Geschäftstätigkeit:	Entwicklung von Immobilienprojekten, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Verwertung von Immobilien, Beteiligung an gleichartigen Unternehmen
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle
Beteiligungsquote der ERED Finanzierungsconsulting GmbH:	50 %
Firma:	Eden Slovakia Retail Center 2, s.r.o.
Geschäftssitz:	Bratislava, Slowakei
Geschäftsanschrift :	Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
Handelsregister und Nummer:	District Court Bratislava; ICO 36 783 889
Gründung:	30.05.2007
Stammkapital:	Euro 7.000,00
Geschäftstätigkeit:	Entwicklung von Immobilienprojekten, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Verwertung von Immobilien,
Geschäftsführer:	Mag. Maximilian Pasquali
Beteiligungsquote der TC Real Estate development Immobilien GmbH	100 %
Firma:	EM Outlet Center GmbH
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift :	Renngasse 14/55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 285459v
Gründung:	08.11.2006
Stammkapital:	Euro 100.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	99 %
Firma:	Hamco GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift :	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 415365g
Gründung:	23.04.2014
Haftsumme:	Euro 100,00
Geschäftstätigkeit:	Entwicklung von Immobilienprojekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH)
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift :	Renngasse 14/ 55, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 256280h
Gründung:	06.12.2004
Haftsumme:	Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH)
Beteiligungsquote der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH :	94 %

Firma: Lifestyle Consulting GmbH
 Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
 Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
 Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 499969 z
 Gründung: 17.10.2018
 Stammkapital: Euro 35.000,00
 Geschäftstätigkeit: Beteiligungsverwaltung; Unternehmensberatung
 Geschäftsführer: Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. und Kristian Radosavljevic, MA
 Beteiligungsquote: 70 %

Firma: MAXX BauerrichtungsgmbH
 Geschäftssitz: Wien, Österreich
 Geschäftsanschrift: Renngasse 14/55, 1010 Wien
 Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 87084s
 Gründung: 31.10.1984
 Stammkapital: Euro 36.336,42
 Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
 Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
 Beteiligungsquote: 98 %

7.7.4 Projektgesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH

Die folgenden Darstellungen a) bis d) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ("Special Purpose Vehicles" = SPVs), über welche Immobilienentwicklungen durchgeführt werden. Die hierin angeführten Beteiligungen, bei denen zwar ein maßgeblicher aber kein beherrschender Einfluss der Emittentin gegeben ist, werden nach der "At Equity-Methode" in den Konzernabschluss miteinbezogen.

a) Tschechien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma: EYEMAXX Louny s.r.o.
 Geschäftssitz: Prag, Tschechische Republik
 Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946053
 Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
 Stammkapital: CZK 200.000,00
 Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
 Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger und Peter Falb
 Beteiligungsquote: 90 %

Firma: EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.
 Geschäftssitz: Prag, Tschechische Republik
 Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613593
 Gründung: 21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
 Stammkapital: CZK 400.000,00
 Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
 Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger, Peter Falb, Petr Valenta, David Hauerland
 Beteiligungsquote: 45 %

Firma: EYEMAXX Krnov s.r.o.
 Geschäftssitz: Prag, Tschechische Republik
 Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27447685
 Gründung: 01.03.2006 (HR-Eintrag: 02.05.2006)
 Stammkapital: CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %
Firma:	EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift:	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613585
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %
Firma:	EYEMAXX Žďár nad Sázavou s.r.o.
Geschäftssitz:	Prag, Tschechische Republik
Geschäftsanschrift :	Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27926401
Gründung:	20.06.2007 (HR-Eintrag: 09.07.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger und Peter Falb
Beteiligungsquote:	90 %

b) Zwischenholdings und Projektgesellschaften Polen

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über die nach zypriotischem Recht gegründete Zwischenholding DVOKA LIMITED gehalten werden. An der Gesellschaft DVOKA LIMITED ist die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH mit 94 % beteiligt.

aa) Zwischenholdings

Firma:	DVOKA LIMITED
Geschäftssitz:	Nikosia, Republik Zypern
Geschäftsanschrift:	1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsi Street office 303
Handelsregister und Nummer:	Registrar of Companies, HE 318039
Gründung:	14.01.2013
Stammkapital:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer:	MEGASERVE NOMINEE SERVICES LTD (diese vertreten durch Branislava Lazic Van Der Linden)
Beteiligungsquote:	94 %

bb) Projektgesellschaften

Firma:	Retail Park Malbork Sp z o.o.
Geschäftssitz:	Warschau, Polen
Geschäftsanschrift :	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307754
Gründung:	02.06.2008 (HR-Eintrag: 09.06.2008)
Stammkapital:	PLN 50.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Peter Falb und Jaroslaw Debowiak
Beteiligungsquote der DVOKA LIMITED:	100 %

Firma: Vilia Sp. z o.o.
 Geschäftssitz: Warschau, Polen
 Geschäftsanschrift : Piekna 18, 00-549 Warschau
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061
 Gründung: 12.10.2012
 Stammkapital: PLN 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: Sebastian Nitsch und Maximilian Pasquali
 Beteiligungsquote der DVOKA LIMITED: 50 %

c) Projektgesellschaft Serbien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligungen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH an den nach serbischem Recht gegründeten Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o., LOGMAXX BETA d.o.o. und BEGA ING d.o.o. Die Anteile an der LogMaxx Alpha a.d. werden über eine niederländische Zwischenholding gehalten. Die serbischen Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o., LOGMAXX BETA d.o.o. und BEGA ING d.o.o. sind Eigentümer von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad.

Firma: LOG CENTER d.o.o.
 Geschäftssitz: Belgrad, Serbien
 Geschäftsanschrift : Vladmira Popovica 6-8/106 , 11070 Novi Beograd
 Handelsregister und Nummer: 20213655
 Gründung: 25.10.2006
 Stammkapital: RSD 13.940.516,20
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: Ljiljana Radovanovic
 Beteiligungsquote: 100 %

Firma: LogMaxx Alpha a.d.
 Geschäftssitz: Stara Pazova, Serbien
 Geschäftsanschrift : Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
 Handelsregister und Nummer: 20965711
 Gründung: 22.10.2013
 Grundkapital: RSD 174.009.000
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: Muamer Ragipovic
 Prokurator: Ljiljana Radovanovic und Dr. Michael Müller
 Beteiligungsquote der niederländischen Zwischenholding: 100 %

Firma: LogMaxx d.o.o.
 Geschäftssitz: Stara Pazova, Serbien
 Geschäftsanschrift: Treca logisticka no.1, 22303 Novi Banovci
 Handelsregister und Nummer: 21098744
 Gründung: 16.04.2015
 Stammkapital: RSD 60.000,00
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: Muamer Ragipovic
 Beteiligungsquote: 100 %

Firma: BEGA ING d.o.o.
 Geschäftssitz: Stara Pazova, Serbien
 Geschäftsanschrift: Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
 Handelsregister und Nummer: 20439467
 Gründung: 10.07.2008
 Stammkapital: Euro 500,00

Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: LOGMAXX BETA d.o.o.
Geschäftssitz: Beograd, Serbien
Geschäftsanschrift: Vladimira Popovica 6-8/106, 11070 Novi Beograd
Handelsregister und Nummer: 21194182
Gründung: 11.05.2016
Stammkapital: RSD 36.885.418,95
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote: 100 %

d) Projektgesellschaften Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligungen an den nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Siemensstraße GmbH und MAHASIM GmbH & Co KG, welche über die österreichische Zwischenholding Hamco GmbH & Co KG gehalten werden sowie die Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG und Eyemaxx Brehmstraße GmbH & Co KG.

Firma: EYEMAXX Siemensstraße GmbH
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 446953 i
Gründung: 11.01.2016
Stammkapital: Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit: An- und Verkauf, Vermietung und Verpachtung von Immobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle
Beteiligungsquote der Hamco GmbH & Co KG: 94 %

Firma: MAHASIM GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift: Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 506557 m
Gründung: 07.02.2019
Haftsumme: Euro 3.000,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)

Beteiligungsquote der EYEMAXX Siemensstraße GmbH : 100 %

Firma: Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift: Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 517313 f
Gründung: 30.07.2019
Haftsumme : Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: An- und Verkauf, Entwicklung, Verwaltung, Vermietung und Verpachtung Von Immobilien
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)

Beteiligungsquote der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH: 100 %

Firma:	Eyemaxx Brehmstraße GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift:	Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 514909 w
Gründung:	18.06.2019
Haftsumme:	Euro 4.000,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)

Beteiligungsquote der
Eyemaxx Beta GmbH & Co. KG: 94 %

7.7.5 Projektgesellschaften der Eyemaxx Real Estate AG

Die Emittentin ist Obergesellschaft der Eyemaxx Real Estate Group und hält 94 % der Anteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, EYEMAXX, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, welche selbst 94,9 % der Anteile an der EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt) hält, Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 94 % der Anteile an der KKS Investment GmbH Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, welche selbst 100 % der Anteile an der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG hält, diese wiederum hält 88 % der Anteile an der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, 93 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, 100 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, welche selbst 50 % der Anteile an der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, 94 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Anteile an der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG hält sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der Eyemaxx Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, 59 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 50% an der Stadtquartier Postquadrat Mannheim GmbH beteiligt ist.

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt es sich um die wichtigsten deutschen Tochtergesellschaften der Emittentin, d.h. jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im vorstehenden Text und im nachstehenden Schaubild nicht angeführt. Die vorgenannten Gesellschaften wurden allesamt nach deutschem Recht gegründet.

Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5404
Gründung:	05.05.2014
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5403
 Gründung: 05.05.2014
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5461
 Gründung: 13.11.2014
 Haftsumme: Euro 1.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5555
 Gründung: 26.08.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 93 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5552
 Gründung: 13.08.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5562
 Gründung: 07.09.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5598
 Gründung: 28.12.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote: 69 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5597
 Gründung: 28.12.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5792
 Gründung: 01.06.2017
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5811
 Gründung: 18.07.2017
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote: 59 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5828
 Gründung: 18.09.2017
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG

Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5912
 Gründung: 25.06.2018
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5944
 Gründung: 25.09.2018
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote: 100 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5954
 Gründung: 26.10.2018
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5999
 Gründung: 20.03.2019
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 6004
 Gründung: 04.04.2019
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
 Beteiligungsquote der Eyemaxx Lifestyle Development

19 GmbH & Co. KG: 100 %

Firma: Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5998
Gründung: 20.03.2019
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 6005
Gründung: 04.04.2019
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)
Beteiligungsquote der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG: 100 %

Firma: EYEMAXX Tower Offenbach UG (haftungsbeschränkt)
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 15069
Gründung: 28.08.2017
Stammkapital: Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG: 94,9 %

Firma: KKS Investment GmbH
Geschäftssitz: Schönefeld, Deutschland
Geschäftsanschrift: Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld
Handelsregister und Nummer: AG Cottbus, HRB 14550 CB
Gründung: 22.05.2015
Stammkapital: Euro 30.000,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG: 94,0 %

Firma: Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG

Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5958
 Gründung: 12.11.2018
 Haftsumme: Euro 1.000,00
 Geschäftstätigkeit: Erwerb, die Unterhaltung, die Entwicklung und Verwaltung sowie die Veräußerung von Immobilien jeder Art
 Geschäftsführerin: Sylvio Sickert und Thorsten Schumacher (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH)

Beteiligungsquote der
 EYEMAXX Lifestyle
 Development 16
 GmbH & Co. KG: 50 %

Firma: Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH
 Geschäftssitz: Schönefeld, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Mittelstraße 7, 12529 Schönefeld
 Handelsregister und Nummer: AG Cottbus, HRB 14223
 Gründung: 07.07.2016
 Stammkapital: Euro 25.000,00
 Geschäftstätigkeit: Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert

Beteiligungsquote der
 Eyemaxx Lifestyle
 Development 22
 GmbH & Co. KG: 88 %

Firma: Sonnenhöfe GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Schönefeld, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Angerstraße 13, 12529 Schönefeld
 Handelsregister und Nummer: AG Cottbus, HRA 3343 CB
 Gründung: 11.11.2015
 Haftsumme: Euro 1.000,00
 Geschäftstätigkeit: Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien
 Geschäftsführerin: Birgit Heusinger und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Schönefelder Trio Verwaltungs GmbH)

Beteiligungsquote der
 EYEMAXX Lifestyle
 Development 13
 GmbH & Co. KG: 50,1 %

Firma: Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5568
 Gründung: 17.09.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien, Holdinggesellschaft für Besitzgesellschaften von Bestandsimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote: 93 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland

Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5480
 Gründung: 19.01.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der un-
 beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote der
 Lifestyle Holding &
 Development GmbH & Co. KG: 99 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5561
 Gründung: 07.09.2015
 Haftsumme: Euro 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der un-
 beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
 Beteiligungsquote der
 Lifestyle Holding &
 Development GmbH & Co. KG: 99 %

Firma: BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 3280
 Gründung: 25.07.1996
 Haftsumme: Euro 7.586.070,88
 Geschäftstätigkeit: Erwerb Verwaltung und Entwicklung von Immobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden
 Gesellschafterin BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH)
 Beteiligungsquote der
 Lifestyle Holding &
 Development GmbH & Co. KG: 93 %

Firma: BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 5852
 Gründung: 17.03.1995
 Stammkapital: Euro 30.750,00
 Geschäftstätigkeit: Verwaltung und Vermietung von Grundbesitz
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle
 Beteiligungsquote der
 Lifestyle Holding &
 Development GmbH
 & Co. KG: 100 %

Firma: EYEMAXX Holding GmbH
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
 Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
 Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 13506
 Gründung: 19.10.2015
 Stammkapital: Euro 25.000,00
 Geschäftstätigkeit: Projektentwicklung von Immobilien, Erwerb, Errichtung, Vermietung
 und Verpachtung sowie die Verwertung von Grundbesitz
 Geschäftsführer: Dr. Michael Müller

Beteiligungsquote: 100 %

Firma: GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 9997
Gründung: 12.05.1992
Stammkapital: Euro 25.600,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb, Vermietung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der EYEMAXX Holding GmbH: 94 %

Firma: Eyemaxx Real Estate Development GmbH
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 13808
Gründung: 02.03.2016
Stammkapital: Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit: Durchführung von betriebswirtschaftlichen Beratungs- und Managementdienstleistungen und die allgemeine Betriebsberatung sowie die Durchführung von Projektentwicklungen und Baumanagementdienstleistungen
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der EYEMAXX Holding GmbH: 100 %

Firma: Lifestyle Holding GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5663
Gründung: 02.10.2014 (Entstanden durch formwechselnde Umwandlung der Lifestyle Holding GmbH mit dem Sitz in Aschaffenburg, Amtsgericht Aschaffenburg HRB 13051, Umwandlungsbeschluss vom 04.04.2016)
Haftsumme: Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRA 5669
Gründung: 02.02.2011
Haftsumme: Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit: Ankauf, Ausbau, Modernisierung sowie Verwertung von Grundstücken
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG: 100 %

Firma: Postquadrat Mannheim GmbH
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift: Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: AG Aschaffenburg, HRB 13713
Gründung: 12.06.2015
Stammkapital: Euro 25.000,00

Geschäftstätigkeit:	Erwerb, die Verwaltung und der Vertrieb von Immobilien
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	Stadtquartier Postquadrat Mannheim GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRB 13666
Gründung:	08.01.2016
Stammkapital:	Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit:	die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften aller Art
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der Postquadrat Mannheim GmbH:	50 %
Firma:	EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	AG Aschaffenburg, HRA 5887
Gründung:	19.07.2011
Haftsumme:	Euro 500,00
Geschäftstätigkeit:	Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften sowie Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei diesen
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle und Christine Rumpf (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG:	94 %

7.8. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden von den Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group unter anderem eine Vielzahl von Miet-, Management- und Joint-Venture Verträgen, Immobilienan- und verkaufsverträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

Im Nachfolgenden sind die außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossenen wesentlichen Verträge zusammengefasst:

7.8.1 Darlehensverträge der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH im Zusammenhang mit der VST Technologies GmbH

Die Eyemaxx Real Estate Group ist an der VST Technologies GmbH, die Inhaberin von Patenten zur Produktion von VST Elementen ist, mit 20 % beteiligt.

Am 11. September 2018 haben Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und VST Production s.r.o. einen Darlehensvertrag in Höhe von Euro 1.200.000,00 abgeschlossen. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis aktuell 31. Dezember 2021. Mit Nachtrag vom 30. April 2019 wurde das Darlehen um Euro 260.000,00 erhöht. Als Besicherung dient ein erstrangiges Pfandrecht in Höhe von Euro 1.460.000,00 an der Immobilie in Nitra. Der gutachterliche Verkehrswert der Immobilie beträgt rund Euro 5.700.000,00.

Am 19. November 2019 hat die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH mit der VST Production s.r.o. ein weiteres Darlehen in Höhe von Euro 350.000,00 abgeschlossen. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis 31. Dezember 2021. Als Besicherung dient ein Erhöhung des erstrangigen Pfandrechts um Euro 350.000,00 an der Immobilie in Nitra.

7.8.2 Darlehensvertrag der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH im Zusammenhang mit der VST Production s.r.o.

Die Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH hält aktuell 40 % der Anteile an der VST Production s.r.o. Die VST Production s.r.o. ist Eigentümerin einer Werksanlage zur Herstellung der Komponenten der VST-Technologie.

In 2018 wurde zunächst ein Darlehensvertrag in Höhe von Euro 500.000,00 zwischen Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH und VST Production s.r.o. abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde der Darlehensrahmen zur Gewährung aliquoter Gesellschafterdarlehen im Verhältnis mit dem Mitgeschafter mit einem Zinssatz von 7,75 % vereinbart, haftet mit rund € 2.000.000,00 aus und hat aktuell eine Laufzeit bis 31. Dezember 2021.

7.8.3 Darlehensverträge der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH im Zusammenhang mit der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG

Am 26. Februar 2020 wurde von der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein Rahmendarlehen in der Höhe von bis zu Euro 1.200.000,00 an die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2021 gewährt. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst. Zur Besicherung des Darlehens samt Zinsen hat VST BUILDING TECHNOLOGIES AG der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein Pfandrecht an einem Teil ihrer Beteiligung an der slowakischen Gesellschaft VST Production s.r.o. mit Sitz in Nitra, Slowakei in Höhe von 10,00 % eingeräumt. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung haftet aufgrund dieses Darlehens ein Betrag von Euro 250.000,00 aus.

7.8.4 Darlehensvertrag der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH mit der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG

Am 1. Februar 2016 wurde von der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG mit einer Laufzeit bis aktuell 31. März 2021 gewährt. Das Darlehen wird aktuell mit 6 % p.a. verzinst. Mit Nachtrag vom 24. Oktober 2017 wurde der Darlehensrahmen auf Euro 1.100.000,00 erhöht. Als Besicherung hat die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH eine unwiderrufliche Ankaufsoption ihrer 6 %igen Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG eingeräumt. Die Eyemaxx Real Estate Group beabsichtigt nach Ablauf der fünf- Jahresfrist im März 2021 ab dem Erwerb ihrer Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG diese 6% ige Beteiligung an dieser Gesellschaft in Verrechnung mit dem kapitalisierten Darlehensbetrag zu erwerben, womit dieses Darlehen vollständig zurückgeführt werden kann.

7.8.5 Darlehensvertrag der Eyemaxx Building Technologies Beteiligungs GmbH im Zusammenhang mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH

Die Eyemaxx Real Estate Group ist an der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH, einem Generalunternehmen im Hochbau, mit 20% beteiligt.

Das Rahmendarlehen zwischen der Eyemaxx Building Technologies Beteiligungs GmbH und der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH valutiert aktuell Euro 835.000,00, ist mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 versehen und wird mit 6 % p.a. verzinst.

7.8.6 Darlehensvertrag der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH

Am 24. September 2019 wurden von der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein Darlehen in der Höhe von gesamt Euro 450.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2021 gewährt. Dieses Darlehen ist aktuell mit 6% p.a. verzinst.

7.8.7 Darlehensverträge der Eyemaxx Real Estate AG mit der PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH

Am 6. Juni 2018 wurde von der Eyemaxx Real Estate AG ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer aktuellen Laufzeit bis 31. Dezember 2021 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst.

Am 12. Februar 2019 wurde ein weiteres Darlehen von der Eyemaxx Real Estate AG in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH mit einer Laufzeit bis aktuell 31. Dezember 2021 gewährt. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Das Darlehen valutiert mit 462.000,00. Als Besicherung dieses Darlehens hat die PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH der Eyemaxx Real Estate AG Forderungen, die sie gegen verschiedene Auftraggeber hinsichtlich Sicherheitseinbehalte aus Bauvorhaben hat, sicherungsweise abgetreten.

7.8.8 Darlehensverträge der Eyemaxx Real Estate AG mit der Premiumverbund Bau GmbH

Die Eyemaxx Building Technologies Beteiligungs GmbH hält 20 % der Anteile an der Premiumverbund Bau GmbH.

Am 12. Februar 2019 wurde von der Eyemaxx Real Estate AG ein Darlehen in der Höhe von bis zu Euro 500.000,00 an die Premiumverbund Bau GmbH mit einer Laufzeit bis aktuell 31. Dezember 2021 gewährt und valutiert in voller Höhe. Dieses Darlehen wird aktuell mit 6% p.a. verzinst. Als Besicherung hat die Premiumverbund Bau GmbH der Eyemaxx Real Estate AG eine durch eine Versicherung besicherte Forderung gegen einen Geschäftspartner in Höhe von Euro 526.482,00 sicherungsweise abgetreten.

Am 20. September 2019 wurden von der Eyemaxx Real Estate AG Rahmendarlehen in der Höhe von bis zu Euro 2.000.000,00 an die Premiumverbund Bau GmbH mit einer Laufzeit bis aktuell 31. Dezember 2021 gewährt, wovon aktuell Euro 1.122.923,12 aushaftend sind. Diese Darlehen werden aktuell mit 6% p.a. verzinst. Es handelt sich um eine Überbrückung der erhöhten Kosten für ein Deckungsrücklass bezüglich eines der Bauprojekte der Eyemaxx Real Estate AG.

7.8.9 Beteiligungsvertrag der Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH im Zusammenhang mit Innovative Building Technologies GmbH

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat sich die Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH mit Euro 25.000,00 dies entspricht einer Beteiligung von 50 % an der Innovative Building Technologies GmbH Berlin beteiligt. Vereinbart wurde die Finanzierung der Gesellschaft gemeinsam mit den Mitgesellschaftern in Form von zukünftigen aliquoten Gesellschafterzuschüssen und Gesellschafterdarlehen.

7.8.10 Durchführung fünfte Anleihe 2016/21

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 16. März 2016 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre fünfte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, einem Zinskupon von 7,00 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB-) und einer Laufzeit bis zum 17. März 2021 abgeschlossen. Immobilien, die zur Besicherung der ersten bzw. der zweiten Anleihe dienten, wurden Zug- um Zug gegen Erlag von Geldbeträgen, die dem Verkehrswert dieser Immobilien entsprechen, von den Treuhändern der ersten bzw. der zweiten Anleihe freigegeben und in weiterer Folge zur Besicherung der fünften Anleihe verwendet. Darüber hinaus wurden im Zuge der Besicherung der fünften Anleihe von verschiedenen, zur Eyemaxx Real Estate Group gehörenden Gesellschaften Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 30.000.000,00. Über den Treuhänder wurden dafür Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in die jeweiligen Grundbücher eingetragen.

Sicherungsgeber/ Art der Berechtigung/ Anschriften der Liegenschaften	Rang	Nominalwert der dinglichen Besicherung in Euro
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 14	1	3.690.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat, Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48	1	1.780.000,00
Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien/ Superädifikat/ Linz, Nebingerstraße 13	1	3.410.000,00
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H.& CO KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	1	4.170.000,00
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellershausstraße 20	1	1.580.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	1	4.360.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Erbbaurecht/ Würzburg, Friedrich-König-Straße 17	1	2.454.201,02
Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/ Eigentum/ Hennersdorf, Wildgansgasse 5	1	502.000,00
MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH, Wien/ Eigentum/ Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6a	1	1.040.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Wien, Seybelgasse 6,8, 10–12	1	560.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Leopoldsdorf bei Wien, Dr. Michael Müller / Eigentum/ Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Schlossgasse 6b, Parkring 10	2	10.284.000,00
Eyemaxx Development & Building Technologies Holding GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/ Eigentum/ Graz, Grabenstraße 75	2	830.000,00

Zur Besicherung der Anleihe 2016/21 wurden außerdem schuldrechtliche Sicherheiten von der Eyemaxx Real Estate AG wie folgt bestellt:

Die Eyemaxx Real Estate AG hat sich dazu verpflichtet, während der Laufzeit der Anleihe 2016/21 die Mieteinnahmen aus Objekten, bei denen Grundpfandrechte zur Besicherung der Anleihe 2016/21 bestellt wurden, an den Treuhänder der Anleihe 2016/21 in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zu zahlen. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur halbjährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus der Anleihe 2016/21. Zur Sicherstellung der Verpflichtung zur Zahlung der Raten haben die Eyemaxx Real Estate AG und die anderen Sicherungsgeber der Anleihe 2016/21 ihre Nettomieteinnahmen aus den Objekten, an denen Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder der Anleihe 2016/21 abgetreten.

Weiterhin haben die Eyemaxx Real Estate AG und die anderen Sicherungsgeber der Anleihe 2016/21 zur Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Anleihe 2016/21 ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche im Leistungsfall gegen die jeweiligen Versicherungen aus den abgeschlossenen Gebäudeversicherungen für die Baulichkeiten auf den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechte, an denen Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder der Anleihe 2016/21 abgetreten.

Überdies hat die Eyemaxx Real Estate AG und die EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG den Treuhänder der Anleihe 2016/21, aufschiebend bedingt auf die Erfüllung vorrangiger Ansprüche in Höhe von bis zu EUR 11.200.000 künftig gesichert mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 11.200.000 (aktuell noch EUR 13.000.000), bevollmächtigt, die im Eigentum der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG stehende Liegenschaft Kaiserleistraße 55, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Offenbach, Blatt 16546, für die laut Gutachten ein Verkehrswert von EUR 21.200.000,00 besteht, im Sicherungsfall zu veräußern und den Verkaufserlös abzüglich der vorrangigen Ansprüche von bis zu EUR 11.200.000 künftig gesichert mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 11.200.000 (aktuell noch EUR 13.000.000) an die Anleihegläubiger der Anleihe 2016/21 auszukehren.

7.8.11 Durchführung sechste Anleihe 2018/23

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 26. April 2018 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre sechste Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, davon öffentliches Angebot in Deutschland und Österreich, Einladung zum Umtausch an die Gläubiger der Anleihe 2013/2019 (dritte Anleihe) bis zu Euro 8.661.000,00, einem Zinskupon von 5,5 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 25. April 2023 abgeschlossen. Im Januar 2019 wurde die Anleihe um Euro 7.000.000,00, Ende Februar 2019 um Euro 3.000.000,00 und im Juni 2019 um weitere Euro 3.500.000,00 auf insgesamt Euro 43.500.000,00 erhöht. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 55.000.000,00.

7.8.12 Durchführung siebte Anleihe 2019/24

Die Eyemaxx Real Estate AG hat am 19. September 2019 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre siebte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 50.000.000,00, davon öffentliches Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich, Einladung zum Umtausch an die Gläubiger der Anleihe 2014/2020 (vierte Anleihe), einem Zinskupon von 5,5 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 23. September 2024 abgeschlossen. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 50.000.000,00.

7.8.13 Rückzahlung dritte Anleihe 2013/19

Die dritte Anleihe wurde am 25. März 2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde am 26. März 2013 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 7,875 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung (nach Verkürzung um Euro 1.137.000,00 durch Umtausch in die sechste Anleihe und Teilrückkauf der dritten Anleihe in Höhe von Euro 1.302.000,00) auf Euro 6.222.000,00.

7.8.14 Rückzahlung der erste Wandelanleihe 2016/19

Die erste Wandelanleihe wurde am 16.12.2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im Dezember 2016 platziert und wurde mit 4,5 % p.a. verzinst. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 2.527.000.

7.8.15 Rückzahlung der zweiten Wandelanleihe 2017/19

Die zweite Wandelanleihe wurde am 16.12.2019 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im April 2017 platziert und wurde mit 4,5 % p.a. verzinst. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 20.335.000.

7.8.16 Rückzahlung vierte Anleihe 2014/20

Die vierte Anleihe wurde am 31. März 2020 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde am 30. September 2014 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 8,00 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 13.300.000,00.

7.8.17 Ausstehendes Anleihevolumen

Zum Datum des Prospektes beträgt das ausstehende Anleihevolumen der Eyemaxx Real Estate AG aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen Euro 135.000.000,00.

7.9. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

7.9.1 Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:

Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller

Herr Dr. Müller studierte Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Sein Doktoratsstudium beendete er an der Wirtschaftsuniversität Wien mit summa cum laude (Promotion zum Doktor der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften). Außerdem legte er die Prüfungen zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant) ab.

1996 erfolgte die Gründung der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH, Wien. Nach anfänglichen Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften entwickelte sich die Gesellschaft zu einer Holding Gesellschaft mit zahlreichen Tochtergesellschaften in Zentraleuropa für Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich Gewerbeimmobilien.

2002 gründet Dr. Müller die VST Verbundschalungstechnik GmbH und baute eine internationale Firmengruppe im Baustoffbereich mit einigen Weltpatenten auf.

Er ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 1.689.006 Aktien der Emittentin.

Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

7.9.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Andreas Karl Autenrieth

- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Andreas Karl Autenrieth beendete 1979 erfolgreich die Ausbildung zum staatlich geprüften Industriekaufmann in Stuttgart und absolvierte danach ein Studium zum staatlich geprüften Betriebswirt an der Akademie Dr. Ebert in München. Im Zeitraum von 1990 bis heute bekleidete Herr Autenrieth diverse leitende Positionen als kaufmännischer Leiter in Deutschland und Österreich.

Andreas Karl Autenrieth hält unmittelbar insgesamt 6.000 Aktien der Emittentin.

Richard Fluck

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Richard Fluck war von 1976 bis 1982 Offizier und Militärpilot beim österreichischen Bundesheer. Seit 1985 ist er als Geschäftsführer bei verschiedenen Unternehmen tätig.

Richard Fluck hält unmittelbar insgesamt 1.250 Aktien der Emittentin.

Dr. Bertram Samonig

- Mitglied des Aufsichtsrats --

Nach dem Studium der Geisteswissenschaften absolvierte Dr. Samonig seit 2003 Ausbildungen im Finanzbereich. Er ist gewerblicher Vermögensberater.

Dr. Bertram Sarmonig hält unmittelbar insgesamt 1.000 Aktien der Emittentin.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

7.9.3 Potentielle Interessenkonflikte

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Der alleinige Vorstand der Emittentin, Dr. Michael Müller ist zu 27,11 % an der Emittentin beteiligt. Für den Fall, dass es zwischen Gesellschaften der Eyemaxx Real Estate Group auf der einen Seite und Dr. Müller auf der anderen Seite, zu Abschlüssen von Rechtsgeschäften kommen sollte, besteht dahingehend ein potentieller Interessenskonflikt, als aus Sicht der Emittentin Verträge zum Vorteil von Dr. Müller abgeschlossen werden könnten.

Soweit aktuelle Vertragsbeziehungen zwischen der Eyemaxx samt verbundener Unternehmen und Dr. Müller samt verbundener Unternehmen bestehen, wurden diese Verträge im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer dahingehend geprüft, ob die Werthaltigkeiten dem Drittvergleich standhalten.

Der Vorstand vom Selbstkontrahierungsverbot gemäß § 181 BGB befreit.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Organe und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

7.10. Gerichts- und Schiedsverfahren

Die Emittentin erklärt, dass keine etwaigen staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten, die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden oder abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Eyemaxx Real Estate Group auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

8. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot

Identifikationsnummern

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A289PZ4.

Die Wertpapier-Kennnummer (WKN): lautet A289PZ.

Rechtsvorschriften

Die Schuldverschreibungen werden in Form von auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen ausgegeben. Rechtsgrundlage für die mit den Schuldverschreibungen verbundenen Rechte ist § 793 BGB. Hiernach kann der jeweilige Inhaber der Schuldverschreibung von der Emittentin eine Leistung und zwar die vierteljährliche Verzinsung sowie die Rückzahlung des Anleihekaptals verlangen. Der Inhalt von auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen ist jedoch über die Grundsatzregelungen in §§ 793 ff. BGB sowie das Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen hinaus gesetzlich nicht näher geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Anleger zu der Emittentin ausschließlich aus den in diesem Prospekt unter im Abschnitt "*Anleihebedingungen*" abgedruckten Anleihebedingungen ergibt.

Gesellschaftsrechtliche Gewinnbeteiligungsrechte und Mitwirkungsrechte, wie die Teilnahme an der Gesellschafterversammlung der Emittentin und Stimmrechte, gewähren die Schuldverschreibungen nicht.

Ermächtigungen, Beschlüsse

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 1. Juli 2020 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 1. Juli 2020 begeben.

Übertragbarkeit, Verkauf und Vererbung der Anleihen

Der Anleihegläubiger kann Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen des Clearingsystems Clearstream Banking AG (Geschäftsanschrift Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) (das "**Clearingsystem**") können die Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der girosammelverwahrten Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

8.1 Bedingungen des Angebotes

Die Emittentin bietet in Euro denominateden Schuldverschreibungen in einer Gesamtanzahl von 30.000 mit einem Nennbetrag von Euro 1.000,00 und einer jährlichen Verzinsung von 5,50 %, fällig zum 22. Juli 2025, zum Erwerb an (das "**Angebot**"). Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt Euro 30.000.000,00.

Der Angebotspreis der Schuldverschreibungen entspricht 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen (der "**Angebotspreis**") bis einschließlich des Tages, an dem die Notierung des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen wird.

Nach Aufnahme des Handels der Teilschuldverschreibungen im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse entspricht der Ausgabebetrag

- über die Emittentin 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) und
- im Öffentlichen Abverkauf dem jeweiligen Börsenkurs, wobei die Emittentin voraussichtlich keine Erwerbskurse unter 100 % des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) annehmen wird; und zwar zuzüglich Stückzinsen für den Zeitraum vom Emissionstermin (einschließlich) bis zu dem Kalendertag (einschließlich), der dem zweiten Bankarbeitstag, an dem der Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Nennbetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das Konto der Emittentin bei der Zahlstelle zu überweisen, vorangeht. „Bankarbeitstag“ bezeichnet dabei jeden Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an denen die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. Samstage und Sonntage sind keine Bankarbeitstage. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für Transeuropean Automated Realtime Gross Settlement Express Trans-

fers System) abgewickelt werden. Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- Einem öffentlichen Umtauschangebot (das "**Umtauschangebot**"), basierend auf einer öffentlichen Einladung der Emittentin zum Umtausch der Inhaberschuldverschreibungen 2016/2021 (ISIN DE000A2AAKQ9 / WKN A2AAKQ) (die "**Schuldverschreibungen 2016/2021**") in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die "**Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021**"). In der Zeit vom 3. Juli 2020 bis 16. Juli 2020 (18:00 MESZ) (die "**Umtauschfrist**") – vorbehaltlich einer Verkürzung oder Verlängerung der Umtauschfrist – können die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021 diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, unter Verwendung eines Umtauschformulars und mittels Einbindung und Beauftragung der jeweiligen Depotbank umtauschen.
- Einem prospektpflichtigen öffentlichen Angebot, durchzuführen durch die Emittentin im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich (das "**Öffentliche Angebot**"). Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige in der überregionalen Tageszeitung *Luxemburger Wort* kommuniziert.
Die Zeichnung der Schuldverschreibungen kann in der Zeit vom 3. Juli 2020 bis zum 20. Juli 2020 (12:00 Uhr MESZ) – vorbehaltlich einer Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums – erfolgen.
- Einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 2 lit. (e) der Prospektverordnung sowie an weitere ausgewählte Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmerebestimmungen im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich sowie in bestimmten weiteren Staaten (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) gemäß den jeweils anwendbaren Ausnahmerebestimmungen für Privatplatzierungen ("**Privatplatzierung**").

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen der Schuldverschreibungen für das öffentliche Umtauschangebot, für das Öffentliche Angebot und für die Privatplatzierung.

Der maximale Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen aufgrund dieses Prospektes beträgt nominal Euro 30.000.000,00, ohne dass dies ein verbindlicher Höchstbetrag ist.

Die Mindestsumme für Zeichnungsangebote im Rahmen des Öffentlichen Angebots beträgt Euro 1.000,00 (entsprechend dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung). Der Mindestbetrag für Zeichnungsangebote im Rahmen der Privatplatzierung beträgt Euro 100.000,00. Ein Höchstbetrag für Zeichnungsangebote für Schuldverschreibungen existiert nicht.

Der Umtausch im Rahmen des Umtauschangebots erfolgt im Verhältnis 1:1 ("eins-zu-eins"). Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2016/2021, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2016/2021 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist; zudem zahlt die Emittentin aufgelaufene Stückzinsen der Schuldverschreibung 2016/2021 bis zum 21. Juli (einschließlich) und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von Euro 15,00.

Das Öffentliche Angebot richtet sich an alle potenziellen Anleger im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich und ist nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt.

Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden, bezogen auf ihren Nennbetrag und beginnend mit dem Emissionstag, dem 22. Juli 2020, mit einem jährlichen Zinssatz (p.a.) in Höhe von 5,50 % verzinst.

Eine jede Zinsperiode beginnt jeweils am 22. Juli (einschließlich) und endet am 22. Juli (ausschließlich) des Folgejahres. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich am 22. Oktober, 22. Januar, 22. April

und am 22. Juli während der Laufzeit zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 22. Oktober 2020 und die letzte Zinszahlung erfolgt – vorbehaltlich einer vorzeitigen Rückzahlung der Schuldverschreibungen – am 22. Juli 2025.

Rendite

Die jährliche Verzinsung beträgt 5,50 % des Nennbetrags. Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrags von 100% des Nennbetrags und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit entspricht daher der Nominalverzinsung und beträgt 5,50 % des gezeichneten Anleihebetrags. Die individuelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag und (ii) den gezahlten Zinsen sowie (iii) dem – zum (sofern die Schuldverschreibungen zu einem späteren Zeitpunkt erworben wurden) gegenüber dem Angebotspreis abweichenden – Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. zu entrichtenden Steuern des Anleihegläubigers.

Modalitäten der Zahlung von Zins und Kapital

Die Emittentin verpflichtet sich gemäß den Anleihebedingungen, Kapital und Zinsen auf die Schuldverschreibung bei Fälligkeit in Euro, vorbehaltlich geltender steuerlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die jeweiligen Anleihegläubiger zu zahlen. Das gilt für deutsche Anleger und Anleger im Ausland, deren jeweilige Depotbank gegebenenfalls mittelbar über eine Korrespondenzbank über einen Zugang zum Clearingsystem verfügt. Diese Zahlungen haben für die Emittentin in ihrer jeweiligen Höhe befreiende Wirkung von den entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber den jeweiligen Anleihegläubigern.

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre vom Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

Gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger ist bei Bedarf zu wählen

Zum Zeitpunkt des Angebotes gibt es keinen gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger. Gemäß § 12 Abs. 4 der Anleihebedingungen wird ein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss gewählt.

Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin werden dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen etwaig anfallenden Kosten und Steuern, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit der Zeichnung und dem Halten der Schuldverschreibungen, informieren.

8.1.2 Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Anleihe durch Grundpfandrechte

Die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 wird nach Valuta durch Grundpfandrechte in Höhe von Euro 30.000.000,00 abgesichert.

Die Grundpfandrechte werden aufgrund der Verwendung des Emissionserlöses dieser Anleihe durch den Treuhänder für die nachfolgend dargestellte Lastenfreistellung bestellt. Die Besicherung erfolgt unter Beachtung der Negativverpflichtung der Anleihe 2016/ 2021 für künftige Kapitalmarktverbindlichkeiten: „Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, nachrangigen Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „Sicherungsrecht“) in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, ihr Vermögen oder ihre Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz (6) definiert) zu bestellen. (3) Ausnahmen. Die Negativverpflichtung nach Absatz (2) gilt jedoch nicht:

a) für Sicherungsrechte, die gesetzlich entstanden sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden;

b) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherungsrechte;
c) für Sicherungsrechte, die Kapitalmarktverbindlichkeiten sichern, mit dem Zweck der Refinanzierung dieser Anleihe oder den Ausstehenden Anleihen (wie in Absatz (4) definiert) oder anderen Kapitalmarktverbindlichkeiten, wenn die Sicherungsrechte insoweit einen Gesamtbesicherungswert von EUR 60.000.000,00 nicht überschreiten.“

Im Folgenden werden zur besseren Verständlichkeit die wesentlichen Schritte der Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der hiesigen Schuldverschreibungen durch Grundpfandrechte chronologisch dargestellt. Entsprechend wird zunächst die nach Valuta beginnende Lastenfreistellung behandelt, dann erfolgt die Darstellung welche Besicherung in welcher Höhe erfolgen kann und dann abschließend, welche Regelungen der Treuhandvertrag für die hiesigen Schuldverschreibungen insoweit trifft.

Lastenfreistellung durch Umtausch, Freigabe oder Rückabtretung

Zur Bestellung der Grundpfandrechte in Höhe von Euro 30.000.000,00 müssen zunächst die Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate von anderen Sicherheiten freigemacht werden. Die Freimachung der Sicherheiten erfolgt durch den von der Emittentin beauftragten Treuhänder

- a) aufgrund des Umtausches und der damit erfolgenden Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2016/ 2021,
- b) aufgrund der Ablösung von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 durch Zahlung oder
- c) aufgrund der Rückabtretung von Verkaufsansprüchen, die aufschiebend bedingt auf die Erfüllung vorrangiger Ansprüche in Höhe, abgetreten wurden.

Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 durch Umtausch

Aufgrund der gleichzeitig zum öffentlichen Angebot der hiesigen Schuldverschreibung veröffentlichten Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 kann die Ablösung von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 erfolgen.

Entsprechend dem Erfolg des Umtausches wird der Betrag der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 reduziert und die Schuldverschreibungen 2016/ 2021 werden mit dem geringeren Betrag neu valutiert.

Nach Übermittlung der Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde nebst Nachträgen für die Schuldverschreibungen 2016/2021 ist der Treuhänder gemäß § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag verpflichtet, Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2016/2021 besichern und die noch bestehende Valuta übersteigen, ganz oder teilweise freizugeben.

Der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 hat dieser Vorgehensweise bereits ausdrücklich zugestimmt, so dass bei Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 Zugumzug entsprechende Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung bestellt werden können.

Soweit bei dem Umtausch nicht jeweils die Beträge erreicht werden, die zur Freigabe der jeweiligen Sicherheit erforderlich sind, ist die Emittentin berechtigt, den verbleibenden Restbetrag mit Barmitteln oder Bankgarantien zu erbringen und die Freigabe der Sicherheit dadurch zu leisten. Erfolgt eine solche zusätzliche Leistung nicht, sind die durch den Umtausch ausgegebenen Schuldverschreibungen, nicht besichert.

Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 durch Zahlung

Die Ablösung und Freigabe von einzelnen Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 kann aber auch durch Zahlung des Treuhänders der hiesigen Schuldverschreibungen von Teilen der Emissionserlöse an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 erfolgen, falls nicht bereits eine Ablösung der Sicherheiten durch Umtausch wie vorstehend beschrieben stattgefunden hat. Der Betrag der jeweils zur Freigabe erforderlichen Zahlung ändert sich entsprechend dem Erfolg des Umtausches der Schuldverschreibungen 2016/ 2021. Der Treuhänder der hiesigen Schuldverschreibungen und der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 ist identisch.

Die Freigabe aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages ist durch die folgenden Tätigkeiten des von der Emittentin beauftragten Treuhänders geprägt. Nach Überweisung der Bruttoemissionserlöse aus den hiesigen Schuldverschreibungen durch die Zahlstelle auf Anweisung der Emittentin an den Treuhänder, überweist der Treuhänder nach Absprache mit der Gesellschaft über den Austausch der Sicherheiten aufgrund treuhänderischer wechselseitiger Bindung den jeweils vorab spezifizierten Teil des Emissionserlöses an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021.

Entsprechend gibt der bisherige Inhaber der Sicherheit anschließend die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung allenfalls auch teilweise frei. In Österreich kann der Treuhänder statt Löschung und Neubestellung die schon bestehenden Hypotheken durch entsprechende Übertragungsvereinbarung unter Zustimmung des jeweiligen Sicherungsgebers übernehmen.

Nach dem Treuhandvertrag der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 ist der Treuhänder zur ganzen oder teilweisen Freigabe von Grundpfandrechten auf Anfordern der Emittentin verpflichtet, sofern im Gegenzug entsprechende Barmittel zugunsten der Anleihegläubiger beim Treuhänder hinterlegt werden. Dazu können jeweils auch Sicherheiten, soweit nötig, teilweise freigegeben werden und stehen als Sicherheit für die Anleihegläubiger zur Verfügung. Der Treuhänder hat dieser Vorgehensweise bereits ausdrücklich zugestimmt, so dass bei Erhalt der entsprechenden Beträge Zug-um-Zug entsprechende Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung bestellt werden können.

Soweit nicht jeweils die Beträge erreicht werden, die zur Freigabe der jeweiligen Sicherheit erforderlich sind, ist die Emittentin berechtigt, den verbleibenden Restbetrag mit Barmitteln oder Bankgarantien zu erbringen und die Freigabe der Sicherheit dadurch zu leisten. Erfolgt eine solche zusätzliche Leistung nicht, sind die durch den gezeichneten Schuldverschreibungen, für die keine Bestellung von Sicherheiten erfolgt, nur bezüglich der Nominalbetrages besichert aber nicht hinsichtlich der Verzinsung.

Übersicht über die erforderlichen Beträge zur Freigabe der im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 verwendeten Sicherheiten für die hiesigen Schuldverschreibungen

Die Verwendung der Emissionserlöse zur Ablösung und Freigabe von im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 verwendeten Sicherheiten durch Zahlung des Treuhänders der hiesigen Schuldverschreibungen an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 verteilt sich auf die in der nachfolgenden Tabellen aufgeführten verschiedenen Grundpfandrechte mit den ebenfalls in diese Tabelle aufgeführten Beträgen.

Sicherungsgeber/ Art der Berechtigung/ Anschriften der Liegenschaften	Art des Objekts	Erforderlicher Betrag zur Ablöse und Freigabe der Sicherheit in Euro
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 14	Logistik/ Büro	3.170.466,26
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat, Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48	Logistik/ Büro	1.529.384,81
Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien/ Superädifikat/ Linz, Nebingerstraße 13	Logistik/ Büro	2.929.888,88
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Büro Wohnen	3.582.884,64
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellershaustraße 20	Logistik/ Büro	1.357.543,82
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/ Büro	3.746.133,58
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Erbbaurecht/ Würzburg, Friedrich-König-Straße 17	Logistik/ Büro	2.108.661,66

In welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder diese Freistellungen vornimmt, unterliegt dem Bestimmungsrecht der Emittentin. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in der Tabelle aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Das gilt daher auch für die vorbereitenden Maßnahmen für die Sicherheitenbestellungen, also auch für die hier beschriebenen Freigaben.

Sicherheitenbestellung nach Rückabtretung von Ansprüchen aus Verkauf

Da der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/2021 aufschiebend bedingt auf die Erfüllung vorrangiger Ansprüche in Höhe von bis zu EUR 11.200.000,00 gesichert mit einer Grundschild künftig in Höhe von EUR 11.200.000 (aktuell noch EUR 13.000.000), bevollmächtigt ist, die im Eigentum der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG stehende Liegenschaft Kaiserleistraße 55, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Offenbach, Blatt 16546, für die laut Gutachten ein Verkehrswert von EUR 21.200.000,00 besteht, im Sicherungsfall zu veräußern, ist die Bestellung einer Grundschild im 2. Rang für die hiesigen Schuldverschreibungen davon abhängig, dass der Treuhänder die beschriebenen Ansprüche aus Verkauf zurückabtritt. Entsprechend der ergänzenden Regelung zum Treuhandvertrag hinsichtlich der Schuldverschreibungen 2016/2021, erfolgt die Rückabtretung bzw. Verzichtserklärung des Treuhänders auf die Ansprüche aus Verkauf Zug-um-Zug gegen den Nachweis der Rückzahlung sämtlicher Ansprüche aufgrund Schuldverschreibungen 2016/2021 oder soweit die Befriedigung sämtliche Ansprüche aufgrund Schuldverschreibungen 2016/2021 durch Barmittel oder Bankgarantien gesichert ist.

Höhe und Art der Sicherheiten für diese Schuldverschreibungen

Bezüglich der nach Valuta und Freimachung insgesamt zu bestellenden Grundpfandrechte ist vorgesehen, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 20.000.000,00 im ersten Rang stehen. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse aus der Verwertung der entsprechend besicherten Grundstücke zuerst den Anleihegläubigern zufließen. Außerdem ist vorgesehen, dass Grundpfandrechte im zweiten Rang in Höhe von insgesamt Euro 10.000.000,00 bestellt werden. Hier sind erstrangig besicherte Gläubiger vorrangig zu bedienen.

Grundpfandrechte im 1. Rang

Nach der Freigabe der Sicherheiten aus den Schuldverschreibungen 2016/ 2021 wie vorstehend dargestellt, werden die Ansprüche auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen durch akzessorische Hypotheken in Österreich und Briefgrundschulden in Deutschland bei Vollplatzierung in Höhe von insgesamt Euro 20.000.000,00 jeweils im 1. Rang wie folgt besichert:

Hypotheken im 1. Rang (Österreich) / Grundschuld im 1. Rang (Deutschland)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft/ (Art der bisherigen Sicherheit)	Art des Objekts	Verkehrswert laut Gutachten in EUR	Besicherungshöhe in EUR
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 14 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	3.950.000,00	3.690.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat, Franz-Sauer-Straße 48 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	1.660.000,00	1.660.000,00
Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien/ Superädifikat/ Linz, Nebingerstraße 13 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	3.410.000,00	3.410.000,00
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H.& CO KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Büro/ Wohnen	4.149.000,00	3.675.798,98
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellershausstraße 20 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	1.590.000,00	1.580.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	3.530.000,00	3.530.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Erbbaurecht/ Würzburg, Friedrich-König-Straße 17 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021)	Logistik/ Büro	2.680.000,00	2.454.201,02
Besicherung Kumuliert		20.969.000,00	20.000.000,00

Grundpfandrechte im 2. Rang

Außerdem erfolgt nach Valuta dieser Anleihe eine Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlungen der Schuldverschreibungen durch eine Briefgrundschuld in Höhe von weiteren Euro 10.000.000,00 im 2. Rang auf folgendem Grundstück:

Hypotheken im 2. Rang (Österreich) /Nicht Teil der EYEMAXX-Gruppe			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	Art des Objekts	Verkehrswert laut Gutachten in TEUR	Besicherungswert für Anleihenbesicherung im 2. Rang in TEUR
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Aschaffenburg / Eigentum/ Offenbach am Main, Kaiserleistraße 55	Hotel	21.200.000,00	10.000.000*

* Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Offenbach am Main, Kaiserleistraße 55 besteht eine Grundschuld künftig im 1. Rang in Höhe von Euro 11.200.000,00 (aktuell noch EUR 13.000.000).

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Sicherheiten in Höhe von Euro 30.000.000,00 für die Anleihegläubiger in Form von Grundpfandrechten an Immobilien vorgesehen sind, deren gutachterlich bestätigter Verkehrswert Euro 42.169.000,00 beträgt. Der Besicherungswert für die hiesige Anleihe beträgt entsprechend von vorstehenden Tabellen also insgesamt Euro 30.000.000,00.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin bestimmt, in welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder dieser grundbücherlichen Sicherheiten bestellt. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in den beiden Tabellen aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Darüber hinaus ist die Emittentin gemäß § 2.11 des Treuhandvertrages berechtigt, an anderen Grundstücken als den hier genannten, Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Betrag zu bestellen oder dem Treuhänder Barmittel, Staatsanleihen oder Bankgarantien zur Verfügung zu stellen, um die Besicherung der Schuldverschreibungen zu gewährleisten.

Wenn die entsprechenden Sicherheiten allerdings nicht bestellt werden, verbleibt der Betrag des Emissionserlöses bei dem Treuhänder, für den keine Sicherheiten bestellt werden. Ebenso wird dann auch die Verzinsung der Schuldverschreibungen in Höhe des nicht besicherten Emissionserlöses nicht besichert.

Vertragliche Grundlage der Besicherung – wichtige Regelungen des Treuhandvertrages

Die Besicherung der Schuldverschreibungen ist überwiegend im Treuhandvertrag geregelt, auf den die Anleihebedingungen insoweit verweisen. Die Emittentin hat am 22.6.2020 mit Rechtsanwalt Hans Peter Pietz einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Grundpfandrechte in Deutschland und Österreich zur Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger, abgeschlossen.

Bei Vollplatzierung der Schuldverschreibungen wird der Treuhänder gemäß diesem Vertrag verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung jener Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate zu verwenden, welche bisher der Besicherung von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen 2016/ 2021 dienen und nunmehr für die hiesigen Schuldverschreibungen verwendet werden sollen.

Nach Freimachung werden neue Sicherheiten einschließlich einer Neubestellung der Grundschuld im 2. Rang insgesamt in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00 bestellt, die die Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen der Anleihegläubiger besichern, wobei der Treuhänder im Innenverhältnis Interessensvertreter der Anleihegläubiger ist und im Außenverhältnis als Pfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden wird.

Wenn keine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen erfolgt, fallen die entsprechenden Sicherheiten geringer aus. In jedem Fall erfolgt für jeden Euro 1,00 Emissionserlös eine grundbücherliche Besicherung in Höhe von Euro 1,00, bevor der Treuhänder den entsprechenden Teil des Emissionserlöses auszahlen darf.

Unabhängig von Vollplatzierung oder fehlender Vollplatzierung wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin bestimmt, in welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder die grundbücherlichen Sicherheiten bestellt. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in den beiden Tabellen aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Darüber hinaus ist die Emittentin gemäß § 2.11 des Treuhandvertrages berechtigt, an anderen Grundstücken als den hier genannten, Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Betrag zu bestellen oder dem Treuhänder Barmittel, Staatsanleihen oder Bankgarantien zur Verfügung zu stellen, um die Besicherung der Schuldverschreibungen zu gewährleisten.

Die Emittentin hat sich gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, alle möglichen Maßnahmen zur Bestellung der Sicherheiten vorzunehmen. Die Sicherung durch das jeweilige Grundpfandrecht bzw. die Regelungen der Verwertung des jeweiligen Grundpfandrechts werden bei Bestellung des Grundpfandrechts in einer Sicherungszweckerklärung/-vereinbarung zwischen dem Treuhänder als Sicherungsnehmer und der jeweiligen Gesellschaft der Eyemaxx-Gruppe, die jeweils das zu besichernde Grundstück halten, geregelt.

Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Grundpfandrechte durch Zwangsversteigerung oder nach mehrheitlichem Beschluss der Anleihegläubiger anderweitig zu verwerten.

Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig bezüglich der Forderungen aus der

Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 befriedigt hat. Solange diese Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen die Sicherheiten weiterhin zur Verfügung.

Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate ganz oder teilweise auf Anfordern der Emittentin verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger erhält.

Aufgrund der Akzessorietät der Hypotheken und eines Fehlens des Rechtsinstituts nicht-akzessorischer Sicherheiten in Österreich bedarf es nach österreichischem Recht im Übrigen einer Gesamtgläubigerschaft zwischen dem jeweiligen Anleihegläubiger und dem Treuhänder gegenüber der Emittentin, die im Treuhandvertrag geregelt ist. Der Treuhänder ist jedoch bezüglich seiner Rechte und der Ausübung seiner Rechte strikt an den Treuhandauftrag gebunden. Die weiteren Details ergeben sich aus dem unter 8.9 abgedruckten Treuhandvertrag.

8.1.3 Abtretung der Ansprüche auf Mieteinnahmen und Zahlungen aus Gebäudeversicherungen

Außerdem wird die Emittentin nach weiterer Maßgabe der Anleihebedingungen gemäß § 10 Abs. 1 jährlich während der Laufzeit der Anleihe Mieteinnahmen aus Objekten, bei denen erstrangige Grundpfandrechte zur Besicherung der Anleihe bestellt werden, an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zahlen. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur vierteljährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus dieser Anleihe. Die Höhe der abgetretenen Zahlungen ist davon abhängig, in welcher Höhe die Anleihe valutiert, da auch nur in dieser Höhe Grundpfandrechte auf die Objekte bestellt werden.

Zur Sicherstellung der Verpflichtung zur Zahlung der Raten werden die Emittentin und die anderen Sicherungsgeber ihre Nettomieteinnahmen aus den Objekten, an denen erstrangige Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder abtreten. Der Treuhänder wird für den Fall, dass die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Raten nach erfolglosem Ablauf einer Frist von zehn Geschäftstagen nicht nachkommt, die fehlenden Beträge direkt bei den Mietern vereinnahmen. Die Emittentin wird sicherstellen, dass sie und die anderen Sicherungsgeber entsprechende Abtretungserklärungen abgeben. Wenn keine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen erfolgt, fallen die entsprechenden Abtretungen geringer aus.

In der Nachfolgenden Tabelle sind die Mieter und Mietlaufzeiten hinsichtlich der Mietzahlungen aufgeführt, für die der Treuhänder eine sicherungsweise Abtretung vereinbart:

Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ An- schrift der Liegenschaft	Art des Objekts	Mieter	Laufzeit Vermie- tung
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Innsbruck, Bernhard-Höfel- Straße 14	Logistik/ Büro	Q Logistics GmbH	unbefristet
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat, Salzburg, Franz-Sauer-Straße 48	Logistik/ Büro	Freinbichler GmbH	31.12.2022
Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien/ Superädifikat/ Linz, Nebingerstraße 13	Logistik/ Büro	LOGWIN Solutions Austria GmbH	unbefristet
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H.& CO KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Wohn/ Büro	Egon Stöckl GmbH, VPG Verbundsysteme Planungs-, Produktions und Baugesell- schaft mbH, VST BUILDING TECHNOLOGIES AG,	unbefristet
GELUM Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellershaustraße 20	Logistik/ Büro	Raben Trans European Germany GmbH	31.12.2020
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/ Büro	Spedition Nüllig & Hass OHG	unbefristet
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Erbbaurecht/ Würzburg, Friedrich-König- Straße 17	Logistik/ Büro	DBV Würzburg GmbH und FS-Digi-Print GmbH	unbefristet

Überdies werden die Emittentin und die anderen Sicherungsgeber zur Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Anleihe gemäß § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche im Leistungsfall gegen die jeweiligen Versicherungen aus den abgeschlossenen Gebäudeversicherungen für die Baulichkeiten auf den Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, an denen erstrangige Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder abtreten. Die Emittentin wird sicherstellen, dass sie und die Sicherungsgeber (der erstrangigen Grundpfandrechte) entsprechende Abtretungserklärungen abgeben und die Zahlungsansprüche aus den Gebäudeversicherungen für den Treuhänder vinkulieren.

8.2 Angaben über das Öffentliche Angebot

8.2.1 Angebotszeitraum

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 3. Juli 2020 bis 20. Juli 2020 (12:00 MESZ) (der "**Angebotszeitraum**") in dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und

der Republik Österreich öffentlich angeboten; dies erfolgt über die Xetra-Zeichnungsfunktionalität *DirectPlace* der Deutsche Börse AG (die "**Zeichnungsfunktionalität**").

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots wird auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) veröffentlicht und der CSSF gemäß Artikel 30 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin im Falle einer Verlängerung des Angebotszeitraums erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt von der CSSF billigen lassen und in derselben Art und Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen.

8.2.2 Zeichnung über die Xetra-Zeichnungsfunktionalität *DirectPlace* der Frankfurter Wertpapierbörse

Die Schuldverschreibungen werden öffentlich über die Zeichnungsfunktionalität angeboten. Anleger, die Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums abgeben. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als sog. Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist (der "**Handelsteilnehmer**") oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel verfügt, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG für die Xetra-Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist.

Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität. Zeichnungsangebote, die über die Zeichnungsfunktionalität gestellt werden, gelten als zugegangen, sobald der Skontrofführer im Auftrag des Emittenten eine Bestätigung abgegeben hat, die diese Zeichnungsangebote während des Angebotszeitraums berücksichtigt. Die Zeichnungsanträge der Anleger sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums frei widerrufbar. Nach erfolgter Zuteilung ist ein Widerruf jedoch ausgeschlossen.

Anleger, deren depotführende Stelle kein Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse ist, können über ihre depotführende Stelle einen Handelsteilnehmer beauftragen, der zusammen mit der depotführenden Stelle des Anlegers das Zeichnungsangebot abwickelt.

Anleger im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich, deren Depotbank nicht Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) beauftragen, der für den Anleger ein Kaufangebot einstellt und den Kauf zusammen mit der Depotbank abwickelt.

8.3 Privatplatzierung

Die Privatplatzierung wird von Emittentin durchgeführt. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten (mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan) gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen angeboten.

8.4 Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021

Im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot und der Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 ist erforderlich, dass die Gläubiger der Schuldverschreibungen 2016/2021 einen Umtauschauftrag erteilen. Ausschließlich auf Grundlage eines solchen Umtauschauftrags (in Form eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage (www.eyemaxx.com - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Gläubigern der Schuldverschreibungen 2016/2021 zukommen lassen), ist – unter Einbindung der jeweiligen Depotbank des Gläubigers der Schuldverschreibungen 2016/2021 – ein Umtausch in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, möglich.

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die Entscheidung über eine entsprechende Annahme durch die Emittentin erfolgt spätestens am 20. Juli. Die auf diese Weise umgetauschten und zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 22. Juli 2019 geliefert.

Die Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 wird auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) sowie voraussichtlich am 2. Juli 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht, aber auch im Folgenden vollständig wiedergegeben:

**Eyemaxx Real Estate AG
Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland
Einladung
an die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021
- ISIN DE000A2AAKQ9 / WKN A2AAKQ -
zum Umtausch
ihrer Schuldverschreibungen**

in die Schuldverschreibungen 2020/2025 der Eyemaxx Real Estate AG
- ISIN DE000A289PZ4 / WKN A289PZ –

Im Folgenden auch "**Umtauschangebot**"

Die Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, (nachfolgend auch die "**Emittentin**") hat durch Beschluss vom 29. Februar 2016 die 7,00 % Inhaberschuldverschreibungen 2016/2021 (ISIN DE000A2AAKQ9/ WKN A2AAKQ) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00, eingeteilt in 30.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (nachfolgend die "**Schuldverschreibungen 2016/2021**"), begeben. Zum Datum dieses Einladungsschreibens stehen nominal Euro 30.000.000,00 der Schuldverschreibungen 2016/2021 aus.

Die Geschäftsführung der Emittentin hat beschlossen, die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021 (nachfolgend die "**Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021**") zum Tausch ihrer Schuldverschreibungen 2016/2021 in Schuldverschreibungen, die Gegenstand des am 1. Juli 2020 von der *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF) gebilligten Prospekts der Emittentin sind, einzuladen. Diese Schuldverschreibungen (ISIN DE000A289PZ4 / WKN A289PZ) werden im Wege eines öffentlichen Angebots im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich angeboten (nachfolgend die "**Schuldverschreibungen 2020/2025**").

Die Einladung zum Umtausch wird wie folgt bekannt gemacht.

Einladung zum Umtausch

1. Einladung und Gegenstand der Einladung

Die Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, lädt mit dieser Einladung die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 ein (nachfolgend die "**Einladung**"), Angebote zum Umtausch je einer Schuldverschreibung 2016/2021 in eine neue Schuldverschreibung 2020/2025, begeben auf Grundlage eines am 1. Juli 2020 veröffentlichten Wertpapierprospektes im Nennbetrag von Euro 1.000,00 und einem Zinssatz von 5,50 % p.a., abzugeben (nachfolgend der "**Umtausch**" und das schriftliche Angebot eines Schuldverschreibungsinhabers 2016/2021 zum Umtausch der "**Umtauschauftrag**").

2. Umtauschverhältnis

Der Umtausch erfolgt zum Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2016/2021 zuzüglich der Stückzinsen (wie nachstehend definiert), die auf die umgetauschten Schuldverschreibungen 2016/2021 entfallen.

Das Umtauschverhältnis beträgt 1:1 (eins zu eins). Dies bedeutet, dass jeder Anleihegläubiger, der einen Umtauschauftrag erteilt hat, im Fall der Annahme seines Umtauschauftrags durch die Emittentin, je eingetauschter Schuldverschreibung 2016/2021

- eine Schuldverschreibung 2020/2025;
- die Stückzinsen, die auf die umgetauschten Schuldverschreibungen 2016/2021 entfallen; und
- einen Barausgleichsbetrag (wie nachstehend definiert) pro umgetauschter Schuldverschreibung 2016/2021

erhält.

Stückzinsen bedeutet die anteilmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) der Schuldverschreibungen 2016/2021, wie in § 3 Absatz 1 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2016/2021 festgelegt, bis zum Ausgabe der Schuldverschreibungen 2020/2025, voraussichtlich dem 22. Juli 2020 (nachfolgend der „**Ausgabe-tag**“) (ausschließlich). Gemäß § 3 Absatz 3 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2016/2021 erfolgt die Berechnung der Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum, der kürzer als eine Zinsperiode ist, auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich)) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage im Falle eines Schaltjahres).

Barausgleichsbetrag bedeutet einen Betrag im Gegenwert von 1,50 % des Nominalwertes einer Schuldverschreibung 2020/2025 (Euro 1.000,00) je zum Umtausch eingereichte Schuldverschreibung 2016/2021 – mithin einen Betrag in Höhe von Euro 15,00.

3. **Umfang des Umtauschs**

Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für den Umtausch im Rahmen der Einladung. Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 können Umtauschaufträge, bezogen auf ihre Schuldverschreibungen 2016/2021, in jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung von Euro 1.000 abgeben, wobei das Volumen des Umtauschauftrags stets durch den Nennbetrag (Euro 1.000,00) teilbar sein muss.

4. **Umtauschfrist**

Die Annahme der Einladung zum Umtausch durch die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 ist in der Zeit vom 3. Juli 2020 bis einschließlich 16. Juli 2020, (18:00 Uhr MESZ) (nachfolgend die "**Umtauschfrist**") gegenüber der jeweiligen depotführende Stelle des Schuldverschreibungsinhabers 2016/2021 schriftlich zu erklären.

Die Emittentin ist jederzeit und nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Umtauschfrist zu verlängern oder zu verkürzen, den Umtausch vorzeitig zu beenden oder die Einladung zurückzunehmen. Die Emittentin wird dies durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger bekannt machen und auf der Internetseite der Emittentin unter www.eyemaxx.com veröffentlichen.

Die Emittentin ist darüber hinaus nach ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, auch nach Ablauf der Umtauschfrist zugegangene Umtauschaufträge anzunehmen.

5. **Bestellung der Abwicklungsstelle**

Die Emittentin hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen Bundesrepublik Deutschland (nachfolgend die "**Abwicklungsstelle**") mit der Funktion der technischen Abwicklungsstelle für den Umtausch beauftragt.

Die Abwicklungsstelle handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021

und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021 begründet.

6. Gebühren und Kosten

Etwaige mit dem Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 im Rahmen dieser Einladung entstehende Kosten, insbesondere die von den depotführenden Stellen im Hinblick auf den Umtausch erhobenen Gebühren, werden von der Emittentin – in Höhe von maximal Euro 3,00 pro Depot – getragen.

Weder die Emittentin noch die Abwicklungsstelle werden den Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021 im Rahmen des Umtauschs Kosten oder Gebühren in Rechnung stellen.

7. Umtauschauftrag

Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021, die ihre Schuldverschreibungen 2016/2021 umtauschen wollen, müssen über ihre depotführende Stelle während der Umtauschfrist einen Umtauschauftrag einreichen.

Ein Umtauschauftrag hat das folgende zu beinhalten:

- Angebot – in schriftlicher Form – des Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 zum Umtausch einer bestimmten Anzahl von Schuldverschreibungen 2016/2021 in Schuldverschreibungen 2020/2025;
- die unwiderrufliche Anweisung des Schuldverschreibungsinhabers 2016/2021 an die jeweilige depotführende Stelle mit dem Inhalt (i) die Schuldverschreibungen 2016/2021, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, zu sperren und jegliche Übertragung bis zum Ausgabetag zu unterlassen (nachfolgend die "**Depotsperre**") und (ii) die Anzahl von in seinem Wertpapierdepot befindlichen Schuldverschreibungen 2016/2021, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, in die ausschließlich für die Einladung eingerichtete ISIN: DE000A289BR1 bei dem Clearingsystem (Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) (nachfolgend das "**Clearingsystem**") umzubuchen,

wobei dies vorbehaltlich des automatischen Widerrufs dieser unwiderruflichen Anweisung im Fall, dass die Einladung vor dem Ende der Umtauschfrist zurückgenommen wird, erfolgt.

8. Depotsperre

Die Depotsperre hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgenden Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine abweichende Bekanntmachung veröffentlicht:

- a) der Abwicklung am Ausgabetag der Schuldverschreibungen 2020/2025, oder
- b) der Veröffentlichung der Emittentin, dass die Einladung zurückgenommen wird.

9. Anweisung und Bevollmächtigung und Handel in Zum Umtausch angemeldeter Schuldverschreibungen

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags weisen die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 ihre depotführende Stelle an, die Schuldverschreibungen 2016/2021, für die der Umtauschauftrag abgegeben wurde, zunächst in ihrem Wertpapierdepot zu belassen, aber für Umtauschaufträge im Rahmen der Umtauschfrist in die Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen bei dem Clearingsystem umzubuchen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags beauftragen und bevollmächtigen die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 die Abwicklungsstelle sowie ihre depotführende Stelle (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung dieses Umtauschauftrags erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Schuldverschreibungen 2016/2021, für die sie den Umtauschauftrag abgeben, herbeizuführen und die Zahlung des Barausgleichsbe-

trages sowie der Stückzinsen an die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 auszukehren; die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 haben Kenntnis davon, dass die Abwicklungsstelle auch für die Emittentin tätig wird.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags beauftragen und bevollmächtigen die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 die Abwicklungsstelle, alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz der umgetauschten Schuldverschreibungen 2016/2021 verbunden sind.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags weisen die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 ihre depotführende Stelle an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der Schuldverschreibungen 2016/2021, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, sowie das Clearingsystem anzuweisen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle die Anzahl der im Konto der depotführenden Stelle bei dem Clearingsystem im Rahmen der Umtauschfrist eingebuchten Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen börsentäglich mitzuteilen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrags übertragen die Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 – vorbehaltlich des Ablaufs der Umtauschfrist und unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme des Angebots der Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 im Zusammenhang mit der Einladung durch die Emittentin (ggf. auch teilweise) – die Schuldverschreibungen 2016/2021, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass Zug um Zug gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an Schuldverschreibungen 2020/2025, die Stückzinsen sowie die Gutschrift des jeweiligen Barausgleichbetrages an sie übertragen werden.

Die vorstehenden unter der Ziffer 9 aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung unwiderruflich erteilt.

Nach der Umbuchung der Zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen ist ein Handel in diesen nicht mehr möglich.

10. Annahme der Angebote durch die Emittentin

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Umtauschaufträge, die nicht in Übereinstimmung mit diesen Bedingungen des Umtauschs erfolgen oder hinsichtlich derer die Abgabe eines solchen Angebots nicht in Übereinstimmung mit den jeweiligen nationalen Gesetzen und anderen Rechtsvorschriften erfolgt, werden von der Emittentin nicht angenommen.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, Umtauschaufträge oder Widerrufsankündigungen trotz Verstößen gegen diese Bedingungen des Umtauschs oder Versäumung der Umtauschfrist dennoch anzunehmen, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021 mit ähnlichen Verstößen oder Fristversäumungen in gleicher Weise vorgeht.

Mit der Annahme eines Umtauschauftrags durch die Emittentin kommt zwischen dem betreffenden Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021 und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der Schuldverschreibungen 2016/2021 gegen die Schuldverschreibungen 2020/2025 sowie Zahlung des Barausgleichbetrages sowie der Stückzinsen gemäß diesen Bedingungen des Umtauschs zustande und sämtliche mit den Umtauschaufträgen verbundenen Ansprüche und sonstige Rechte gehen auf die Emittentin über.

11. Lieferung der Schuldverschreibungen 2020/2025 und Zahlung des Barausgleichs

Die Lieferung der Schuldverschreibungen 2020/2025 sowie die Zahlung der Stückzinsen und des jeweiligen Barausgleichbeträge für die Schuldverschreibungen 2016/2021, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt an das Clearingsystem oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2016/2021, für die Umtauschaufträge

erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Das Settlement nach Ende der Umtauschfrist findet voraussichtlich am oder um den 22. Juli 2019 statt.

Die Gutschrift des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen erfolgt über die jeweilige depotführende Stelle der Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021.

12. Gewährleistungen der Anleihegläubiger

Jeder Schuldverschreibungsinhaber 2016/2021, der einen Umtauschauftrag erteilt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Abwicklungsstelle mit der Abgabe des Umtauschauftrages zum Ende der Umtauschfrist und zum Begebungstag wie folgt:

- (a) er hat diese Bedingungen des Umtauschs durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (b) er hat die Bedingungen der Schuldverschreibungen 2020/2025 (nachfolgend die "**Anleihebedingungen**") durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (c) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das von der Abwicklungsstelle oder von der Emittentin für notwendig oder zweckmäßig erachtet wird, um den Umtausch oder die Abwicklung abzuschließen;
- (d) er erklärt, dass die Schuldverschreibungen 2016/2021, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, in seinem Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (e) er erklärt, dass ihm bekannt ist, dass sich – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – die Einladung nicht an Anleihegläubiger in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan richtet und die Einladung nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und er sich außerhalb dieser Staaten befindet.

13. Anwendbares Recht; Gerichtsstand

Diese Einladung, Umtauschaufträge und die durch die Annahme zustande gekommenen Tausch- und die Übertragungsverträge sowie alle mit dieser Einladung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnlichen Erklärungen unterliegen deutschem Recht.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit dieser Einladung (sowie jedem Vertrag, der infolge der Annahme eines Umtauschauftrags zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.

14. Veröffentlichungen; Verbreitung dieses Dokuments; sonstige Hinweise

Diese Einladung wird auf der Internetseite der Emittentin unter www.eyemaxx.com sowie durch Bereithaltung von Exemplaren zur kostenlosen Ausgabe bei der Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, veröffentlicht. Sie wird zudem am 2. Juli 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Einladung wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

Sofern nicht anderweitig erforderlich oder zweckmäßig, erfolgen Bekanntmachungen im Zusammenhang mit der Einladung im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Emittentin.

RISIKOHINWEISE

Den Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021 wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags die auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com), der Frankfurter Wertpapierbörse (www.boerse-frankfurt.de) sowie der Luxemburger Börse (www.bourse.lu) veröffentlichten Informationen, insbesondere den bzw. die auf der Internetseite der Emittentin erhältlichen (i) Prospekt für die Schuldverschreibungen 2020/2025, (ii) Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2020/2025, (iii) Finanzberichte sowie (iv) weiteren Informationen über die Emittentin ein-

schließlich der in diesen Dokumenten enthaltenen Risikohinweise, bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Der Wertpapierprospekt und etwaige zukünftig veröffentlichte Nachträge zu dem Wertpapierprospekt, auf deren Grundlage dieses Umtauschangebot erfolgt, werden in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations und auf der Internetseite der Luxemburger Börse (www.bourse.lu) veröffentlicht.

Den Schuldverschreibungsinhabern 2016/2021 wird weiterhin empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags bei Ihrer Bank oder ihrem Steuerberater über die steuerlichen Konsequenzen hinreichend informieren zu lassen.

VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN

Der Umtausch wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Die Einladung zum Umtausch wird nach den maßgeblichen aktien- und kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Emittentin im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Neben dieser Einladung, dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger, dem Prospekt der Schuldverschreibungen 2020/2025 sowie der Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2020/2025 in den Handel im Open Market (Freiverkehr) / Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse sind für die Ausgabe der Schuldverschreibungen keine weiteren Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen innerhalb oder außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder dem Großherzogtum Luxemburg vorgesehen. Die Bekanntmachung dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich sowie Großherzogtum Luxemburg und bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung der Einladung nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder Großherzogtum Luxemburg noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich oder dem Großherzogtum Luxemburg unterfallende öffentliche Werbung für das Angebot.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe der Einladung zum Umtausch oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Umtauschangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung der Einladung zum Umtausch mit Genehmigung der Emittentin darf die Einladung zum Umtausch durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren ausländischen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in dieser Einladung zum Umtausch enthaltenen Bedingungen. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe der Einladung zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Abgabe eines Umtauschangebotes aufgrund dieser Einladung zum Umtausch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland abgeben wollen, werden aufgefordert, sich über die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Die Neuen Schuldverschreibungen sind und werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 (nachfolgend "**Securities Act**") noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge dort weder angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act.

8.5 Zuteilung Schuldverschreibungen

Die Zuteilung der Schuldverschreibungen, für die (i) im Rahmen des öffentlichen Umtauschangebots sowie (ii) im Rahmen des Öffentlichen Angebots oder (iii) im Rahmen der Privatplatzierung Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge abgegeben wurden, wird nach freiem Ermessen der Emittentin festgelegt.

Die Emittentin ist berechtigt, Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge zu kürzen und einzelne Zeichnungs- bzw. Umtauschaufräge zurückzuweisen.

Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten des Anlegers richten sich nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der jeweiligen Depotbank, bei der dieser ein Zeichnungsangebot abgegeben hat und ein Wertpapierdepot unterhält.

Anleger, die Zeichnungs- oder Umtauschaufräge für Schuldverschreibungen vorgenommen haben, können bei der jeweiligen Depotbank des Anlegers Auskunft über die Anzahl zugeteilter Schuldverschreibungen erhalten. Eine zusätzliche individuelle Mitteilung der Zuteilung von Schuldverschreibungen durch die Emittentin selbst erfolgt nicht.

8.6 Begebung, Lieferung und Abrechnung Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 22. Juli 2020 begeben. Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 22. Juli 2020 unter Einbindung der als Orderbuchmanager fungierenden ICF Bank AG Wertpapierhandelsbank (Geschäftsanschrift Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland (der "**Orderbuchmanager**") geliefert und abgerechnet. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen der Privatplatzierung zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt entsprechend dem Öffentlichen Angebot voraussichtlich ebenfalls am 22. Juli 2020 durch die Emittentin. Die Zahlung des Ausgabebetrags im Rahmen des Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erfolgt Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Zahlung der ausstehenden Stückzinsen für die Schuldverschreibungen 2016/2021 und der jeweiligen Barausgleichsbeträge, für die Umtauschaufräge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt über die Bankhaus Gebr. Martin AG (Geschäftsadresse: Schlossplatz 7, 73033 Göppingen Bundesrepublik Deutschland) (die "**Zahlstelle**") an das Clearingsystem (oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber) Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2016/2021, für die Umtauschaufräge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Die Abwicklung (sog. Settlement) und die Mitteilung über die Zuteilung von Schuldverschreibungen finden voraussichtlich ebenfalls am 22. Juli 2020 statt. Die Mitteilung über die Zuteilung von Schuldverschreibungen sowie Gutschrift des Barausgleichsbetrags sowie der Stückzinsen erfolgt dabei über die jeweilige Depotbank der Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2021. Eine zusätzliche individuelle Mitteilung der Zuteilung von Schuldverschreibungen durch die Emittentin selbst erfolgt nicht.

Nach Zuteilung von Kaufanträgen im Rahmen des Öffentlichen Angebots durch die Emittentin wird die Schuldverschreibungen, für die Kaufanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt und zugeteilt wurden, über den Orderbuchmanager an die Anleger entsprechend der Zuteilung zu übertragen. Die Übertragung solcher Schuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags.

Die Lieferung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger erfolgt nach Zuteilung sobald die Zahlstelle bzw. die Abwicklungsstelle des Umtauschangebotes die Schuldverschreibungen von der Zahlstelle zur Weiterübertragung an die Anleger von der Emittentin übertragen erhalten haben.

Die Schuldverschreibungen werden durch Buchung über das Clearingsystem der Verwahrstelle und die depotführende Bank geliefert. Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg und in der Republik Österreich, deren depotführende Bank über keinen unmittelbaren Zugang zum Clearingsystem verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zum Clearingsystem verfügt.

8.7 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist voraussichtlich am 22. Juli auf der Internetseite der Eyemaxx Group www.eyemaxx.com veröffentlichen und bei der CSSF hinterlegen.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse, einem Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse, wurde beantragt. Die Emittentin behält sich eine vorzeitige Notierung auch im Handel per Erscheinen vor.

Die Emittentin plant keine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt, behält sich aber eine entsprechende Zulassung oder eine Einbeziehung in den Handel an einem organisierten Markt vor.

8.8 Clearing und Abwicklung/ Verbriefung

Die Schuldverschreibungen werden über das Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, abgewickelt.

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei dem Clearingsystem Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Aufgrund der Verbriefung in einer Globalurkunde ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

8.9 Treuhandvertrag

Im Folgenden wird der am 30. Juni 2020 geschlossene Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz wieder gegeben:

Treuhandvertrag

zwischen
Eyemaxx Real Estate AG, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg,
nachstehend „**Emittentin**“

und

Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz, Kurfürstendamm 178-179, 10707 Berlin,
nachstehend „**Treuhänder**“

– die Emittentin und der Treuhänder nachstehend gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt –

§ 1 Präambel

- 1.1. Die Eyemaxx Real Estate AG begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00 (die „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (nachstehend auch einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen 2020/ 2025**“).
- 1.2. Grundlage der Anleihe sind die Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam der bzw. die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 22. Juli 2020 (nachstehend der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit Ablauf des 21. Juli 2025 (nachstehend das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).
- 1.3. Die Emittentin hat durch Beschluss vom 1. Juli 2020 Schuldverschreibungen (ISIN DE000A289PZ4) mit einer Nominal von Euro 30.000.000,00 begeben, die aktuell in Höhe von Euro 30.000.000,00 valutieren (die „**Schuldverschreibungen**“). Diese Schuldverschreibungen sind hinsichtlich des Rückzahlungsbetrages durch Grundpfandrechte besichert.
- 1.4. Die Emittentin beabsichtigt, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen gemäß § 2 Absatz 2 der Anleihebedingungen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00 durch folgende Grundpfandrechte zu sichern:
 - a) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.690.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Bernhard-Höfel-Straße 14, Innsbruck, Österreich, eingetragen im Grundbuch Amras, Einlagezahl 1127,
 - b) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 1.660.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Franz-Sauer-Straße 48, Salzburg, Österreich, eingetragen im Grundbuch Lieferung II, Einlagezahl 2320,
 - c) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.410.000,00 an dem im Eigentum der Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Nebingerstraße 13, Linz, Österreich, eingetragen im Grundbuch Lustenau, Einlagezahl 1274,
 - d) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.675.798,98 an dem im Eigentum der Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG, Wien sowie EM Outlet Center GmbH, Wien stehenden Grundstück Seespitzstraße 4, Zell am See, Österreich, eingetragen im Grundbuch Zell am See, Einlagezahl 707,

- e) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 1.580.000,00 an dem im Eigentum der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Kellershaustraße 20, Aachen, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Eilendorf, Blatt 3174, AG Aachen,
- f) erstrangige Briefgrundschuld in Höhe von nominal Euro 3.530.000,00 an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Hölkerfeld 42, Wuppertal, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Nächstebreck, Blatt 2316, AG Wuppertal,
- g) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 2.454.201,02 an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg stehendes Erbbaurecht am Grundstück Friedrich-König-Straße 17, Würzburg, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Würzburg Sekt. III, Blatt 7589, AG Würzburg,
- h) zweitrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 10.000.000,00 an dem im Eigentum der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Kaiserleistraße 55, Offenbach/Main, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Offenbach, Blatt 16546, AG Offenbach am Main.

(einzeln „**Grundpfandrecht**“ und zusammenfassend die „**Grundpfandrechte**“ bzw. zusammenfassend die „**Sicherheiten**“ und einzeln die „**Sicherheit**“). Die Sicherheiten sollen durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages bestellt, gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet werden.

- 1.5. Die in Ziffer 1.4 a) – h) beschriebenen Sicherheiten müssen zunächst durch folgende Tätigkeiten von bereits bestehenden Pfandrechten freigemacht werden. Der Bestellung der einzelnen Sicherheiten können drei Grundarten der Freimachung der Sicherheiten vorausgehen:
 - a) Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an den bisherigen Inhaber der jeweiligen Sicherheit;
 - b) Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2016/ 2021;
 - c) Rückabtretung von Ansprüchen aus Verkauf nach Sicherung der Ansprüche aufgrund Schuldverschreibungen 2016/2021 durch Barmittel oder Bankgarantien.
- 1.6. Zur Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an den bisherigen Inhaber der jeweiligen Sicherheit bedarf es der folgenden Schritte:
 - a) Die Emissionserlöse der Schuldverschreibungen werden auf Anweisung der Emittentin über die Zahlstelle an den Treuhänder weitergeleitet, welcher über die Emissionserlöse gemäß diesem Treuhandvertrag verfügen darf. Anfängliche Zahlstelle ist Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen die „**Zahlstelle**“.
 - b) Der Treuhänder überweist den jeweils vorab spezifizierten Teil des Emissionserlöses an den jeweiligen bisherigen Inhaber der Sicherheit (Treuhand der Schuldverschreibungen 2016/2021: Herr Rechtsanwalt Hans Peter Pietz, Berlin.
 - c) Die Freigabepflichtung ist dann wie folgt ausgestaltet:
Durch Übermittlung der Löschungsbewilligung bzw. Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter treuhändigen Auflagen Zug- um Zug gegen Zahlung wird der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 gemäß § 4 bzw. § 5 des Treuhandvertrages in Verbindung mit § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 verpflichtet, ein oder mehrere Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2016/ 2021 besichern, gegen den Geldbetrag in gleicher Höhe auszutauschen und damit das Grundpfandrecht freizugeben.
 - d) Der bisherige Inhaber der Sicherheit gibt also Zug-um-Zug die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter Beibehaltung, mit Erhöhung oder Reduzierung des Nominalwertes der dinglichen Besicherung frei. In Österreich kann der Treuhänder die schon bestehenden Hypotheken unter Beibehaltung, mit Erhöhung oder Reduzierung des Nominalwertes der dinglichen Besicherung durch eine entsprechende Übertragungsvereinbarung unter Zustimmung des jeweiligen Sicherungsgebers übernehmen.
 - e) Im Anschluss erfolgt die Bestellung der jeweiligen Sicherheit gemäß diesem Treuhandvertrag.

1.7. Zur Bewirkung der Sicherheitenfreigabe aufgrund Rückführung der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 (Umtausch) bedarf es der folgenden Schritte:

- a) Die Emittentin informiert den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 über die Durchführung des Umtauschangebotes für die Schuldverschreibungen 2016/ 2021 und in welcher Höhe ein Umtausch erfolgt ist. Gleichzeitig übermittelt die Emittentin eine Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde nebst Nachträgen an den Treuhänder und dokumentiert damit die Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2016/ 2021.
- b) Nach Übermittlung der Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde für die Schuldverschreibungen 2016/ 2021 wird der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 gemäß § 4 bzw. § 5 des Treuhandvertrages in Verbindung mit § 10 Abs. 2 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 verpflichtet, Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2016/ 2021 besichern und die noch bestehende Valuta übersteigen, ganz oder teilweise freizugeben.
- c) Der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 und bisherige Inhaber der Sicherheit gibt anschließend die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter Beibehaltung, mit Erhöhung oder Reduzierung des Nominalwertes der dinglichen Besicherung frei. In Österreich kann der Treuhänder die schon bestehenden Hypotheken unter Zustimmung des jeweiligen Sicherungsgebers durch eine entsprechende Übertragungsvereinbarung übernehmen.
- d) Im Anschluss erfolgt die Bestellung der jeweiligen Sicherheit gemäß diesem Treuhandvertrag.

1.8 Zur Bewirkung der Sicherheitenbestellung nach Rückabtretung von Ansprüchen aus Verkauf bedarf es der folgenden Schritte:

- a) Der Treuhänder der hiesigen Schuldverschreibungen weist dem Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/2021 nach, dass die Befriedigung sämtlicher Ansprüche aufgrund Schuldverschreibungen 2016/2021 erfolgt ist oder die Befriedigung sämtlicher Ansprüche aufgrund Schuldverschreibungen 2016/2021 durch Barmittel oder Bankgarantien gesichert sind.
- b) Im Anschluss erfolgt die Bestellung der Sicherheit im 2. Rang gemäß diesem Treuhandvertrag.

§ 2 Treuhänder, Sicherungszweck, Bestellung der Sicherheiten

- 2.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, die Grundpfandrechte zugunsten des Treuhänders an bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zu bestellen, eine Sicherungszweckerklärung für die deutschen Grundpfandrechte, sowie eine entsprechende Übertragungsvereinbarung für die österreichischen Grundpfandrechte abzuschließen und verpflichtet sich, daran mitzuwirken, dass die in Ziffer 2.6 a) und b) unter „Verfügungsberechtigter“ genannten Personen (die „**Sicherungsgeber**“) inhaltsgleiche Grundpfandrechte und Sicherungszweckerklärungen für die deutschen Grundpfandrechte zugunsten des Treuhänders bestellen.
- 2.2 Die Emittentin hat sich aufgrund der Anleihebedingungen verpflichtet, Miet- und Versicherungsansprüche zugunsten des Treuhänders an den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten abzutreten, an denen sie erstrangige Sicherheiten bestellt. Die Emittentin hat sich verpflichtet, daran mitzuwirken, dass die Sicherungsgeber inhaltsgleiche Abtretungen von Miet- und Versicherungsforderungen zugunsten des Treuhänders erklären (zusammen mit den Grundpfandrechten aus Ziffer 2.1 die „**Sicherheitsverträge**“), soweit an den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten Sicherheiten bestellt wurden, weiterhin bei den Mietabtretungen der Sicherungsfall im Sinn der Sicherheitenverträge eingetreten ist und eine weitergehende vertragliche Regelung erforderlich ist.
- 2.3 Die Emittentin bestellt hiermit Herrn Rechtsanwalt Hans Peter Pietz als Treuhänder gemäß diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen.

2.4 Aufgaben des Treuhänders sind es:

2.4.1 an der Bestellung bzw. der Abtretung der Sicherheiten und am Abschluss der Sicherheitenverträge als Grundpfandrechtsgläubiger und Abtretungsempfänger mitzuwirken; und

2.4.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

2.5 Die Emittentin ermächtigt, beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder alle Maßnahmen zu ergreifen und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit sie hierüber Verfügungsberechtigt ist, die für eine wirksame Bestellung der jeweiligen Sicherheit und für die Durchführung der dem Treuhänder nach diesem Treuhandvertrag obliegenden Aufgaben erforderlich oder zweckmäßig sind. Soweit diese Vollmacht ggf. notariell zu beurkunden ist, verpflichtet sich die Emittentin auch zur Mitwirkung an einer solchen Beurkundung. Der Treuhänder ist, soweit rechtlich möglich, von den Beschränkungen des § 181 BGB oder vergleichbarer Regelungen anderer Rechtsordnungen befreit. Die Emittentin verpflichtet sich weiter, daran mitzuwirken, dass die Sicherungsgeber die Grundpfandrechte ebenfalls bestellen oder abtreten werden und gegebenenfalls notariell beurkundete Vollmachten unter Befreiung von § 181 BGB oder vergleichbarer Regelungen anderer Rechtsordnungen erteilen werden.

2.6 Die Emittentin und die Sicherungsgeber werden auf ihre Kosten an den nachfolgend aufgeführten Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten Höchstbetragshypotheken in Österreich und Grundschulden in Deutschland je nach Zeichnungshöhe entsprechend der nachfolgend aufgeführten Besicherungswerte in der Gesamthöhe von bis zu Euro 30.000.000,00, zugunsten des Treuhänders bestellen bzw. abtreten und die Bestellung bzw. Abtretung im Grundbuch eintragen lassen bzw. in Österreich durch eine entsprechende Übertragungsvereinbarung unter Zustimmung des jeweiligen Sicherungsgebers schon bestehende Hypotheken an den Treuhänder übertragen, so dass bezüglich der unter a) und b) bezeichneten Objekte für jeden Euro Emissionserlös eine Besicherung in Höhe von Euro 1,00 erfolgt. Über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung als Sicherheiten der nachfolgend unter a) und b) aufgeführten Objekte entscheidet die Emittentin nach freiem Ermessen.

a) Die folgende Tabelle gibt die konkrete Bezeichnung der Sicherheiten im 1. Rang wieder:

VERFÜGUNGSBE- RECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL (Ö) BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG in Euro
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Inns- bruck	Bernhard-Höfel- Straße 14	Grundbuch 81102 Amras EZ 1127	3.690.000,00
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Salz- burg	Franz-Sauer- Straße 48	Grundbuch 56528 Lieferung II EZ 2320	1.660.000,00
Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien	Linz	Nebingerstraße 13	Grundbuch 45204 Lustenau EZ 1274	3.410.000,00
Seespitzstraße Vermie- tungs Ges.m.b.H. & CO KG, Wien EM Outlet Center GmbH, Wien	Zell am See Zell am See	Seespitzstraße 4 Seespitzstraße 4	Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707 Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707	 3.675.798,98

GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg	Aachen	Kellershausstraße 20	Grundbuch Eilendorf Blatt 3174	1.580.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	Wuppertal	Hölkerfeld 42	Grundbuch Nächstebreck Blatt 2316	3.530.000,00
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	Würzburg	Friedrich-König-Straße 17	Grundbuch Würzburg Blatt 7589	2.454.201,02

b) Die folgende Tabelle gibt die konkrete Bezeichnung der Sicherheiten im 2. Rang wieder:

VERFÜGUNGS-BERECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL (Ö)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG in Euro
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Aschaffenburg	Offenbach am Main	Kaiserleistraße 55	Grundbuch Offenbach Blatt 16546	10.000.000,00

- 2.7 Es wird ausdrücklich klargestellt, dass die dingliche Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger mit dem Höchstbetrag von Euro 30.000.000,00 erfasst, und für darüber hinausgehende Ansprüche eine dingliche Besicherung nicht zur Verfügung steht.
- 2.8 Wird die Anleihe nicht in Höhe von Euro 30.000.000,00 gezeichnet, kann die Emittentin vom Treuhänder verlangen, dass die in Ziffer 2.6 angeführten und zur Besicherung vorgesehenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte nach Wahl der Emittentin nur teilweise bzw. auch in Bezug auf die zur Besicherung vorgesehenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte teilweise zur Besicherung herangezogen werden, wenn die Besicherungsobjekte zur Besicherung des tatsächlich gezeichneten Anleihebetrages ausreichend sind. Auch hier obliegt dem Treuhänder keine eigenständige Pflicht zur Bewertung der Besicherungsobjekte bzw. zur Überprüfung der Bewertung der Besicherungsobjekte.
- 2.9 Auf Anweisung der Emittentin leitet die Zahlstelle die Emissionserlöse an den Treuhänder weiter. Der Treuhänder ist nur berechtigt, bei ihm treuhänderisch eingehende Emissionserlöse an die Emittentin freizugeben, sobald die entsprechende Besicherung der Anleihegläubiger durch die Grundbucheintragung der dafür vorgesehenen Sicherheiten im vorgesehenen Rang gemäß vorstehender Ziffer 2.6, ggf. durch eine Zug-um-Zug-Regelung, sichergestellt ist. Der Treuhänder ist verpflichtet, nach der Durchführung der Besicherung der Schuldverschreibungen jeweils durch einzelne Grundpfandrechte entsprechende Teile des Emissionserlöses in der Höhe auszukehren, wie sie durch die jeweilige Sicherheit besichert sind.
- 2.10 Der Treuhänder ist darüber hinaus verpflichtet, bei ihm treuhänderisch eingehende Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00 an die Emittentin bzw. an den jeweils abzulösenden Gläubiger freizugeben, um die Bestellung der erforderlichen Sicherheiten zu bewirken. Für die Rückführung der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 ist der Treuhänder berechtigt, die Einnahmen aus den Schuldverschreibungen ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung der jeweils betreffenden Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte bzw. zur Bewirkung der Rückabtretung von Ansprüchen zu verwenden, und Zug-um-Zug in Absprache mit dem Treuhänder der Schuldverschreibungen 2016/ 2021 die Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2020/ 2025 vorzunehmen.
- 2.11 Unabhängig vom Vorstehenden davon ist die Emittentin berechtigt, an anderen Grundstücken als den in Ziffer 2.6 genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Be-

trag zu bestellen, um die Besicherung der Anleihe zu gewährleisten, wobei die Auflagen gemäß Ziffern 5.1.2 bis 5.1.4 entsprechend gelten. Alternativ ist die Emittentin berechtigt, zur Absicherung von Teilbeträgen anstelle der in Ziffer 2.6 genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken wertmäßig entsprechende Barmittel oder Staatsanleihen von der G3-Region (USA, Euro-Zone, Japan) sowie Bankgarantien dem Treuhänder zur Verfügung zu stellen. Bankgarantien sind selbstschuldnerische, auf erstes Anfordern zahlbare und unter Verzicht auf die Vorausklage erteilte Bürgschaften eines zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bankinstituts in Deutschland oder Österreich und mit einem aktuellen Investment Grade Rating, erteilt durch eine der drei internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's, Fitch oder Moody's (die „**Bankgarantien**“).

§ 3 Verwertung der Sicherheiten

- 3.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger und in deren wohlverstandenen Interesse Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheiten nach den Grundschuldbestellungs- und Grundschuldbabtretungsurkunden bzw. für die österreichischen Sicherheiten nach den Pfandrechtsbestellungsurkunden bzw. der entsprechenden Übertragungsvereinbarung einzuleiten (die „**Verwertungsmaßnahmen**“), sofern und soweit:
 - 3.1.1 die Forderungen der Anleihegläubiger bei vorzeitiger Fälligkeit nach den Anleihebedingungen nicht oder nicht vollständig bedient werden und der Treuhänder hiervon positive Kenntnis hat, oder
 - 3.1.2 die Emittentin - gleich aus welchem Grund - Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann. Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der beabsichtigten Maßnahmen – eine Frist von mindestens zwanzig Geschäftstagen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung endgültig ablehnt oder mitteilt, nicht leisten zu können.
- 3.2 Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
- 3.3 Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung einer Sicherheit abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der Anleihegläubiger dem Treuhänder einen Geldbetrag, der nach dem Ermessen des Treuhänders die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw. stellen und sich gegenüber dem Treuhänder unwiderruflich verpflichten, ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freizustellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung zu erstatten. Treten die Voraussetzungen des vorstehenden Satzes nicht innerhalb von zwei Jahren gerechnet ab Eintritt der Voraussetzungen gemäß Ziffer 3.1.1 und/oder Ziffer 3.1.2 ein, ist der Treuhänder berechtigt, die jeweilige Sicherheit an die Emittentin auf deren Kosten freizugeben. Die Emittentin verpflichtet sich, sämtliche hierfür notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen und Handlungen abzugeben bzw. vorzunehmen.
- 3.4 Der Treuhänder wird im Verwertungsfall mit der Verwertung der erstrangigen Sicherheiten beginnen und erst danach zweitrangige Sicherheiten heranziehen.
- 3.5 Die Anleihegläubiger sind nicht selbst berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten. Die Verwertung erfolgt allein durch den Treuhänder.

§ 4 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe

- 4.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug-um-Zug gegen Vorlage einer Bestätigung, dass alle gemäß den Anleihebedingungen geschuldeten Beträge an die Anleihegläubiger geleistet wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten soweit erforderlich, auf

Kosten der Emittentin verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Treuhänder verpflichtet ist, die jeweilige Sicherheit oder einen etwaigen Übererlös an einen Dritten (zum Beispiel an eine Person, die die Anleihegläubiger befriedigt hat) zu übertragen.

- 4.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber dazu eine oder mehrere Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Sicherheiten gemäß Ziffer 2.5 dieses Vertrages in der Form Gebrauch machen, dass der Fremdmittelgeber die jeweilige Sicherheit Zug-um-Zug durch Barmittel oder eine Bankgarantie in Euro, die dem Betrag entspricht den die Sicherheit gemäß Ziffer 2.6 absichert, ersetzt. Ziffer 5.1.1 dieses Vertrages gilt sinngemäß.

§ 5 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe

- 5.1 Die Emittentin kann verlangen, dass der Treuhänder die Sicherheiten gemäß Ziffer 2.6 („**Auszutauschende Sicherheit**“) einzeln teilweise oder insgesamt auf Kosten der Emittentin freigibt und rückabwickelt, wenn kumulativ die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- 5.1.1 Dem Treuhänder wird bzw. werden Zug-um-Zug gegen Freigabe und Rückabwicklung einer oder mehrerer Auszutauschenden Sicherheiten eine andere Sicherheit oder mehrere andere Sicherheiten – auch in einer Kombination von anderen Sicherheiten entsprechend a), b und c) – bestellt in Form von
- a) erstrangigen deutschen Grundschulden oder erstrangigen österreichischen Höchstbetragshypotheken im selben Betrag an Immobilien, die mindestens den gleichen Verkehrswert haben wie die Immobilie auf der die Auszutauschende Sicherheit lastet,
 - b) in Bezug auf das zweitrangige Besicherungsobjekt, zweitrangigen deutschen Grundschulden oder zweitrangigen österreichischen Höchstbetragshypotheken im selben Betrag an Immobilien, die mindestens den gleichen Besicherungswert (Verkehrswert abzüglich erstrangige Hypothek) haben wie die Immobilie auf der die Auszutauschende Sicherheit lastet, oder
 - c) Hinterlegung von Barmitteln, Staatsanleihen der G3-Region oder Bankgarantien in Übereinstimmung mit den Auflagen in Ziffer 2.11, jeweils in Höhe des Betrages der Auszutauschenden Sicherheit („**Angebotene Sicherheit**“).
- 5.1.2 Ein Austausch nach Ziffer 5.1.1. a) erfolgt nur, wenn die Emittentin dem Treuhänder zuvor ein auf ihre Kosten erstelltes Verkehrswertgutachten, erstellt von einem Bewertungsunternehmen von einer geprüften und gerichtlich zertifizierten Immobilienbewertungsgesellschaft bzw. eines geprüften und gerichtlich zertifizierten Immobiliengutachters mit Sitz in Deutschland oder Österreich vorgelegt hat, aus dem sich ergibt, dass der Verkehrswert der Angebotenen Sicherheit zum Zeitpunkt des Austauschs dem Wert der Auszutauschenden Sicherheit entspricht und die Angebotene Sicherheit weder eine Projektentwicklung ist noch erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Der Treuhänder ist nicht zur Überprüfung der Verkehrswertgutachten verpflichtet, sondern er darf auf die Richtigkeit des ihm vorgelegten Verkehrswertgutachtens vertrauen.
- 5.1.3 Bei einem Austausch nach Ziff. 5.1.1 a) legt die Emittentin dem Treuhänder eine Stellungnahme des Vorstands der Emittentin vor, dass nach dem Austausch der Sicherheiten die jährlichen Nettomieteinnahmen der im Sicherheitenportfolio befindlichen Immobilien sich nicht reduzieren. Gleichzeitig bestätigt der Vorstand der Emittentin, dass das mit der Angebotenen Sicherheit belastete Grundstück mindestens einen ebenso hohen Verkehrswert aufweist, wie das mit der Auszutauschenden Sicherheit belastete Grundstück, beziehungsweise in Bezug auf Sicherheiten im zweiten Rang der Besicherungswert des zweiten Ranges unverändert bleibt (= Verkehrswert abzüglich erstrangige Grundpfandrechte) Der Treuhänder ist nicht zur Überprüfung der Stellungnahme des Vorstandes nach diesem Absatz verpflichtet, sondern er darf auf die Richtigkeit der ihm vorgelegten Erklärungen vertrauen.
- 5.1.4 Bei Austausch der Angebotenen Sicherheit ist von der Emittentin sicherzustellen, dass bezüglich der Angebotenen Sicherheit vor dem Austausch der Sicherheit (bezüglich der erstrangigen

Grundpfandrechte) eine Miet- und Versicherungsabtretung im Sinne der Ziffer 2.2. dieses Treuhandvertrages abgeschlossen wird.

- 5.2 Wenn und soweit der realisierbare Wert sämtlicher Grundschulden und Höchstbetrags-hypotheken 100% der Valuta der Anleihe nicht nur vorübergehend überschreitet, wird der Treuhänder schon vor vollständiger Rückzahlung der Schuldverschreibung auf Verlangen der Emittentin die Sicherheiten nach Ziffer 2.6 nach Wahl der Emittentin ganz oder teilweise freigeben, einschließlich der jeweiligen Miet- und Versicherungsabtretung.

§ 6 Stellung und Pflichten des Treuhänders

- 6.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 6.2 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach diesem Treuhandvertrag oder nach den Sicherheitenverträgen ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 6.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen.
- 6.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung der Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen. Der Treuhänder haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der Sicherheiten, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der Sicherheiten beruht auf einem Umstand in seiner Person oder er hat die wirksame Bestellung und/ oder den rechtlichen Bestand der Sicherheiten ausdrücklich bestätigt.
- 6.5 Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter) wahr. Klarstellend wird festgehalten, dass die Anleihegläubiger verpflichtet sind, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 6.6 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Sicherheiten und die von der Emittentin anstelle von Sicherheiten beim Treuhänder treuhänderisch hinterlegten und den dafür vom Treuhänder freigegebenen Sicherheiten entsprechenden Barmittel sind auf einem dazu vom Treuhänder eröffneten Treuhandkonto („**Treuhandkonto**“) zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung durch Freiwerden der Barmittel wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in Bar auskehren. Die Zahlung des Treuhänders erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung an die Emittentin, die bei der Zahlstelle dazu ein Konto unterhält.
- 6.7 Der Treuhänder ist berechtigt, Berater zu beauftragen und deren Honorare zu zahlen, sofern nach Auffassung des Treuhänders die Beauftragung von Beratern erforderlich oder zweckdienlich ist.
- 6.8 Der Treuhänder kann alle nach dieser Ziffer 6 vorzunehmenden Zahlungen nach Abstimmung mit der Emittentin über die Zahlstelle nach Abstimmung mit der Zahlstelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger und die sonstigen vorgesehenen Zahlungsempfänger abwickeln.

§ 7

Aufgaben der Emittentin

- 7.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten, soweit dies der Emittentin billigerweise zuzumuten ist.
- 7.2 Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder während der Laufzeit der Anleihe Nettomieteinnahmen aus den Objekten, die als erstrangige Sicherheiten dienen, soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.664.671,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00. valutiert, ansonsten pro rata, an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zum 15. Tag des Monats, der dem Monat folgt, in dem der Zahlungseingang bei der Emittentin erfolgt, zu überweisen. Die erste Rate ist am 15.8.2020 fällig. Die Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur Begleichung der Zinsansprüche aus den Schuldschreibungen. Der Treuhänder ist und zwar beginnend am 15.8.2020 verpflichtet, die Zahlungseingänge auf dem Treuhandkonto innerhalb von 5 Geschäftstagen ab Fälligkeit zu prüfen. Der Treuhänder überweist nach entsprechender Mitteilung durch die Emittentin über die Höhe der Zinsforderungen die entsprechenden Beträge für die Begleichung der Zinsansprüche der Anleihegläubiger an die Zahlstelle und zwar spätestens 5 Bankarbeitstage vor Fälligkeit. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die Berechnung der Höhe der Zinsforderungen durch die Emittentin zu überprüfen.
- 7.3 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
- 7.4 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem Schuldverschreibungsgesetz ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

§ 8

Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 8.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen.
- 8.2 Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 8.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in seine Unterlagen zu gestatten.
- 8.4 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, anstelle der Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

§ 9 Weitere Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger in Österreich

- 9.1 Aufgrund der Anforderungen des für die Bestellung der Höchstbetragshypotheken geltenden österreichischen Rechts wird im Hinblick auf die Ansprüche auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen gemäß § 2 Absatz 2 und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen zwischen dem Treuhänder und dem jeweiligen Anleihegläubiger eine Gesamtgläubigerschaft begründet. Der Treuhänder wird durch die treuhänderische Einräumung der Stellung als Gesamtgläubiger im Rahmen jeder Gesamtgläubigerschaft mit einem der einzelnen Anleihegläubi-

ger auch als Gesamtgläubiger schuldrechtlich gebunden, so dass der Treuhänder als Gesamtgläubiger ihm zustehende Ansprüche aus der Anleihe nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Anleihegläubigers übertragen wird. Jedwede Rechte aus der Anleihe, z.B. Stimmrechte in der Anleihegläubigerversammlung, werden – soweit in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend geregelt – ausschließlich durch den jeweiligen Anleihegläubiger ausgeübt. Soweit erforderlich stimmt der Treuhänder jedweder Rechteaübung durch den jeweiligen Anleihegläubiger zu bzw. ermächtigt diesen zu jedweder Rechteaübung. Der Treuhänder als Gesamtgläubiger unterliegt dabei im Innenverhältnis den sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen.

9.2 Weiterhin wird klargestellt, dass das Treuhandverhältnis:

9.2.1 durch Zeichnung der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers, und

9.2.2 Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder sowie die Sicherheitengeber,

zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet wird.

§ 10 Vergütung des Treuhänders

10.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder (a) eine pauschale Vergütung in Höhe von Euro 25.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die mit Auszahlung der Nettoemissionserlöse fällig ist. Endet der Treuhandvertrag vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe fällt die Vergütung über die gesamte Laufzeit nur anteilig an sofern der Treuhänder die vorzeitige Beendigung zu vertreten hat. Spesen und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag, auch im Zusammenhang mit der Verwertung der Sicherheiten anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.

10.2 Während der Laufzeit des Treuhandvertrages erhält der Treuhänder eine monatliche Vergütung in Höhe von Euro 500,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, erstmals für August 2020. Die monatliche Vergütung wird jeweils zum Ende des Monats fällig. Während der Laufzeit des Treuhandvertrages erhält der Treuhänder weiters eine jährliche Vergütung in Höhe von Euro 5.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, erstmals für 2021. Die jährliche Vergütung wird jeweils zum Ende des Jahres fällig.

10.3 Für sonstige anwaltliche Tätigkeiten bei Durchführung der Bestellung der Sicherheiten nach Unterzeichnung des Vertrages, die keine unmittelbaren Aufgaben eines Treuhänders darstellen und zur Verwertung von Sicherheiten oder zum Austausch von Sicherheiten nach Ziffer 5 kommen, erhält der Treuhänder für diese Verwertungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Austausch von Sicherheiten ein Stundenhonorar in Höhe von Euro 270,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis gegenüber der Emittentin zur Zahlung fällig.

10.4 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandenen Kosten des Treuhänders einschließlich dessen Anspruch auf Honorar, Spesen- und Auslagenersatz bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten einschließlich des Anspruchs auf Honorar, Spesen- und Auslagenersatz von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

§ 11 Laufzeit und Kündigung

11.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

11.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien:

- 11.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen oder
- 11.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.
- 11.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 30.9.2020 keine Zuteilung der Anleihe an die Anleihegläubiger erfolgt ist.
- 11.4 Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 11.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Der fehlende Eintritt eines eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebten wirtschaftlichen Vorteils stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Der Treuhänder ist den Anleihegläubigern gegenüber nicht zu einer Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen verpflichtet.
- 11.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt, oder , dass ein neuer Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abgeschlossen wird. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend § 9 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder Zug-um-Zug gegen Zahlung ausstehender Kosten und Auslagen mitzuwirken.

§ 12 Haftung, Freistellung

- 12.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist.
- 12.2 Die Haftung des Treuhänders auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist gegenüber den Anleihegläubigern auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen vorsätzlichen Verhaltens oder grober Fahrlässigkeit, sowie wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- 12.3 Die Haftung des Treuhänders auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt Euro 3.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens.
- 12.4 Die Regelungen in Ziffern 12.1 bis 12.3 gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und der Erfüllungsgehilfen des Treuhänders, wenn Ansprüche direkt diesen gegenüber geltend gemacht werden.
- 12.5 Die Emittentin wird den Treuhänder von sämtlichen gegen ihn geltend gemachten Ansprüchen Dritter freistellen, es sei denn, diese sind auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen zurückzuführen. Die Emittentin wird den Treuhänder schadlos halten für die Kosten, Aufwendungen und Schäden, die dem Treuhänder bei der Ausübung seiner Rechte und Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Treuhandvertrag sowie den Sicherheitenverträgen entstehen, es sei denn, dass der Treuhänder bei der Erfüllung seiner Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Die Haftung des Treuhänders nach vorstehender Ziffer 12.2 wird von den Regelungen dieser Ziffer 12.5 nicht berührt.

§ 13 Schlussbestimmungen

- 13.1 Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausgenommen hiervon sind die Regelungen ausschließlich zu den in Ziffer 2 genannten Höchstbetragshypotheken auf in Österreich gelegenen Grundstücken sowie die damit im Zusammenhang stehenden Regelungen in den Ziffern 3 und 9.
- 13.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 13.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien Gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.
- 13.4 Erfüllungsort und Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Emittentin. Soweit auf einen Sachverhalt gemäß der vorstehenden Ziffer 13.1 österreichisches Recht anzuwenden ist, wird als Gerichtsstand das für den 1. Bezirk in Wien sachlich zuständige Gericht vereinbart.
- 13.5 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind. Der Treuhänder ist den Anleihegläubigern gegenüber nicht zu einer Änderung des Vertrages verpflichtet.

Aschaffenburg, den 30. Juni 2020

Eyemaxx Real Estate AG

gez. Dr. Michael Müller

vertreten durch den Vorstand
Dr. Michael Müller

Berlin, den 30. Juni 2020

Hans Peter Pietz

gez. Rechtsanwalt Hans Peter Pietz

Rechtsanwalt Hans Peter Pietz

9. Aufnahme von Informationen mittels Verweisung gemäß Art. 19 Prospektverordnung

Folgende Informationen, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht und bei der CSSF in einem elektronischen Format mit Suchfunktion vorgelegt wurden, werden per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon. Die durch Verweis aufgenommenen Informationen, die nicht in der Querverweisliste enthalten sind, gelten als zusätzliche Informationen und sind nicht in den einschlägigen Anhängen der delegierten Verordnung (EU) 2019/980 der Kommission vorgeschrieben.

9.1 Besicherungsobjekt: Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_innsbruck.pdf

A	Allgemeine Angaben	
A1.	Auftraggeber	Seite 4
A2.	Auftrag	Seite 4
A3.	Bewertungsstichtag	Seite 4
B	Unterlagen	
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Seite 5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt	Seite 6
B3.	Literatur	Seite 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	Seite 7-9
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	Seite 10
C	Befund	
C1.	Standortanalyse	Seite 11
C1.1	Makrostandort	Seite 11-12
C1.2	Mikrostandort	Seite 13
C1.3	Anschlüsse (Ver- & Entsorgung)	Seite 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung	Seite 14
C2.	Grundstücksdaten	Seite 15
C2.1	Grundbuchsauszug	Seite 15-17
C2.2	Auszug Katastralmappe (BEV)	Seite 18
C2.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	Seite 19-20
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster	Seite 20-21
C3.	Beschreibung der Liegenschaft	Seite 21
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 06.11.2018	Seite 21
C3.2	Allgemein	Seite 21-24
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation	Seite 25-28
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale	Seite 29
C4.1	Besitzverhältnisse	Seite 29
C4.2	Legende, Flächen	Seite 29
C4.3	Mieteinnahmen, Baurechtzins	Seite 30
C4.4	Leerstehung, Instandhaltung	Seite 31
C4.5	Kapitalisierungszinssatz	Seite 31-32
C4.6	Bodenwert	Seite 32
D	Bewertung	
D1.	Allgemeines	Seite 33
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren	Seite 33-34
D3.	Bewertung	Seite 35
D3.1	Sachwert-Gebäudewert	Seite 35-36
D3.2	Ertragswert	Seite 36
D3.3	Rechte der Liegenschaft	Seite 37
D3.4	Verkehrswert	Seite 37
D4.	Marktanpassung	Seite 38
E	Schlussbemerkung	Seite 38-39

9.2 Besicherungsobjekt: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_zellamsee.pdf

Kurzübersicht/Zusammenfassung	Seite 2
Allgemeine Daten	Seite 3
Bewertungsgrundlagen der Aktualisierung vom 16.12.2019	Seite 4
Befund Liegenschaft	Seite 5
Grundstück	Seite 6
Aufschließung	Seite 7
Flächenwidmung	Seite 7
Kontaminierung	Seite 8
Hochwasser	Seite 8
Grundbuch / Lasten	Seite 9
Gebäude	Seite 9 - 10
Gutachten/Gesetzliche Grundlagen	Seite 11
Vergleichswertverfahren / Grundstückspreise	Seite 11
Ertragswertverfahren	Seite 12
Ertragswertrechnung	Seite 13 - 14
Gutachten Sachwert Bodenwert	Seite 15
Ertragswert Ertragsobjekte	Seite 16 - 18
Verkehrswert	Seite 19

9.3 Besicherungsobjekt: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_salzburg.pdf

A	Allgemeine Angaben	
A1.	Auftraggeber	Seite 4
A2.	Auftrag	Seite 4
A3.	Bewertungstichtag	Seite 4
B	Unterlagen	
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Seite 5 - 6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt	Seite 6 - 7
B3.	Literatur	Seite 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	Seite 8 - 10
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	Seite 10
C	Befund	
C1.	Standortanalyse	Seite 11
C1.1	Makrostandort	Seite 11 - 12
C1.2	Mikrostandort	Seite 13
C1.3	Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	Seite 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung	Seite 14
C2.	Grundstücksdaten	Seite 15
C2.1	Grundbuchsauszug	Seite 15 - 17
C2.2	Auszug aus der Katastralmappe (BEV)	Seite 17
C2.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	Seite 18
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster	Seite 19 - 21
C3.	Beschreibung der Liegenschaft	Seite 22
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 06.11.2018	Seite 22
C3.2	Allgemein	Seite 22 - 24

C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation	Seite 24 - 28
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale	Seite 28
C4.1	Besitzverhältnisse	Seite 28
C4.2	Legende, Flächen	Seite 29
C4.3	Mieteinnahmen	Seite 29
C4.4	Leerstehung, Instandhaltung	Seite 30
C4.5	Kapitalisierungszinssatz	Seite 30 - 31
C4.6	Bodenwert	Seite 31
D	Bewertung	
D1.	Allgemeines	Seite 32
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren	Seite 32 - 34
D3.	Bewertung	Seite 35
D3.1	Gebäudewert	Seite 35
D3.2	Ertragswert	Seite 36
D3.3	Rechte ...	Seite 37
D3.4	Verkehrswert	Seite 37
D4.	Marktanpassung	Seite 38
E	Schlussbemerkung	Seite 38 - 39

9.4 Besicherungsobjekt: Nebingerstraße 13, A-4020 Linz

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_linz.pdf

A	Allgemeine Angaben	
A1.	Auftraggeber	Seite 4
A2.	Auftrag	Seite 4
A3.	Lokalausweis	Seite 4
A4.	Bewertungsstichtag	Seite 4
B	Unterlagen	
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Seite 5 - 6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt	Seite 6
B3.	Literatur	Seite 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	Seite 7 - 8
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung	Seite 8
C	Befund	
C1.	Standortanalyse	Seite 9
C1.1	Makrostandort	Seite 9
C1.2	Mikrostandort	Seite 10
C2.	Grundstücksdaten	Seite 11
C2.1	Grundbuchsatz	Seite 11 - 15
C2.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	Seite 16
C2.3	Altlasten – Verdachtsflächenkataster	Seite 17
C2.4	Hochwassergefährdung	Seite 18
C3.	Beschreibung der Liegenschaft	Seite 19
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 30.06.2014	Seite 19
C3.2	Allgemein	Seite 19
C3.3	Technische Ausführung und Nutzung	Seite 19 - 21
C3.4	Erhaltungszustand	Seite 21
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale	Seite 22
C4.1	Besitzverhältnisse	Seite 22 - 23
C4.2	Legende, Flächen	Seite 23 - 25
C4.3	Mieteinnahmen	Seite 26
C4.4	Leerstehung, Mietausfallwagnis, Instandhaltung	Seite 26
C4.5	Kapitalisierungszinssatz	Seite 27
C4.6	Bodenwert	Seite 27
D	Bewertung	

D1.	Allgemeines	Seite 28
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren	Seite 28 - 30
D3.	Bewertung	Seite 31
D3.1	Ertragswert	Seite 31
D3.2	Rechte	Seite 32
D3.3	Verkehrswert	Seite 32
D4.	Marktanpassung	Seite 32
E	Schlussbemerkung	Seite 33

9.5 Besicherungsobjekt: Kellershaustraße 20, 52078 Aachen

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_aachen.pdf

Executive Summary	Seite 2
Lageplan	Seite 3
Makrostandort	Seite 4 - 7
Mikrostandort	Seite 7 - 8
Grundbuch	Seite 9 - 18
Liegenschaftsbeschreibung	Seite 19 - 20
Altlasten und Bodenkontaminationen	Seite 21
Fotodokumentation (Stand 24.09.2018)	Seite 22 - 26
Wertermittlung	Seite 27 - 36
Gutachten	Seite 37
Allgemeine Anmerkungen	Seite 38
Literaturverzeichnis	Seite 39

9.6 Besicherungsobjekt: Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_wuppertal.pdf

Executive Summary	Seite 2
Lageplan	Seite 3
Makrostandort	Seite 4 - 7
Mikrostandort	Seite 8 - 9
Grundbuch	Seite 10 - 17
Liegenschaftsbeschreibung	Seite 18 - 19
Altlasten und Bodenkontaminationen	Seite 20
Fotodokumentation (Stand 24.09.2018)	Seite 21 - 25
Wertermittlung	Seite 26 - 35
Gutachten	Seite 36
Allgemeine Anmerkungen	Seite 37
Literaturverzeichnis	Seite 38

9.7 Besicherungsobjekt: Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_wuerzburg.pdf

Executive Summary	Seite 2
Lageplan	Seite 3

Makrostandort	Seite 4 - 6
Mikrostandort	Seite 6 - 7
Erbbaugrundbuch	Seite 8 - 25
Liegenschaftsbeschreibung	Seite 26 - 29
Altlasten und Bodenkontaminationen	Seite 29
Fotodokumentation (Stand 24.09.2018)	Seite 30 - 34
Wertermittlung	Seite 35 - 45
Gutachten	Seite 46
Allgemeine Anmerkungen	Seite 47
Literaturverzeichnis	Seite 48

9.8 Besicherungsobjekt: Offenbach, Kaiserleistraße 55, Offenbach/Main

Eine elektronische Version der mittels Verweis aufgenommenen Informationen ist auch auf der Website der Emittentin (www.eyemaxx.de) verfügbar und kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

https://eyemaxx.com/downloads/investor_relations_anleihen_anleihe_2020_2025_offenbach.pdf

Executive Summary	Seite 2
Lageplan	Seite 3
Makrostandort	Seite 4 - 7
Mikrostandort	Seite 7- 10
Bestandsgebäude	Seite 11
Grundbuch	Seite 12 - 17
Grundstücksplan	Seite 18
Altlasten und Bodenkontaminationen / Projektbeschreibung	Seite 19 - 25
Vertragliche Situation	Seite 25 - 26
Wertermittlung	Seite 27 - 29
Bewertungsansätze	Seite 29 - 33
Ertragswert	Seite 34
Gutachten	Seite 35
Allgemeine Anmerkungen	Seite 36
Literaturverzeichnis	Seite 37

10. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte

10.1 Besicherungsobjekt: Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck

Mit Datum vom 31. Mai 2020 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadioncenter, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Lifestyle Realbesitz- Verwertungs GmbH & Co. KG den Verkehrswert für das Objekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck zum 31. Mai 2020 mit Euro 3.950.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, welches mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.1 angegeben einbezogen wurde. Zur Erleichterung des Überblicks wird im Folgenden jedoch der Inhalt des Gutachtens kurz wiedergegeben:

Herr BM Ing. Erich Forstner hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG, Wien

Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 3.950.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.2 Besicherungsobjekt: Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See

Mit Datum vom 16. Dezember 2019 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, A-8010 Graz, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See, bestehend aus

1. 2 Geschäftseinheiten zuzüglich Außenanlagen und Freiparkplätze der Liegenschaftseigentümerin EM Outlet Center GmbH und
2. 2 Wohn- und 2 Büroeinheiten zuzüglich Tiefgarage der Liegenschaftseigentümerin Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG
3. zum 16. Dezember 2019 mit insgesamt Euro 4.149.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, welches mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.2 angegeben einbezogen wurde. Zur Erleichterung des Überblicks werden wesentliche Informationen dieses Gutachtens im Folgenden wiedergegeben:

Herr Thomas Kormann hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, Wien sowie der EM Outlet Center GmbH, Wien ,

Verkehrswert gemäß Gutachten gesamt: Euro 4.149.000,00.

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für alle Wohn- , Büro- und Geschäftseinheiten inkl. der Tiefgarage und der Freiparkplätze bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht ein Leerstand im Erdgeschoss des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Seespitzstraße 4, A-5700 Zell am See ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.3 Besicherungsobjekt: Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg

Mit Datum vom 31. Mai 2020 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadioncenter, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG den Verkehrswert für das Objekt Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg zum 31. Mai 2020 mit Euro 1.660.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, welches mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.3 angegeben einbezogen wurde. Zur Erleichterung des Überblicks werden wesentliche Informationen des Gutachtens im Folgenden wiedergegeben:

Herr BM Ing. Erich Forstner hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 1.660.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Franz-Sauer-Straße 48, A-5020 Salzburg ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.4 Besicherungsobjekt: Nebingerstraße 13, A-4020 Linz

Mit Datum vom 31. Oktober 2019 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadioncenter, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Nebingerstraße 13, A-4020 Linz zum 31. Oktober 2019 mit Euro 3.410.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, welches mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.4 angegeben einbezogen wurde. Zur Erleichterung des Überblicks werden die wesentlichen Informationen des Gutachtens im Folgenden wiedergegeben:

Herr BM Ing. Erich Forstner hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. HAMCO GmbH & Co KG, Leopoldsdorf bei Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 3.410.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Nebingerstraße 13, A-4020 Linz ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.5 Besicherungsobjekt: Kellershaustraße 20, 52078 Aachen

Mit Datum vom 31. Mai 2020 haben Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner von EHL Immobilien Bewertung GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, A-1040 Wien, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Kellershaustraße 20, 52078 Aachen zum 31. Mai 2020 mit Euro 1.590.000,00 ermittelt. Das Gutachten wurde mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.5 angegeben einbezogen. Zur Erleichterung des Überblicks werden die wesentlichen Informationen des Gutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg
Verkehrswert: Euro 1.580.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht Vollvermietung hinsichtlich der Lagerhalle und teilweise Vermietung hinsichtlich des Bürogebäudes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Kellershaustraße 20, 52078 Aachen ergeben, die in dem Wertgutachten von Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herrn Wolfgang Wagner nicht enthalten ist.

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben der Verwendung ihres Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.6 Besicherungsobjekt: Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal

Mit Datum 31. Mai 2020 haben Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner von EHL Immobilien Bewertung GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, A-1040 Wien, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal zum 31. Mai 2020 mit Euro 3.530.000,00 ermittelt. Das Gutachten wurde mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.6 angegeben einbezogen. Zur Erleichterung des Überblicks werden die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens im Folgenden wiedergegeben:

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg
Verkehrswert: Euro 3.530.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal ergeben, die in dem Wertgutachten von Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herrn Wolfgang Wagner nicht enthalten ist.

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben der Verwendung ihres Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.7 Besicherungsobjekt: Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg

Mit Datum 31. Mai 2020 haben Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner von EHL Immobilien Bewertung GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, A-1040 Wien, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg zum 31. Mai 2020 mit Euro 2.680.000,00 ermittelt. Das Gutachten wurde mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.7 angegeben einbezogen. Zur Erleichterung des Überblicks werden die wesentlichen Informationen des Gutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg
Verkehrswert: Euro 2.680.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Derzeit besteht teilweise Leerstand im Büroteil des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Friedrich-König-Straße 17, 97080 Würzburg ergeben, die in dem Wertgutachten von Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herrn Wolfgang Wagner nicht enthalten ist.

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben der Verwendung ihres Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

10.8 Besicherungsobjekt: Offenbach, Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach

Mit Datum 6. Februar 2020 haben Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner von EHL Immobilien Bewertung GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, A-1040 Wien, auf Ersuchen der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert bei Fertigstellung für das Objekt Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach zum 06. Februar 2020 mit Euro 21.200.000,00 ermittelt. Das Gutachten wurde mittels Verweisung wie in Abschnitt 9.8 angegeben einbezogen. Zur Erleichterung des Überblicks werden die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Aschaffenburg
Verkehrswert bei Fertigstellung: Euro 21.200.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung hinsichtlich des Verkehrswertes bei Fertigstellung beim Liegenschaftsobjekt Kaiserleistraße 55, 63067 Offenbach ergeben, die in dem Wertgutachten von Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herrn Wolfgang Wagner nicht enthalten ist.

Frau Mag. Astrid Grantner, MSc und Herr Wolfgang Wagner haben der Verwendung ihres Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt.

11. Anleihebedingungen

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen wieder, welche der Globalurkunde beigelegt sind. Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Anleihebedingungen und sonstigen Teilen dieses Prospekts haben die Anleihebedingungen Vorrang.

Anleihebedingungen
5,50 % Anleihe von 2020-2025 (5 Jahre)
der
Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland
ISIN DE000A289PZ4/ WKN A289PZ

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Verwahrung und Definitionen

(1) *Nennbetrag und Stückelung.* Die Eyemaxx Real Estate AG (die "**Emittentin**") begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (die "**Anleihe**"). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (der "**Nennbetrag**") (die "**Schuldverschreibung**" oder "**Schuldverschreibungen**"). Die Anleihe ist prozentnotiert. Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (die "**Anleihegläubiger**") stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen (die "**Anleihebedingungen**") bestimmten Rechte zu.

(2) *Form.* Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde (die "**Globalurkunde**") ohne Zinsscheine verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt/Eschborn, (die "**Clearstream**") hinterlegt. Die Globalurkunde wird (i) handschriftlich durch rechtsgültige Unterschrift(en) der Emittentin in vertretungsberechtigter Form unterzeichnet oder (ii) durch die Clearstream als rechtswirksam bevollmächtigter Vertreter der Emittentin handschriftlich oder faksimiliert. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als Euro 30.000.000,00. Die Globalurkunde wird durch die Clearstream verwahrt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind.

(3) *Miteigentum der Anleihegläubiger.* Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen des Clearingsystems übertragbar sind.

(4) *Definitionen.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet "**Clearingsystem**" den Zentralverwahrer für Wertpapiere Clearstream Banking AG (Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) oder einen entsprechenden Funktionsnachfolger;

"**Geschäftstag**" einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem das Clearingsystem sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um Zahlungen weiterzuleiten oder abzuwickeln.

§ 2

Laufzeit, Rückzahlung und vorzeitige Rückzahlung

(1) *Laufzeit.* Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 22. Juli 2020 (der "**Ausgabetag**") und endet mit Ablauf des 21. Juli 2025 (das "**Laufzeitende**" und der Zeitraum vom Ausgabetag bis zum Laufzeitende die "**Laufzeit**").

(2) *Rückzahlung.* Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am Tag nach dem Laufzeitende (der "**Fälligkeitstag**") zu 100 % des Nennbetrags von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückzahlen, soweit sie nicht zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurden.

(3) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.* Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gemäß § 9 gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 21. Januar 2024 um 24:00 Uhr, 21. Juli 2024 um 24:00 Uhr oder zum 21. Januar 2025 um 24:00 Uhr (jeweils ein "**Kündigungstermin**") gekündigt und zum Wahl-Rückzahlungsbetrag (wie in Absatz (4) definiert) ggf. nebst aufgelaufener Stückzinsen zurückgezahlt werden (das "**Call-Recht**").

Die Zahlung des Wahl-Rückzahlungsbetrags erfolgt zum jeweiligen Kündigungstermin.

(4) *Wahl-Rückzahlungsbetrag*. Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet Wahl-Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung:

Kündigungstermin	Wahl-Rückzahlungsbetrag
21. Januar 2024	102,5 % des Nennbetrags
21. Juli 2024	101,25 % des Nennbetrags
21. Januar 2025	100,75 % des Nennbetrags

(5) *Rückzahlung nach Wahl der Emittentin (der "Clean-up Call")*. Wenn mindestens 75,00 % des Gesamtnennbetrags der ausgegebenen Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen vorzeitig zurückgezahlt oder anderweitig zurückgekauft und entwertet wurden, ist die Emittentin berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen mit Wirkung zu einem von der Emittentin in einer Bekanntmachung gemäß § 9 in eigenem Ermessen festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstermin nach ihrer Wahl alle ausstehenden Schuldverschreibungen zu 101,00 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

§ 3 Verzinsung

(1) *Zinssatz und Zinslauf*. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem Ausgabetermin (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich) (jede solche Periode eine "**Zinsperiode**") verzinst. Der Zinssatz beträgt 5,50 % p. a. (der "**Zinssatz**").

(2) *Zinszahlungstage*. Die Zinsen sind nachträglich vierteljährlich am 22. Oktober, 22. Januar, 22. April und 22. Juli zur Zahlung fällig (jeweils ein "**Zinszahlungstag**"). Die erste Zinszahlung ist am 22. Oktober 2020 fällig und die letzte Zinszahlung ist am 22. Juli 2025 fällig.

(3) *Zinstagequotient*. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet (ICMA actual/ actual).

(4) *Verzugszinsen*. Werden irgendwelche nach diesen Anleihebedingungen zahlbare Beträge bei Fälligkeit nicht gezahlt, tritt unabhängig von einer Mahnung Verzug ein. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Schuldverschreibungen, beginnend mit dem Tag des Verzugs bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung mit einem drei Prozentpunkte über dem in § 3 Absatz (1) festgelegten Zinssatz. Sonstige unter den Schuldverschreibungen zahlbare Beträge sind, soweit nicht nach Satz 2 eine höhere Verzinsung erfolgen würde, mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

(5) *Definitionen*. Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet

"**IFRS-Konzernabschluss**" den geprüften Jahresabschluss der Emittentin auf Konzernebene, erstellt nach den Vorgaben der International Financial Reporting Standards.

"**Maßgebliche Zinsperiode**" bedeutet diejenige Zinsperiode, welche nach dem maßgeblichen Bilanzstichtag des maßgeblichen IFRS Konzernabschlusses beginnt.

§ 4 Zahlstelle

(1) *Zahlstelle*. Als anfängliche Zahlstelle (die "**Zahlstelle**") wurde von der Emittentin bestellt: Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen, Bundesrepublik Deutschland.

(2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung der Zahlstelle*. Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle oder zusätzliche oder andere Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten, und solange die Schuldverschreibungen an einer Börse notiert sind, eine Zahlstelle mit bezeichneter Geschäftsstelle an dem von den Regeln dieser Börse vorgeschriebenen Ort unterhalten. Zahlstellen dürfen ihren Sitz nicht in den Vereinigten Staaten (wie in Absatz

(4) definiert) haben. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Fall der außerordentlichen Kündigung und im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 9 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) *Rechtsverhältnis der Zahlstelle zu den Anleihegläubigern.* Die Zahlstelle und etwaige weitere bestellte Zahlstellen handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.

(4) *Definition.* Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet

"Vereinigte Staaten" die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

§ 5 Zahlungen

(1) *Zahlungen.* Die Emittentin verpflichtet sich, sämtliche nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge am jeweiligen Tage ihrer Fälligkeit (jeweils ein **"Zahlungstag"**) ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung einer anderen Förmlichkeit verlangt werden kann. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet. Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt und erfolgen in Euro.

(2) *Zahlungsabwicklung.* Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge dem Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den jeweiligen Konten der Depotbanken der Anleihegläubiger zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger überweisen, soweit entsprechende Beträge zur Verfügung stehen.

(3) *Erfüllung.* Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

(4) *Zahltag.* Falls ein Fälligkeitstag für eine Zahlung von Kapital und/oder Zinsen ein Tag ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall sind die betreffenden Anleihegläubiger nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen einer solchen Verzögerung zu verlangen.

(5) *Hinterlegung von Zins- und Kapitalbeträgen.* Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Aschaffenburg Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem maßgeblichen Zinszahlungstag oder dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 6 Kündigungsrechte

(1) *Ausschluss der ordentlichen Kündigung.* Die Schuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

(2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Schuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Zahlung des Nennbetrags einschließlich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin Zinsen oder Kapital nicht innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt; oder

- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
 - c) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder wenn die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder einen generellen Vergleich bzw. eine allgemeine Schuldenregelung mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
 - d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses (z.B. Umwandlung, Einbringung, Spaltung) mit einer anderen Gesellschaft und eine andere Gesellschaft ("**Target**") übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht entfällt jedoch nur dann, wenn das Target über ein Unternehmensrating verfügt, das dem der Emittentin unmittelbar vor dem Auflösungsstatbestand entspricht oder besser ist; oder
 - e) die Emittentin (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz einstellt oder (ii) ihr gesamtes oder wesentliche Teile ihres Vermögens in einer Transaktion oder einer zusammengehörenden Serie von Transaktionen an Dritte (außer der Emittentin oder eine ihrer jeweiligen Tochtergesellschaften nach dem maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss) veräußert und dadurch der Wert des Vermögens der Emittentin wesentlich vermindert wird; die Variante (ii) nach Halbsatz 1 gilt nicht, sofern die Emittentin den Gegenwert aus der Veräußerung bilanzwirksam reinvestiert. Eine wesentliche Wertminderung nach Satz 1 dieses Absatzes e) wird im Falle einer Veräußerung von Vermögen angenommen, wenn der Wert der veräußerten Vermögensgegenstände 50,00 % der konsolidierten Bilanzsumme gemäß dem jeweils maßgeblichen IFRS-Konzernabschluss der Emittentin übersteigt; oder
 - f) die Emittentin eine andere wesentliche Verpflichtung (insbesondere eine solche gemäß § 7) dieser Anleihebedingungen nicht erfüllt, diese Pflicht auch nicht innerhalb einer angemessenen Frist geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Unterlassung der ordnungsgemäßen Erfüllung einer Verpflichtung bzw. Missachtung eines Verbots bekannt wird.
- (3) *Voraussetzungen der Kündigung.* Eine Kündigung gemäß § 6 Absatz (2) ist durch den Anleihegläubiger entweder schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch einfachen Brief an die Emittentin, Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, zu übermitteln. Die Ausübung einer Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.
- (4) *Erlöschen des Kündigungsrechts.* Das Kündigungsrecht erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts (mit Zugang der Kündigung) weggefallen ist.

(5) *Mitteilung des Kündigungsgrundes.* Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon gemäß den Regeln des § 9 zu benachrichtigen.

§ 7

Status, Negativverpflichtung und zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin

- (1) *Status.* Die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar, die im gleichen Rang untereinander (pari passu) und mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.
- (2) *Negativverpflichtung.* Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, nachrangigen Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein "**Sicherungsrecht**") in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, ihr Vermögen oder ihre Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz (5) definiert) zu bestellen.
- (3) *Ausnahmen.* Die Negativverpflichtung nach Absatz (2) gilt jedoch nicht:

- a) für Sicherungsrechte, die gesetzlich entstanden sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden;
 - b) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherungsrechte;
 - c) für Sicherungsrechte, die Kapitalmarktverbindlichkeiten sichern, mit dem Zweck der Refinanzierung von jeweils ausstehenden Anleihen oder mit dem Zweck der Aufnahme anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten, wenn die Sicherungsrechte insoweit einen Gesamtbesicherungswert von Euro 100.000.000,00 nicht überschreiten.
- (4) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin.* Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet:
- a) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern (i) der Gesamtbetrag der jährlichen Gewinnausschüttungen 40 % des auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelten Jahresüberschusses nicht überschreitet und (ii) das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 30.000.000,00 nicht unterschreitet.
 - b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (5) definiert) von mindestens 15 % aufrechterhalten.
- (5) *Definitionen.* Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet
- "Kapitalmarktverbindlichkeit"** jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch (i) Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können, oder durch (ii) einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein oder eine Namensschuldverschreibung verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind und von mehr als einer Person gehalten werden;
- "Eigenkapitalquote"** eine Finanzkennzahl, die sich wie folgt berechnet: Eigenkapital geteilt durch Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, jeweils errechnet auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses.

§ 8

Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe anderer Anleihen, Ankauf und Entwertung

- (1) *Begebung weiterer Schuldverschreibungen gleicher Ausstattung.* Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen mit gleicher oder im Wesentlichen gleicher Ausstattung wie die Schuldverschreibungen zu begeben. Auch in der Weise, dass sie mit den Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden können und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen (sog. Aufstockung).
- (2) *Begebung anderer Schuldverschreibungen.* Die Emittentin behält sich unter Berücksichtigung der Regelungen dieser Anleihebedingungen vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger andere Schuldverschreibungen zu begeben.
- (3) *Ankauf.* Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu erwerben und zu veräußern.
- (4) *Entwertung.* Sämtliche vollständig zurückgezahlten Schuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

§ 9

Bekanntmachungen

Bekanntmachung. Die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und/oder auf der Webseite der Emittentin gemäß den gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

§ 10

Sicherheiten und Treuhand

- (1) *Sicherheiten.* Für die Bedienung der Verpflichtungen der Emittentin unter den Schuldverschreibungen bezüglich des Gesamtnennbetrags gemäß § 2 Abs. 2 dieser Anleihebedingungen werden dem Treuhänder (wie in Absatz (2) definiert) folgende Sicherheiten (zusammen die „Si-

cherheiten“) gemäß den Bestimmungen des in Absatz (2) definierten Treuhandvertrages bestellt:

- a) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.690.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Bernhard-Höfel-Straße 14, Innsbruck, Österreich, eingetragen im Grundbuch Amras, Einlagezahl 1127,
- b) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 1.660.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Franz-Sauer-Straße 48, Salzburg, Österreich, eingetragen im Grundbuch Lieferung II, Einlagezahl 2320,
- c) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.410.000,00 an dem im Eigentum der Hamco GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf bei Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Nebingerstraße 13, Linz, Österreich, eingetragen im Grundbuch Lustenau, Einlagezahl 1274,
- d) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.675.798,98 an dem im Eigentum der Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG, Wien sowie EM Outlet Center GmbH, Wien stehenden Grundstück Seespitzstraße 4, Zell am See, Österreich, eingetragen im Grundbuch Zell am See, Einlagezahl 707,
- e) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 1.580.000,00 an dem im Eigentum der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Kellershaustraße 20, Aachen, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Eilendorf, Blatt 3174, AG Aachen,
- f) erstrangige Briefgrundschuld in Höhe von nominal Euro 3.530.000,00 an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Hölkerfeld 42, Wuppertal, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Nächstebreck, Blatt 2316, AG Wuppertal,
- g) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 2.454.201,02 an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg stehendes Erbbaurecht am Grundstück Friedrich-König-Straße 17, Würzburg, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Würzburg Sekt. III, Blatt 7589, AG Würzburg,
- h) zweitrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 10.000.000,00 an dem im Eigentum der EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Kaiserleistraße 55, Offenbach/Main, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Offenbach, Blatt 16546, AG Offenbach am Main.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe Mieteinnahmen aus den in § 10 Abs. 1 a) bis einschließlich g) bezeichneten Objekten, die als Sicherheiten im 1. Rang dienen und soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.664.671,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00 valuiert, ansonsten pro rata in Bezug auf die Valuta der Anleihe, an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zum 15. des Monates nach weitergehender Maßgabe des Treuhandvertrages überweisen, soweit sie diese Beträge erhalten hat. Die erste Zahlung erfolgt am 15. August 2020. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur vierteljährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus diesen Schuldverschreibungen. Falls die Emittentin ihrer Verpflichtung zu Zahlungen der Raten mit einer Nachfrist von zehn Geschäftstagen nicht nachkommt und Eigentümer der Objekte ist, erfolgt die Verwertung durch Offenlegung der Abtretung der Nettomieteinnahmen aus in § 10 bezeichneten Objekten, die als Sicherheiten im 1. Rang dienen und soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.664.671,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00 valuiert, ansonsten pro rata in Bezug auf die Valuta der Anleihe. Die Emittentin wird im Übrigen in diesem Fall sicherstellen, dass die anderen Sicherungsgeber ebenfalls eine gleichartige Abtretungserklärung in Bezug auf die entsprechenden Nettomieteinnahmen gegenüber dem Treuhänder abgeben. Aufgrund der Abtretungen sind die Mieter dann verpflichtet bis zur Fälligkeit der letzten Zinszahlung aus diesen Schuldverschreibungen an den Treuhänder direkt zu zahlen.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe ihre Versicherungsansprüche in Bezug auf die Objekte, die als Sicherheit im 1. Rang dienen, als zusätzliche Sicherheit für die Bedienung der Verpflichtungen der Emittentin unter den Schuldverschreibungen bezüglich des Gesamtnennbetrags gemäß § 1 Abs. 2 an den Sicherheitentreuhänder abtreten. Die Emittentin wird im Übrigen in diesem Fall sicherstellen, dass die anderen Sicherungsgeber ebenfalls eine gleichartige Abtretungserklärung in Bezug auf die Versicherungsansprüche gegenüber dem Treuhänder abgeben.

(2) *Treuhänder und Treuhandvertrag.* Die Emittentin ernennt Rechtsanwalt Hans Peter Pietz als Treuhänder (der „Treuhänder“) in Übereinstimmung mit dem Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und dem Treuhänder datierend auf oder um den Ausgabetag herum (der „Treuhandvertrag“), der diesen Anleihebedingungen beigefügt ist und der einen wesentlichen Bestandteil dieser Anleihebedingungen bildet. Durch Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Ernennung des Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder unwiderruflich, die Rechte unter dem Treuhandvertrag, insbesondere auch in Bezug auf die Sicherheiten, auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit. Die Haftung des Treuhänders ist auf Euro 3.000.000,00 begrenzt, es sei denn, dem Treuhänder fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

(3) *Sicherheits-treuhand.* Die Sicherheiten werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird Inhaber bzw. Begünstigter der Sicherheiten, verwaltet dieses im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger nach Maßgabe des nach Absatz (2) abzuschließenden Treuhandvertrags. Die in § 10 Abs. 1 Ziffer a) bis i) als Eigentümer bezeichnete Personen werden im Übrigen auch als (die „Sicherungsgeber“) bezeichnet.

(4) *Umfang der Besicherung.* Soweit die Anleihe nicht in Höhe von Euro 30.000.000,- gezeichnet wird, werden die Sicherheiten nur in dem Umfang bestellt, dass der Gesamtnennbetrag der tatsächlich gezeichneten Schuldverschreibungen maximal 100 % des Verkehrswerts der Sicherheiten entspricht.

(5) *Austausch von Sicherheiten.* Während der Laufzeit der Anleihe können einzelne Sicherheiten durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel, Staatsanleihen der G3-Region oder Bankgarantien nach Maßgabe des nach Absatz (2) abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

(6) *Vorzeitige Beendigung des Treuhandvertrags.* Sollte der Treuhandvertrag vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

§ 11

Steuern und vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen

(1) *Quellensteuern.* Sämtliche Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen nach Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, die von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt erhoben oder eingezogen werden (jeweils eine „**Quellensteuer**“), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet.

(2) *Zusätzliche Beträge.* Im Fall der Zahlung einer Quellensteuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen (die „**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf:

- a) Steuern und Abgaben, die von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- b) Steuern und Abgaben, die wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in Absatz (6) definiert) stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- c) Steuern und Abgaben, die aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevante Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richt-

linie, Verordnung oder Vereinbarung umgesetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind; oder

- d) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

(3) *Benachrichtigung.* Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern sollten).

(4) *Vorzeitige Kündigung aus steuerlichen Gründen.* Falls infolge einer am oder nach dem Tag der Ausgabe dieser Anleihe wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Relevanten Steuerjurisdiktion geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen nach diesen Anleihebedingungen anfallen oder anfallen werden und die Emittentin aus diesem Grund zur Zahlung zusätzlicher Beträge verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die gesamten Schuldverschreibungen des betreffenden Anleihegläubigers (aber nicht nur einzelne davon) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen jederzeit zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine solche Rückzahlung darf jedoch nicht früher als 90 Tage vor dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Emittentin erstmals Quellensteuern einbehalten oder zahlen müsste, falls eine Zahlung in Bezug auf diese Anleihebedingungen dann geleistet würde.

(5) *Form der Kündigung.* Die Benachrichtigung über eine vorzeitige Rückzahlung gemäß Absatz (3) erfolgt schriftlich gemäß § 9 mit gleichzeitiger Wirkung für alle Anleihegläubiger. Sie ist unwiderruflich und muss den Rückzahlungstermin sowie in zusammenfassender Form die Tatsachen angeben, die das Kündigungsrecht begründen.

(6) *Definition.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Relevante Steuerjurisdiktion**“ die Bundesrepublik Deutschland.

(7) *Weitere Verpflichtungen.* Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 12

Vorlegungsfrist; Verjährung

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre, berechnet ab dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 13

Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetz, Änderungen der Anleihebedingungen und Gemeinsamer Vertreter

(1) *Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetzes.* Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG).

(2) *Änderungen der Anleihebedingungen.* Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 13 Änderungen der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

(3) *Abstimmung.* Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, soweit die Emittentin nichts anderes bestimmt. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder

Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen (§ 15 Aktiengesetz).

(4) *Gemeinsamer Vertreter.* Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des SchVG.

§ 14

Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

(1) *Beschlussfassung; einfache Mehrheit.* Beschlüsse der Anleihegläubiger gemäß § 5 SchVG werden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.

(2) *Beschlussfassung; Qualifizierte Mehrheit.* Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (die "**Qualifizierte Mehrheit**"). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:

- a) die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
- b) die Verlängerung der Laufzeit;
- c) die Verringerung der Hauptforderung;
- d) den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- e) die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- f) die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
- g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- h) die Schuldnerersetzung.

(3) *Verbotstatbestände.* Ein stimmberechtigter Anleihegläubiger darf dafür, dass eine stimmberechtigte Person nicht oder in einem bestimmten Sinne abstimmt, Vorteile als Gegenleistung weder anbieten, noch versprechen oder gewähren. Wer stimmberechtigt ist, darf dafür, dass er nicht oder in einem bestimmten Sinne abstimmt, keinen Vorteil und keine Gegenleistung fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

§ 15

Anwendbares Recht, Gerichtsstand, gerichtliche Geltendmachung und Sprache

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) *Gerichtsstand.* Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland. Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für alle aktiven Rechtsstreitigkeiten eines österreichischen Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin zuständig, für Aktivklagen der Emittentin gegen einen österreichischen Verbraucher ausschließlich das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers.

(3) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu stützen oder geltend zu machen: er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält und (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet "**Depotbank**" jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearingsystems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(4) *Sprache.* Diese Anleihebedingungen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

(5) *Keine Teilnahme an Verbraucherstreitbelegungsplattform.* Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit. Die Emittentin nimmt derzeit nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

12. Besteuerung

12.1. Hinweise

Die hier gegebenen Hinweise stellen für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Datum des Prospekts gültigen Steuerrechts dar. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers grundsätzlich individuell unterschiedlich ist.

Die nachfolgend hier gegebenen allgemeinen steuerlichen Hinweise sind daher nicht verbindlich und stellen keine steuerliche Beratung dar; sie sind auch nicht abschließend und entbinden den Anleihegläubiger daher nicht davon, zur konkreten individuellen steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Es besteht keine Garantie, dass die deutschen Finanzbehörden zu den nachstehenden allgemeinen steuerlichen Hinweisen dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Es wird daher dringend empfohlen, dass sich die Anleger durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besizes und der Veräußerung der Schuldverschreibungen individuell beraten lassen. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Hinweise basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

Die Steuergesetzgebung des EU-Mitgliedstaats, in dem der Anleger seinen Wohn- oder Geschäftssitz für Zwecke der Besteuerung hat und die Steuergesetzgebung des Gründungsstaats des Emittenten könnten sich auf die Erträge aus den Schuldverschreibungen auswirken.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus dieser Anleihe an der Quelle.

12.2. In der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Seit dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen bei privaten Empfängern, die steuerlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind, der sog. Abgeltungssteuer. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen Abgeltungssteuersatz in Höhe von derzeit 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen, die weiter unten auch behandelt werden.

Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) unterliegen in Deutschland bei Zufluss als auch bei Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, d.h. durch die Kreditinstitute – Steuereinbehalt an der Quelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Differenzbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaberschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragssteuerabzugs.

Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden. Ist der tatsächliche Veräußerungsgewinn höher als die im Rahmen des Kapitalertragssteuerabzugs berücksich-

tigte Ersatzbemessungsgrundlage, ist eine Veranlagung durchzuführen (§ 43. Abs. 5 S.1 EStG). Der anzuwendende Kapitalertragssteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuhaltenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragssteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er z.B. in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Schuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Schuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Für Kapitalerträge, die ab 01.01.2015 zufließen, gilt ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragssteuerabzugs von der auszuhaltenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszuhaltenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen grundsätzlich nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszuhaltenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres bestellt werden. Von der auszuhaltenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und gegebenenfalls (s. vorheriger Absatz) die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Schuldverschreibungen zur Anrechnung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Falls die Schuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszuhaltende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Schuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

12.3. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger - Allgemein

Zinszahlungen und sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe werden jeweils für nicht in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtige nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht besteuert. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Eine deutsche Quellensteuer wird bei nicht im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Empfängern von Zinseinkünften grundsätzlich nicht erhoben; Ausnahmen können sich jedoch bei inländischen Anknüpfungspunkten ergeben (z.B. Besicherung der Forderung durch inländischen Grundbesitz). Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Sitzstaat der ausländischen

Anleihegläubiger ergeben. Ausländischen Anleihezeichnern wird daher dringend angeraten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung den Rat eines Steuerfachmanns einzuholen.

Besteuerung von Zinseinnahmen und Veräußerungsgewinnen

Einkünfte aus Kapitalvermögen (einschließlich Zinsen, Stückzinsen und Veräußerungsgewinnen) sind für nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen in Deutschland nicht steuerpflichtig, es sei denn (i) die Schuldtitel werden im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder einer festen Einrichtung des Inhabers von Schuldtiteln in Deutschland gehalten, oder (ii) die Kapitaleinkünfte sind anderweitig Einkünfte aus deutschen Quellen, die eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland auslösen (wie beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bestimmten, in Deutschland belegenen, Vermögen). In den Fällen (i) und (ii) findet ein ähnliches Regime wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt, Anwendung. Darüber hinaus kann ggf. eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland dadurch ausgelöst werden, dass die Kapitalforderung durch inländischen Grundbesitz besichert ist (siehe hierzu § 49 Nr. 5 c) EStG).

Steuereinbehalt

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen sind grundsätzlich von der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinsen und dem Solidaritätszuschlag hierauf ausgenommen. Sofern allerdings die Einkünfte, wie im vorhergehenden Absatz ausgeführt, der deutschen Steuerpflicht unterliegen und die Schuldtitel in einem Depot bei einer deutschen Zahlstelle gehalten werden, wird Kapitalertragsteuer einbehalten, wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt. Die Kapitalertragsteuer wird unter Umständen auf Basis einer Steuerveranlagung oder im Einklang mit einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen erstattet.

Die Emittentin ist nach derzeitigem deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Steuern auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Das setzt allerdings einen Nachweis gegenüber der auszahlenden Stelle voraus, also der Steuer ausländischer muss sich gegenüber der auszahlenden Stelle als solcher ausweisen. Wurde dieser Nachweis versäumt und die Kapitalertragsteuer einbehalten, muss der Anleger ein Erstattungsantrag in Deutschland gestellt werden.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht auf die Schuldtitel grundsätzlich nicht an, wenn bei Erwerben von Todes wegen weder der Erblasser noch der Erbe oder Bedachte oder bei Schenkungen unter Lebenden weder der Schenker noch der Beschenkte oder ein sonstiger Erwerber in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. die Geschäftsleitung oder den Sitz hat und der Schuldtitel nicht zu einem deutschen Betriebsvermögen gehört, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist oder bei ansonsten fehlendem Inlandsbezug der Beteiligten Inlandsvermögen i.S. des § 121 BewG vorliegt. Ausnahmen gelten z.B. für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die früher ihren Wohnsitz im Inland hatten. Im Übrigen kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen.

Andere Steuern

Im Zusammenhang mit der Emission, Ausgabe oder Ausfertigung der Schuldtitel fallen in Deutschland keine Stempel-, Emissions-, Registrierungssteuern oder ähnliche Steuern oder Abgaben an. Vermögensteuer wird in Deutschland zurzeit nicht erhoben.

12.4 Besteuerung der Anleihegläubiger in Luxemburg

Die nachfolgende Darstellung ist eine allgemeine Beschreibung bestimmter, in Luxemburg geltender steuerlicher Aspekte im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen. Sie ist unter keinen Umständen eine umfassende Beschreibung aller möglichen steuerlichen Aspekte der Schuldverschreibungen. Potenziellen Anlegern wird empfohlen, sich von ihrem eigenen Steuerberater hinsichtlich der relevanten Rechtsordnungen zum Erwerb, Halten und zur Veräußerung von Schuldverschreibungen sowie den Bezug von Zins, Kapital- oder sonstigen Zahlungen sowie den etwaigen steuerlichen Folgen in Luxemburg beraten zu lassen. Diese Zusammenfassung beruht auf dem Gesetzesstand zum Datum dieses Prospekts. Die in diesem Abschnitt enthaltenen Informationen beschränken sich auf

steuerliche Aspekte und enthalten keine Aussage zu anderen Fragen, insbesondere nicht zur Rechtmäßigkeit von Transaktionen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen.

Es ist zu beachten, dass das Konzept der Ansässigkeit nur zum Zwecke der Einkommenssteuerveranlagung in Luxemburg Anwendung findet. Jede Bezugnahme in diesem Absatz auf die Wörter Steuer, Zollabgabe, Abgabe, Auflage oder andere Gebühren oder Steuern ähnlicher Art ist im Sinne des luxemburgischen Steuerrechts/-konzepts zu verstehen.

Die Mehrzahl der in Luxemburg für Steuerzwecke ansässigen, steuerpflichtigen Unternehmen unterliegen der Körperschaftssteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), der kommunalen Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*) sowie dem Solidaritätszuschlag (*contribution au fonds pour l'emploi*). Steuerpflichtige natürliche Personen unterliegen allgemein der Besteuerung des Einkommens sowie dem Solidaritätszuschlag. Unter bestimmten Umständen kann eine steuerpflichtige natürliche Person, die im Rahmen der Verwaltung eines beruflichen Vorhabens oder Unternehmens tätig ist, auch der kommunalen Gewerbesteuer unterliegen. Ferner können steuerpflichtigen Unternehmen der Vermögenssteuer (*impôt sur la fortune*) und anderen Abgaben, Auflagen oder Steuern unterliegen.

12.4.1 Quellensteuer

Sämtliche Zahlungen der Emittentin im Zusammenhang mit dem Halten, der Veräußerung oder der Tilgung der Schuldverschreibungen erfolgen ohne Einbehalt oder Abzug jedweder Steuer, die Luxemburg nach seinen geltenden Vorschriften erhebt.

Dies gilt vorbehaltlich der Anwendung des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005, mit dem eine Quellensteuer in Höhe von 20 Prozent auf Zinszahlungen und vergleichbare Einkünfte erhoben wird, die von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche in Luxemburg ansässige Personen geleistet werden.

Nach dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 können in Luxemburg ansässige natürliche Personen für eine 20-prozentige Besteuerung auf Zinserträge optieren, wenn diese Zinsen durch eine Zahlstelle ausgezahlt werden, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat als Luxemburg oder in einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums hat. In diesen Fällen wird die Quellensteuer von 20 Prozent auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburger Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer kann allerdings nur einheitlich für alle Zinszahlungen, die über das gesamte betreffende Kalenderjahr durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen Anleihegläubiger erfolgen, ausgeübt werden.

Bei natürlichen Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, hat die oben beschriebene Quellensteuer in Höhe von 20 Prozent eine vollständige Abgeltungswirkung hinsichtlich der diesbezüglichen Einkommenssteuer. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Erhebung und Abführung der Quellensteuer in Anwendung des abgeänderten Gesetzes vom 23. Dezember 2005 obliegt der luxemburger Zahlstelle im Sinne dieses Gesetzes und nicht der Emittentin (ausgenommen im Fall einer Option für die 20-prozentige Quellensteuer durch eine in Luxemburg ansässige Person, wobei die Verantwortung der in Luxemburg ansässigen Person obliegt).

12.4.2 Steuern auf Einkünfte und Veräußerungsgewinne

(a) Nicht ansässige Anleihegläubiger

Nicht ansässige Anleihegläubiger, die aus ihren Schuldverschreibungen Einkünfte oder aus deren Veräußerung oder Tilgung einen Gewinn erzielen, unterliegen nicht der entsprechenden luxemburger Steuer auf Einkommen- und Veräußerungsgewinne, es sei denn die betreffenden Anleihegläubiger sind oder gelten zum Zweck der luxemburger Steuer (oder aufgrund sonstiger einschlägiger Bestimmungen) als in Luxemburg ansässige natürliche oder juristische Personen, oder das betreffende Einkommen oder der Gewinn ist einem Unternehmen oder einem Teil eines Unternehmens zuordenbar, das in Luxemburg eine Betriebsstätte, eine Zweigniederlassung, eine feste Geschäftseinrichtung, einen ständigen Vertreter oder einen Sitz hat.

(b) Ansässige Anleihegläubiger

In Luxemburg ansässige Anleihegläubiger unterliegen keiner Einkommenssteuer bzgl. der Kapitalrückzahlungen im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen.

(i) Ansässige natürliche Anleihegläubiger

Ansässige natürliche Anleihegläubiger, welche im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, unterliegen, hinsichtlich der Zinsen oder ähnlichem Einkommen, Rückzahlungsprämien oder einem Ausgaberrabatt im Zusammenhang mit den Schuldscheinen, der luxemburgischen Einkommenssteuer gemäß dem gestaffelten Steuersatzprinzip, es sei denn, (i) eine Quellensteuer wurde auf diesen Zahlungen gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 einbehalten oder (ii) der Anleihegläubiger hat sich für einen 20-prozentigen Steuerabzug mit schuldbefreiender Wirkung von der Einkommenssteuer gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 entschieden, welches im Falle einer Zinszahlung oder Zurechnung durch eine Zahlstelle mit Sitz in einem EU-Mitgliedsstaat (außer Luxemburg) oder in einem Mitgliedstaat des Europäischen Wirtschaftsraums (außer einem EU-Mitgliedsstaat) Anwendung findet.

Ein Gewinn, der von einem ansässigen natürlichen Anleihegläubiger im Rahmen der Verwaltung seines Eigenvermögens durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung, in welcher Form auch immer von Schuldscheinen erwirtschaftet wurde, unterliegt nicht der luxemburgischen Einkommenssteuer, sofern dieser Verkauf, Tausch oder die Veräußerung mehr als sechs (6) Monate nach dem Erwerb der Schuldscheine stattfindet. Allerdings unterliegt jeder Teil dieses Gewinns, welches aufgelaufene aber unbezahlte Zinseinkommen entspricht, der luxemburgischen Einkommenssteuer, es sei denn, das Zinseinkommen wurde gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 besteuert.

Ansässige natürliche Anleihegläubiger, welche im Rahmen der Verwaltung eines beruflichen Vorhabens oder Unternehmens tätig sind, müssen Zinsen oder ähnliche Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberrabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen sowie jegliche Gewinne durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung in welcher Form auch immer der Schuldscheine in ihrer Steuerbemessungsgrundlage angeben, welche progressiv besteuert werden. Gegebenenfalls wird die Besteuerung, welche gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 erhoben wurde, ihrer endgültigen Besteuerung angerechnet. Im Fall eines gewerblichen Vorhabens oder Unternehmens könnte das Einkommen der Gewerbesteuer unterliegen. Als zu versteuerndes Einkommen ist die Differenz zwischen dem Verkaufs-, Rückkaufs- oder Rücknahmepreis (einschließlich Stückzinsen sowie der aufgelaufenen aber nicht ausgezahlten Zinsen bei Schuldverschreibungen) und dem niedrigeren der Beträge von Anschaffungspreis oder Buchwert der Zertifikate anzusehen.

(ii) Ansässige Unternehmensanleihegläubiger

Ansässige Unternehmensanleihegläubiger müssen jegliche Zinsen oder ähnliche Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberrabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen sowie jegliche Gewinne durch den Verkauf, den Tausch oder die Veräußerung in welcher Form auch immer der Schuldscheine in ihrem zu versteuernden Einkommen aufnehmen zwecks luxemburgischer Einkommensversteuerung.

Anleihegläubiger, welche (i) dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 bzgl. Verwaltungsgesellschaften für Familienvermögen, (ii) dem abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010 über Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere, (iii) dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007 über spezialisierte Investmentfonds oder (iv) dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über reservierte alternative Investmentfonds unterstehen und welche nicht ausschließlich in Risikokapital investieren, unterliegen weder bezüglich der Zinsen oder ähnlichem Einkommen, Rückzahlungsprämien oder Ausgaberrabatte im Zusammenhang mit den Schuldscheinen noch bezüglich jeglicher Gewinne, welche durch Verkauf, Tausch oder Veräußerung in welchen Form auch immer der Schuldscheinen erwirtschaftet wurden, der luxemburgischen Einkommenssteuer.

12.4.3 Vermögensteuer

Gesellschaften, die Anleihegläubiger sind, unterliegen mit den Schuldverschreibungen nicht der luxemburgischen Vermögensteuer, es sei denn (a) die jeweiligen Inhaber der Schuldverschreibungen sind oder gelten für die Zwecke der einschlägigen Bestimmungen als in Luxemburg ansässige Personen mit Ausnahme der folgenden juristischen Personen: (i) Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, (ii) Investmentgesellschaften für Investitionen in Risikokapital (Société d'Investissement Capital à Risque (SICAR)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004, (iii) Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004, (iv) spezialisierte Investmentfonds (Specialised Investment Funds (SIF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007, (v) reservierte alternative Investmentfonds (RAIF) im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016, (vi) Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen (Société de Gestion de Patrimoine Familial (SPF)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007; sowie (vii) Altersvorsorge-Sparunternehmen sowie Altersvorsorge-Sparvereinigungen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Juli 2005; oder (b) die betreffende Schuldverschreibung ist einem Unternehmen oder einem Teil eines Unternehmens zuordenbar, das in Luxemburg eine Betriebsstätte, eine Zweigniederlassung, eine feste Geschäftseinrichtung, einen ständigen Vertreter oder einen Sitz hat.

Die Vermögenssteuerlast für ein bestimmtes Jahr kann vermieden oder verringert werden, wenn eine bestimmte Reserve, welche dem Fünffachen der zu sparenden Vermögenssteuer entspricht, vor Ende des folgenden Steuerjahrs aufgestellt wird und während der nächsten fünf Steuerjahre aufrechterhalten wird. Die Reduzierung der Vermögenssteuer entspricht in der Tat einem Fünftel der aufgestellten Reserve außer, dass die einzusparende Vermögenssteuer nicht die im selben Jahr fällige Körperschaftssteuer (den Arbeitsfondszuschlag inbegriffen aber vor Anrechnung der vorhandenen Steuerguthaben) überschreiten darf.

Natürliche Personen fallen nicht in den Anwendungsbereich der luxemburgischen Vermögensteuer.

12.4.4 Luxemburg Mindest-Vermögenssteuer

Gesellschaften, die Anleihegläubiger sind, unterliegen des Weiteren: einer Mindestvermögenssteuer von EUR 4.815, wenn deren Aktiva (i) zu mehr als 90% aus Finanzanlagevermögen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, Wertpapieren, Postgirokonten, Schecks und Bargeld bestehen und (ii) deren Bilanzsumme EUR 350.000 übersteigt, oder eine Mindestvermögenssteuer, die an die Bilanzsumme der Gesellschaft geknüpft ist und welche von EUR 535 (Bilanzsumme < EUR 350.000) bis EUR 32.100 (Bilanzsumme > EUR 30 Mio.) erreicht.

Objekte, (z.B. Immobilien oder Vermögensgegenstände die einer ständigen Niederlassung zugeschrieben sind) welche in einem Abkommensland befindlich sind, das das ausschließliche Recht auf Besteuerung besitzt, werden nicht in die Berechnung der 90 Prozentmarke einbezogen.

Ungeachtet der oben genannten Ausnahmen bzgl. der allgemeinen Vermögenssteuer, gilt die Mindestvermögenssteuer auch für die folgenden juristischen Personen: (i) Investmentgesellschaften für Investitionen in Risikokapital (Société d'Investissement en Capital à Risque (SICAR)) im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004, (ii) Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004, (iii) Altersvorsorge-Sparunternehmen sowie Altersvorsorge-Sparvereinigungen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Juli 2005, sowie (iv) Fonds im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 (RAIF), welche exklusiv in Risikokapital investieren.

12.4.5 Umsatzsteuer

Für Beträge, die als Gegenleistung für die Emission von Schuldscheinen oder auf Zinsen oder Kapitalbeträge aus den Schuldscheinen oder im Rahmen der Schuldscheine oder für eine Übertragung von Schuldscheinen gezahlt werden, wird in Luxemburg keine Umsatzsteuer erhoben. Luxemburger Umsatzsteuer kann jedoch gegebenenfalls für Gebühren zugunsten der Emittentin erbrachte Leistungen fällig werden, sofern die betreffenden Leistungen im Sinne der Luxemburger Umsatzsteuer in Luxemburg erbracht worden sind oder als in Luxemburg erbracht gelten, und für die betreffenden Leistungen keine Umsatzsteuerbefreiung möglich ist.

12.4.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Bei natürlichen Personen als Anleihegläubiger, die im Sinne der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig sind, sind die Schuldverschreibungen dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Schenkungsteuer kann auf die Schenkung der Schuldverschreibungen erhoben werden, falls die Schenkung in Luxemburg notariell beurkundet wird oder in Luxemburg registriert wird.

12.4.7 Sonstige Steuern und Abgaben

Für den Anleihegläubiger unterliegen die Emission, der Rückkauf, die Kündigung oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen in Luxemburg keiner Registrierungs- oder Stempelgebühr, es sei denn, dies wird notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert (in der Regel ist dies nicht zwingend).

12.4.8 Ansässigkeit

Ein Anleihegläubiger wird nicht alleine aufgrund des bloßen Besitzes einer Schuldverschreibung oder des Abschlusses, der Durchführung, Übergabe und/ oder Durchsetzung, der mit diesem oder einer anderen Schuldverschreibung verbundenen Rechte zu einer in Luxemburg steuerlich ansässigen Person oder als eine solche angesehen.

Zukünftige Anleihegläubiger, die unsicher bezüglich ihrer steuerlichen Situation sind, sollten ihre eigenen Steuerberater konsultieren.

12.5 Besteuerung der Anleihegläubiger in Österreich

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

12.5.1 Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt.

Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragssteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EStG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht. Die Berechnung der realisierten Wertsteigerung erfolgt nach § 27a Abs. 4 EStG ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 27,5 % falls sie bei ihrer Begebung rechtlich und faktisch einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung nach § 27a Abs. 5 EStG der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese Regelbesteuerungsoption kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, ausgeübt werden. Die Regelbesteuerung beinhaltet logischerweise einen Schritt vorher eine Ermittlung des Einkommens und somit einen Ausgleich von Verlusten nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG.

Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (Verlustausgleichsoption § 27 Abs. 8 EStG). Der Abzug von Werbungskosten, die in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regime des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

12.5.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 27,5 %-igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponanzahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponanzahlende Stelle vorliegt. Die KESt auf realisierte Wertsteigerungen nach § 27 Abs. 3 und Einkünften aus Derivaten § 27 Abs. 4 EStG hat aber im betrieblichen Bereich infolge von § 97 Abs. 1 S3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zu 55% mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG).

Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

13. Glossar und Abkürzungsverzeichnis

Altlasten: Bezeichnet einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der infolge früherer menschlicher Tätigkeiten gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers aufweist, wodurch die durch Rechtsnormen geschützte Mindestqualität nicht mehr gegeben ist.

Anfangsrendite: Man spricht von einer Anfangsrendite, wenn man die anfänglichen Mieteinnahmen ins Verhältnis zum investierten Kapital setzt. Die Höhe der Anfangsrendite lässt sich auf diese Weise unabhängig davon ermitteln, ob eine Immobilie unter oder über Marktniveau vermietet wurde. Die Anfangsrendite wird in Brutto- und Nettoanfangsrendite unterschieden. Bei der Nettoanfangsrendite addiert man zu den Anschaffungskosten noch die Erwerbsnebenkosten

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

BauGB: Baugesetzbuch

CEE: Central & Eastern Europe

DSCR: Debt Service Coverage Ratio: Der Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad (engl. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR)) ist das Verhältnis von Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) bzw. dem Cash Flow vor Zinsen und Tilgung zum Schuldendienst einer Periode (i.d.R. Jahr oder Halbjahr).

Factory-Outlet-Center (FOC), auch **Fabrikverkaufszentrum (FVZ), Herstellerdirektverkaufszentren (HDVZ)** oder **Fabrikabsatzzentrum:** Bezeichnet eine Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Hersteller ihre Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte verbilligt anbieten. Fabrikverkaufszentren werden von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet. Sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Die FOCs umfassen mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche mit 60 bis 100 Läden und einem Angebot von Textilien, Sportartikeln, Schuhen und weiteren Branchen, die üblicherweise sonst in Innenstädten vorzufinden sind. Bei einem reinen Fabrikverkauf bietet hingegen nur ein Hersteller seine Waren an.

High-Street-Lagen: Bezeichnet Einzelhandelslagen in der Innenstadt und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fußgängerzonen)

KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

MTF: multilateral trading facility. Ein MT ist ein Handelssystem für Finanzinstrumente, welches von einem Finanzdienstleister, einer Wertpapierfirma betrieben wird und die Interessen einer Vielzahl Dritter am Kauf und Verkauf von Finanzinstrumenten zusammenführt.

Regulationsplan: Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB.

ROI: Return on Invest

Saturierungsgrad bzw. Sättigungsgrad: Der Begriff Saturierungs- bzw. Sättigungsgrad bezeichnet die Situation, wenn genügend Angebote an Fachmarktzentrenflächen vorhanden sind, so dass kein überdurchschnittliches Wachstum möglich ist, sondern nur ein durchschnittliches Wachstum entsprechend dem Wachstum der Kaufkraft oder der Bevölkerung.

SEE: South-East Europe

SPV: Special Purpose Vehicle

Sp. z o.o.: SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

F

Finanzinformationen

1. Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom
1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 der
Eyemaxx Real Estate AG (geprüft) F 3

2. Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom
1. November 2018 bis zum 31. Oktober 2019 der
Eyemaxx Real Estate AG (geprüft) F 134

1. Konzernabschluss nach IFRS
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017
bis zum 31. Oktober 2018
der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Konzerngesamt- ergebnisrechnung

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

Konzernbilanz

Aktiva

[illegible]

Passiva

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

Konzernkapitalflussrechnung

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

[illegible]

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

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

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

Konzernanlagevermögen

1 Entwicklung zum 31. Oktober 2018

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2017	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2018
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviert Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	249	22	0	0	0	0	0	0	271
Summe	252	22	0	0	0	0	0	0	274
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	3.379	15	0	0	0	0	0	0	3.394
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300	639	-4	0	0	0	0	0	1.935
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	807	167	0	0	0	0	0	5	979
Summe	5.486	821	-4	0	0	0	0	5	6.308
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Summe	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
Summe	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
GESAMT	44.632	21.666	-4	15.253	5.258	-2.600	0	155	84.359

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

2 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

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

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

Der Konzern

Die EYEMAXX Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Weichertstraße 5, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 31. Oktober 2018 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

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

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2017/2018). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt.

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

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2019, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Website der Gesellschaft (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der Eyemaxx-Gruppe zum 31. Oktober 2018.

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

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals einbezogen	1	8	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	26	45	13	84
Im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals miteinbezogen	5	7	1	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-7	-10	-18
Änderung Konsolidierungsmethode	1	0	0	1
Stand am 31. Oktober 2018	31	45	4	80

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

2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften

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

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Gründung der EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG, Österreich

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

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

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

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

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

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

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

Gründung der Lifestyle Consulting GmbH, Österreich

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

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

Übernommenes Nettovermögen

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

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Log Center Airport d.o.o., Serbien

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

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, Österreich

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

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

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

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

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

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

2.2.4 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 liquidiert:

Abgang/Liquidierung 2017/2018

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

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

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

Durch die Liquidation wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verschmolzen:

Verschmelzung im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Verschmelzung der EYEMAXX Development GmbH, Österreich

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

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

Abgang/Liquidierung 2016/2017

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

Verkauf der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

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

Durch den Verkauf wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

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

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Projektentwicklung				
6B47 Grund 2 UG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	89
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	70
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	69
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	59
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	74
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Projektentwicklung				
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	30
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	49,5
Bestandsimmobilien				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

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

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

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

2.3.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Erstmals at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Kauf der öB47 Grund 2 UG, Deutschland

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

Gründung der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, Deutschland

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

Gründung der Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH, Deutschland

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

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

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

Kauf der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH, Deutschland

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

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

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

Kauf Anteile der TC Real Estate development Immobilien GmbH, Österreich

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Erstmals at-Equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

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

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

Mit Wirkung zum 18. Juli 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. Sie hält 50,1 % der Anteile an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2017/2018 gab es eine Anteilsveränderung von 15 % (nähere Informationen finden Sie unter dem Punkt 2.3.2. „Anteilsveränderung ohne Statuswechsel“).

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

Mit Wirkung zum 29. August 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der EYEMAXX Real Estate AG gehalten. Die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG hält wiederum 94 % der Anteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs GmbH.

Gründung der Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

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

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

Mit Wirkung zum 1. Juni 2017 wurde die Gesellschaft gegründet. 94 % der Anteile werden von der Marland Bauträger GmbH, Österreich gehalten. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft bildet das Wohnbauprojekt Lainz Town Houses ab.

Kauf der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, Deutschland

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

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

Mit Wirkung zum 29. Juni 2017 wurden 50,1 % der Anteile an der Gesellschaft erworben. Die Gesellschaft bildet das Mixed-Use-Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld ab.

1.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel

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

2.3.4 Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2017/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wurde am 30. Januar 2018 verkauft.

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

Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
LogCenter Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	SRB	50

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

Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungs-Grundsätze

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns – beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

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

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals angewendet:

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

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

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

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

Änderungen an IAS 7 – Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

Änderungen an IFRS 12 - Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

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

1.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten ¹⁾	EU-Endorsement
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 9 – Änderungen an IFRS 99 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	1. Januar 2018	März 2018
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
Klarstellung zum IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	November 2017
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	November 2017
Änderungen an IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2019	November 2017
Änderung an IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Januar 2018	Februar 2018
Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018	März 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in Fremdwährung und Vorauszahlung	1. Januar 2018	April 2018
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	Oktober 2018
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 – Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
Änderungen an IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IAS 19 – Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	1. Januar 2019	offen
Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	1. Januar 2020	offen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2015-2017)	1. Januar 2019	offen
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	1. Januar 2020	offen

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

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

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und schafft eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. Für die finanziellen Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Die Änderungen aus der erstmaligen Anwendung sind retrospektiv anzuwenden. Die erwarteten Änderungen werden im Wesentlichen die Bewertung und die Darstellung von Wertänderungen der finanziellen Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im sonstigen Ergebnis sowie die Effektivitätsmessung bestehender Sicherungsbeziehungen betreffen. Der Standard wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Eyemaxx haben.

IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

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

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

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

IFRS 16, Leasing

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

Änderungen an IAS 40-Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien

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

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

2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

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

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

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

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder von Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig. Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „Initial Recognition Exemption“ des IAS 12.15(b).

2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

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

2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

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

2.4 Entkonsolidierung

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

3 Nicht beherrschender Anteil

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

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

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

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

4 Fremdwährungsumrechnung

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

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

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs	
		31.10.2018	31.10.2017
Tschechische Krone	CZK	25,92	25,67
Serbischer Dinar	RSD	118,32	119,31
Polnischer Zloty	PLN	4,33	4,24
Rumänischer Leu	RON	4,66	4,60

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

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

5 Immaterielle Vermögenswerte

5.1 Firmenwert

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

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

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

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

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

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

6 Sachanlagen

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

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

	2017/2018	2016/2017
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

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

7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Eyemaxx beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes - falls dies erforderlich scheint - einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen. Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte bei Eyemaxx basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von Eyemaxx - falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko,
- Finanzierungsrisiko,
- Vermietungsgradrisiko,
- Baukostenrisiko.

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

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden: Bei Eigen-Investments sind dies zum Beispiel die aktuelle Miete oder rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund eines Superädifikats beziehungsweise Erbbaurechts. Bei Projektimmobilien sind die zur Verfügung gestellten Informationen zum Beispiel zukünftige Mieten, welche in Kategorien eingeteilt werden wie „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Freifläche“ oder Projektkalkulationen.
- Annahmen des Gutachters: Diese Annahmen basieren auf Marktdaten, welche durch seine fachlichen Qualifikation beurteilt werden, zum Beispiel sind dies künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von Eyemaxx für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden ist, im Grundsatz alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens Eyemaxx das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt, wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert. Veranlasst durch die Aufnahme von Verhandlungen über die Verlängerung des Erbbaurechts der Liegenschaft - Lindleystraße, Frankfurt, und der damit verbundenen voraussichtlichen Erhöhung des Faire Values nach Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags, wurde zum Bilanzstichtag kein neues Gutachten für das Grundstück eingeholt. Für die übrigen Liegenschaften erfolgte die Beauftragung eines neuen Gutachtens turnusgemäß.

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

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

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

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

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

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016),
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2016),
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Gewerbeliegenschaft in Würzburg in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, BEGA ING d.o.o., LOGMAXX d.o.o. und LOGMAXX Beta d.o.o. (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2018),
- EHL Immobilien Bewertung GmbH Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2018).

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

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

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

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

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

8 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Vorräte

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

10 Leasingverträge

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

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

11 Steuern

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

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuerkrediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden.

Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

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

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

Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2018 aus der

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG mittel- oder unmittelbar Kommanditanteile an der

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

- EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

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

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

	31.10.2018	31.10.2017
Deutschland	24,23 % - 29,83 %	24,23 % - 29,83 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

12 Rückstellungen

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

13 Ertragserfassung

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

14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – Special Purpose Vehicles) durchzuführen und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (Share Deal) an Investoren zu veräußern oder in das Portfolio zu übernehmen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt folgendermaßen:

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

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

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

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

- Innovative Home Bauträger GmbH

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

- LogMaxx Alpha a.d. – Logistikhalle
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle

15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

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

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

16 Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Schätzungen und Annahmen des Managements

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

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

1 Ertragsteuer

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

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von Eyemaxx. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet.

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

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

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

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

Der, Eyemaxx zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 26.085 (Vorjahr: TEUR 29.370). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilien mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt, Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg und je eine vermietete Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz und in Zell am See sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

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

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730). Projektimmobilien im Umfang von TEUR 37.955 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.465) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

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

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

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

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



3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

4 Nutzungsdauer

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

5 Rückstellungen

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

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

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

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

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Abgegrenzte Projektfees	1.108	341
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	-1.455	1.832
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-5	-5
Summe	-352	2.168

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

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR -1.455 (Vorjahr: TEUR 1.832) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

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

1.4 Aktivierte Eigenleistungen

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

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

1.5 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

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

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

1.6 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

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

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

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

Vorstand sowie leitende Angestellte

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

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen, beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 29) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind kurzfristig fällige Leistungen, welche im Geschäftsjahr 2017/2018 nicht bestehen (Vorjahr: TEUR 53). Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 256) ausbezahlt.

1.7 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

1.8 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

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

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

1.9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

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

1.10 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

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

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

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

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

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

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

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

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

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

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

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

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

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 1.845, welches aus dem Verkauf der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH (2,5 %), der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG (30 %) und Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG (20 %) entstand.

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

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

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

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

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

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und wird zu 94 % von Eyemaxx gehalten. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -58. (Vorjahr: TEUR -105).

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

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

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

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

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

Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG wird zu 93 % von Eyemaxx gehalten. Diese wiederum hält 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und 99 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt Pflege- und Wohnheim Klein Lengden abbilden. An der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH (100 %) und an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG (93 %) hält sie ebenfalls Anteile. Letztere besitzt Bestandsimmobilien in Aschaffenburg, Frankfurt und in Wuppertal. Das Beteiligungsergebnis dieser Gruppe beträgt TEUR 2.855 (Vorjahr: TEUR -746). In diesem Ergebnis ist eine Gewinnzuweisung an die EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 5.076 enthalten. Die Gewinnzuweisung resultiert im Wesentlichen aus dem erzielten Buchgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Aschaffenburg.

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

Seit Oktober 2018 hält Eyemaxx zusätzlich unmittelbar 14,93 % der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG. Das Ergebnis für diesen Anteil beträgt TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 0).

An der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG ist Eyemaxx mit einem Anteil von 94 % beteiligt. Diese weist ein Ergebnis aus der Equity-Bewertung in Höhe von TEUR -1.893 (Vorjahr: TEUR 2.897) aus. Die Gesellschaft errichtet eine Wohnimmobilie in Bonn.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

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

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

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

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

Folgend der Vergleich der Kupons der Anleihen zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

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

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

1.13 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Die Steuergruppe setzt sich zum 31. Oktober 2018 folgendermaßen zusammen:

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hält die EYEMAXX Real Estate AG direkt und indirekt Kommanditanteile an der

- Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG,
- Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG,

- EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG,
- EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG,
- Lifestyle Holding GmbH & Co. KG,
- Sonnenhöfe GmbH & Co. KG und
- Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

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

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Laufender Steueraufwand	-10	-91
Latenter Steueraufwand	2.279	1.666
Summe	2.269	1.575

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

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

Diese ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: TEUR 2.972), welche sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien in Höhe von TEUR 1.184 (Vorjahr: TEUR 145), aus den nach der at-Equity-Methode bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.897 (Vorjahr: TEUR 1.434), aus der Veränderung der Vorräte von TEUR -385 (Vorjahr: TEUR 500), aus den Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheiten von TEUR 29, aus der Veränderung von Finanzverbindlichkeiten von TEUR -79 (Vorjahr: TEUR 791) und aus sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 102) zusammensetzen sowie aus aktiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 1.500), welche die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen betreffen.

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

Überleitungsrechnung

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

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

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

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

1.14 Ergebnis je Aktie

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 7.199 (Vorjahr: TEUR 6.620) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,39 (Vorjahr: EUR 1,53) je Aktie.

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

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

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 22. September 2017 wurden 104.167 neue Aktien und am 29. September 2017 weitere 312.499 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 4.706.386 erhöht.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzugerechnet.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 5.180.087 Stück (Vorjahr: 4.328.247 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 7.280.009 Stück (Vorjahr: 5.589.650 Stück).

2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von Eyemaxx zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

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

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anschaffungskosten	271	249
Kumulierte Abschreibung	-217	-184
Buchwerte	54	65

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2 Sachanlagevermögen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

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

Davon Mietereinbauten

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

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

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

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von Eyemaxx zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilien	Projekt- immobilien	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2016	13.092	25.449	38.541
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356

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

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

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

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Deutschland

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels Operating Lease gemietet, wodurch Eyemaxx weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines Operating Lease gemietet werden, verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair-Value-Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 974).

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

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

Österreich

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

Die EM Outlet Center GmbH hält gemeinsam mit der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein, daher wird ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.467 (Vorjahr: TEUR 1.478).

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

Serbien

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

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

Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 7.935 (Vorjahr: TEUR 9.720) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und, wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

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

Vermietete Bestandsimmobilien – Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

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

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

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

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

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

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

Vermietete Bestandsimmobilien – Logistikimmobilien in Österreich

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

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem Eyemaxx einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

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

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

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Wuppertal und Aachen. Am 25. Juli 2018 wurde der Vertrag zum Verkauf der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg unterzeichnet. Der Eigentumsübergang der Immobilie auf den Käufer erfolgt voraussichtlich am 1. März 2019. Durch die beabsichtigte Veräußerung erfolgte eine Klassifizierung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zu einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie (IFRS 5). Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines Operating-Lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 59.421 (Vorjahr: TEUR 28.730) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abzüglich der erwarteten Kosten (Projektgewinn), abgezinst auf den Stichtag, zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der erwartete Projektgewinn um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise der Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichepreise herangezogen.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden drei neue Projekte abgebildet:

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

Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m² bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke, die sich gut für eine Bebauung eignen, werden mit Euro 30,00/m² bis Euro 35,00/m² bewertet. Rand-, Einzel- und nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m², die Grundstücke mit der

Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m² zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

Logistikprojekte

Erwartete Jahresreinerträge

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

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

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen von Eyemaxx und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücks-, Finanzierungs-, Vermietungsgrad- und Baukostenrisiko.

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

Projektimmobilien

	2017/2018		2016/2017	
Projekterfolg in TEUR	126.231		39.745	
Gesamtinvestitionskosten in TEUR	114.331		29.820	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	40,95 %	10 % - 70 %	39,94 %	30 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	5,58 %	3 % - 7,3 %	7,38 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	52,54	40 - 80	40,00	40,00

2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	35.078	23.986
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	2.114	639
Zugänge	2.479	341
Abgänge	-2.075	-1.292
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.812	11.404
Endbestand	45.408	35.078

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

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

Der at-Equity-Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 26.199 im Vorjahr auf TEUR 34.824. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Mixed-Use-Projekt Atrium Bamberg (TEUR 6.518), dem Büroprojekt MAIN GATE EAST (TEUR 2.641), dem Hotelprojekt in Hamburg (TEUR 508) und der Beteiligung an der EYEMAXX Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche aufgrund von Gewinnzuweisungen an Wert verlor (TEUR -2.220). Nähere Erläuterungen siehe 1.11 „Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

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

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

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

2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

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

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

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

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

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe daraus, dass die Gesellschaft, in welcher das Projekt entwickelt wird (Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG), als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG einfließt. Bei dem Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe handelt es sich um denselben Sachverhalt. Hier entwickelt die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG das Projekt, welche als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG einbezogen wird.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Gewinn- und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	0	335	133
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	3.570	18.855
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-3	-395	-19.978
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-3	-3	3.510	-990
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	6.123	5.137	0	-1
Finanzergebnis	6.010	5.110	-608	-282
Ergebnis vor Steuern	6.007	5.107	2.902	-1.272
Steuern	-80	0	-617	-448
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720

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

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

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

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	13
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	5.927	5.107	2.285	-1.707
Beteiligungsquote	69 %	79 %	94 %	94 %
Berechnetes Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.605
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.470

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind, aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2018

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

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Mixed-Use-Projekt Vivaldi-Höfe	Mixed-Use-Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	1.218	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	33.018	-93
Langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	34.236	-93
Vorräte	0	0	0	68.035
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	7.354
Kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	75.389
Summe AKTIVA	10.164	10.394	34.404	75.296
Eigenkapital	5.927	5.937	2.935	19.097
Langfristige Verbindlichkeiten	1.700	3.825	28.918	52.717
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.537	632	2.551	3.482
Summe PASSIVA	10.164	10.394	34.404	75.296

2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co. OG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG und Marland Bauträger Beteiligungs GmbH.
- Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments: EYEMAXX Siemensstraße GmbH.
- „FMZ in PL“: Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o. und DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der Gesellschaft Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíčkov Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o. und EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.
- „Sonstige“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED, TC Real Estate development Immobilien GmbH.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

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

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

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

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Gewinn- und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.266	744	67	0	5
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-73	1.370	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-586	-72	-12	-3	-119
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	607	2.042	55	-3	-114
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-54	0	0	0	0
Finanzergebnis	-600	185	-6	-129	-11
Ergebnis vor Steuern	7	2.227	49	-132	-125
Steuern	-2	270	0	0	-23
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148

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

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2017/2018

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

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	1	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungsbasis	6	2.497	49	-132	-148
Beteiligungsquote	94 %	94 %	90 %	94 %	79 %
Berechnetes Periodenergebnis	6	2.347	44	-124	-117
Nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	119
Periodenergebnis	6	2.540	195	-5	2

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bei den polnischen und tschechischen Fachmarktzentren wird durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2018

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

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnbauprojekt Siemensstraße Apartments	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.927	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.779	8.448	79	1.840	6
Langfristige Vermögenswerte	16.706	8.448	79	1.840	6
Vorräte	4.458	0	0	1.133	1.836
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.321	624	14	30	600
Kurzfristige Vermögenswerte	7.779	624	14	1.163	2.436
Summe AKTIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442
Eigenkapital	5.097	3.891	-123	-597	-24
Langfristige Verbindlichkeiten	7.689	1.317	198	3.381	2.447
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.699	3.864	18	219	19
Summe PASSIVA	24.485	9.072	93	3.003	2.442

2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietete Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 29.122 (Vorjahr: TEUR 32.912) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 „Vermietete Bestandsimmobilien“.

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

Vermietete Bestandsimmobilien – Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

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

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

** anteiliger beizulegender Zeitwert auf Basis der Eigentumsverhältnisse am Grundstück

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit die Büroimmobilie in Graz/Österreich sowie die Wohn- und Büroimmobilie in Zell am See. Durch den Anteilsverkauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der auf die Gesellschaft anfallende Teil der Immobilie seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

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

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens Eyemaxx unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

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

Die Logistikimmobilie in Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines Operating-Lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund der Mitzugehörigkeit der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg sowie die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden in der Gruppe ausgewiesen.

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

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal, im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürrbach im Bereich Neuer Hafen und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Das Objekt dient als Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem, viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichertstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle/Silo mit westlich angebautem, neugeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition/Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Klein Lengden: Das Objekt liegt am Südrand des Göttinger Waldes im Kreis Göttingen. Es handelt sich hierbei um Wohneinheiten in verschiedenen Größen. Das Objekt wird für den Betrieb von Betreutem Wohnen verwendet.

2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.709 (Vorjahr: TEUR 20.210) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag, zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 „Projektimmobilien“.

Projektimmobilien

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

Projektimmobilien

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

* Entspricht 100 % des Projekterfolges/der Gesamtinvestitionskosten

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

Im Berichtszeitraum werden zusätzlich drei neue Projekte abgebildet:

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

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden folgende Projekte abgebildet:

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

2.5 Finanzanlagevermögen

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

2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Langfristige finanzielle Forderungen

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

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

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

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 10 gesunken.

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

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

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

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2018 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2018

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

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

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	771	1.094	41.895	0	43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	0	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	0	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	0	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

2.7 Latente Steuern

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

Latente Steuern

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

Im Geschäftsjahr 2017/2018, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 1.044) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 5.068 (Vorjahr: TEUR 4.479).

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

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 312 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

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

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

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

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.348 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-Equity-Gesellschaften zuständig.

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

Entwicklung der latenten Steuern

	Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern				
	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
in TEUR									
Stand am 1. November 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.808	66	0	1.044	145	1.664	0	602	508
Umgliederung IFRS 5	29	0	0	0	-29	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	-6.535	105	105	4.479	4.805	4.146	10	1.362	903
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-2.208	0	210	361	1.203	1.897	0	-452	131
Umgliederung IFRS 5	-29	0	0	0	29	0	0	0	0
sonstige Umgliederungen	1	-95	0	228	-717	355	11	417	65
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2018	-8.771	10	315	5.068	5.320	6.398	21	1.327	1.099

2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

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

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus den verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von Eyemaxx sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-Equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 4.208 (Vorjahr: TEUR 4.152), in den österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 1.486), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 903), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.147) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.335 (Vorjahr: TEUR 1.175) aktiviert.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr TEUR 969) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	112	120
Zuführung	0	0
Verbrauch	-35	-8
Endbestand	77	112

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

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2018

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2018
Brutto	1.638	18	0	1.656
Wertberichtigung	-77	0	0	-77
Buchwert	1.561	18	0	1.579
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	77	0	-77	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	77	0	-77	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.448	18	0	1.466
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	113	0	0	113
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	0	0
Summe	1.561	18	0	1.579

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2017

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	688	969	0	1.657
Wertberichtigung	-112	0	0	-112
Buchwert	576	969	0	1.545
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	452	968	0	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	10	1	0	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	5	0	0	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	46	0	0	46
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	63	0	0	63
Summe	576	969	0	1.545

2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

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

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

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

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

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

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2018

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

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	1.541	1.495	3.399	0	6.435
Wertberichtigung	-171	0	0	0	-171
Buchwert	1.370	1.495	3.399	-	6.264
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	206	0	0	0	206
Überfällig mehr als 360 Tage	171	0	-171	0	0
Summe	377	0	-171	0	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	0	6.064
Überfällig zwischen 0 - 30 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 60 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 61 - 180 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tage	0	0	0	0	0
Überfällig mehr als 360 Tage	-6	0	0	0	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	0	6.058

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

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

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

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

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ TEUR 379 dient zur Sicherstellung eines Rahmenkredites und für die Kuponzahlungen der Anleihe 2016/2021, für welche monatlich ein Betrag angespart wird.

2.12 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt. Mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption.

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

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

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

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

2.13 Eigenkapital

2.13.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2018 auf TEUR 5.346 (Vorjahr: TEUR 4.706), eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte, es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von TEUR 6.523 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 4.993, bei der die EYEMAXX Real Estate AG 470.637 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 12,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts, vermindert um die zugehörigen Aufwendungen.

2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.163 und stammt in Höhe von TEUR 363 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 800 aus der Wandelanleihe II. Die Veränderung zum Vorjahr kommt aus der teilweisen Wandlung der Wandelanleihe I. Im Geschäftsjahr wurde ein Teil der Wandelanleihe I in Aktien (169.282 Stück) umgetauscht. Das daraus entstandene Agio in Höhe von TEUR 1.296 fließt ebenfalls in die Kapitalrücklage.

2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.653 (Vorjahr: TEUR -1.995) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 481), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird, sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestitionen in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 137).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

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

2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

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

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

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

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

2.13.6 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2018 EUR 5.346.305,00, eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2018 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

2.13.6.1 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

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

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

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

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

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

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

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

2.13.6.3.1 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

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

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

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

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

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

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

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

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können ein- oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

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

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

Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des 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 Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

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

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

2.13.6.4 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

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

2.14 Anleihen

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

Somit bestehen per 31. Oktober 2018 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

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

Übersicht der Wandelanleihen

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

Anleiheverbindlichkeit

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

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

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

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

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen

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

2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

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

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 69, MALUM LIMITED in Höhe von TEUR 78, EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439, Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27. In dieser Aufstellung sind auch die angefallenen Zinsen enthalten.

Am 30. April 2014 hat Eyemaxx das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet, wodurch Eyemaxx weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.524 (Vorjahr: TEUR 974). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2018 TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 272).

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2018

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2017

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbind- lichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunter- nehmen	Gesamtsumme per 31.10.2017
bis 1 Jahr	0	121	3.139	31	3.291
1 bis 5 Jahre	0	316	1.160	775	2.251
größer 5 Jahre	0	221	1.130	220	1.571
Summe	0	658	5.429	1.026	7.113

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

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

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt 3.1 „Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

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

2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2016	140	161	137	266	336	1.040
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-23	-1	-24
Dotierung	187	4	0	354	23	568
Verwendung	-118	0	0	-363	-148	-629
Auflösung	0	-85	0	-5	-5	-95
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	4	4
Stand am 31. Oktober 2017	209	80	137	229	209	864
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0	0	4	5	12
Dotierung	225	5	0	251	123	604
Verwendung	-189	-18	0	-134	-20	-361
Auflösung	0	0	0	0	-2	-2
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	1	1
Stand am 31. Oktober 2018	248	67	137	350	316	1.118

2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt. Mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind somit auch zukünftig an der Anmietung von Flächen in der zweiten Logistikhalle interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption.

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

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Schulden

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

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

3. Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

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

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

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

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

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

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

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

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.291 (Vorjahr: TEUR 2.440) ausgegeben. Als Besicherung dienen 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 1.213 ausgegeben. Dieses ist mit einem nachrangigen Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

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

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

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

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

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 34.536 (Vorjahr: TEUR 23.145). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 26.466 (Vorjahr: TEUR 19.931) gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 928), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.024 (Vorjahr: TEUR 56), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.225 (Vorjahr: TEUR 498), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 63), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.614 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.977 (Vorjahr: TEUR 3.825), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.704 (Vorjahr: TEUR 7.241), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.497 (Vorjahr: TEUR 2.191), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.443 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.930 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 1.797 (Vorjahr: TEUR 0). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 28) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 7.453 (Vorjahr: TEUR 2.450). Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 131), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 736), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 213), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.294 (Vorjahr: TEUR 1.681), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0), 6B47 Grund 2 UG in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 145).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 16.359 (Vorjahr: TEUR 16.642). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 14.657 (Vorjahr: TEUR 6.830) gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 1.133), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663), TC Real Estate development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.945 (Vorjahr: 0) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.442 (Vorjahr: TEUR 508). Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 9.599). Die bestehen gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 254) und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren auch Forderungen gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 enthalten, welche in die langfristigen Forderungen umgegliedert wurden. Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.362 (Vorjahr: TEUR 213) gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.360 (Vorjahr: TEUR 6), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 22), gegenüber Marland GmbH & Co. OG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 186).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber österreichischen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2018 TEUR 2.546 (Vorjahr: TEUR 1.832). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.721 (Vorjahr: TEUR 1.947) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 46), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 52), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.260 (Vorjahr: TEUR 1.595), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 110) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 144). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 115) wertberichtigt.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 31. Oktober 2018 TEUR 3.615 (Vorjahr: TEUR 3.559). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.612 (Vorjahr: TEUR 3.524) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 35). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.462, bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.118 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.420 (Vorjahr: TEUR 0) und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 439 (Vorjahr: TEUR 699). Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 17) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 14). Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 348 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

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

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

3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichts-währung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31. Oktober 2018 verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ 2. „Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert.

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

Bei der Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente handelt es sich um die Veränderung der liquiden Mittel die treuhänderisch für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 verwahrt wurden. Mit 1. November 2017 wurde diese erfolgreich zurückgeführt.

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

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

3.4 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2018

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

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

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

3.4.1 Projektentwicklung

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

3.4.2 Bestandsimmobilien

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

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

3.4.3 Sonstige

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

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

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

Investitionen nach Ländern

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

Umsatz nach Ländern

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

Vermögen nach Ländern

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

3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wie auch der EYEMAXX Real Estate AG enthalten. Hierbei handelt es sich um Maximalbeträge, teilweise auch für noch nicht in Anspruch genommene Kredite. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

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

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

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

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

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

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

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

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

TEUR 148 betreffen eine Garantie gegenüber der easyleasing GmbH.

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

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren, wie zum Beispiel Immobilienfonds, zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (Eyemaxx) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von Eyemaxx verstanden. Personen und Unternehmen, die einen maßgeblichen Einfluss auf Eyemaxx haben, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich Großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „Cost-Plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 953) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 763) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Building Technologies AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und Eyemaxx wird nach Tätigkeit das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 41) und als Ertrag wurden TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 132) eingebucht.

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

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden „At Arm's Length“ abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden „At Arm's Length“ festgelegt. Des Weiteren tätigt Eyemaxx auch Beratungen für andere Unternehmen.

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

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

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

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

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

Weitere Wertberichtigungen bestehen nicht.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

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

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

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Verkauf der Sonnenhöfe

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

Zweitlisting an Wiener Börse

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

Aufstockung der Anleihe 2018/2023

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

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

3.9 Weitere Erläuterungen

3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 188. Diese betreffen ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen, davon das Vorjahr betreffend TEUR 54.

3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.eyemaxx.com einsehbar.

3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 69) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 178) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 120). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender),
Richard Fluck, Flugbetriebsleiter und Flottenchef (Stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Bertram Samonig, Vermögensberater und Versicherungsmakler (Mitglied).

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

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

Finanzinstrumente und Risikomanagement

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2018 gab es Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 10.361, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden (Vorjahr: TEUR 0). Alle anderen Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2018	31.10.2017
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.172	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	3.660	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	47.627	32.233
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	809	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	368	9.662
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.638	688
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	18	969
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.446	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.820	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.467	3.399
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.732	15.767
Finanzielle Vermögenswerte	76.796	67.619

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

Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 468) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2018	31.10.2017
Langfristige Schulden		
Anleihen	100.640	79.596
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.044	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.971	2.290
Leasingverbindlichkeiten	596	537
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	5.124	995
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	7.970	14.099
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.560	3.139
Leasingverbindlichkeiten	208	121
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	59	31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799	828
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.435	587
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	62	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.382	218
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	16	114
Finanzielle Verbindlichkeiten	147.866	102.618

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, mit Ausnahme der Anleihen, gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

Anleihen

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

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2017			
Anleihe 2012/2017	99,05 %	11.624	11.514
Anleihe 2013/2019	105,00 %	8.661	9.094
Anleihe 2014/2020	105,75 %	21.339	22.566
Anleihe 2016/2021	107,50 %	30.000	32.250
Wandelanleihe 2016/2019	111,80 %	4.194	4.689
Wandelanleihe 2017/2019	103,00 %	20.376	20.987
Gesamt		96.194	101.100

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

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

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 103,61 % (Vorjahr: 105,75 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 21.339). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2018 bei einem Kurs von 103,00 % (Vorjahr: 107,50 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 30.000). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,09 %).

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

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

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen

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

2 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie durch die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der Eyemaxx-Projektgesellschaften werden die Ausfallrisiken vom Vorstand als niedrig eingeschätzt.

2.2 Zinsänderungsrisiko

Eyemaxx ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine

Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2018 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 79) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich größtenteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von Eyemaxx befinden sich im Konzernanhang im Kapitel 2.15 „Finanzverbindlichkeiten“.

2.3 Marktrisiko

Eyemaxx ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen abhängig. Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B. die Investitionsbereitschaft seitens potenzieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen der Konzern tätig ist.

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

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

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

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen, der Logistikimmobilie in Wuppertal, des Hotelprojektes Schützenstraße in Berlin und des Wohnbauprojektes Grasbergergasse in Wien. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 6.736 (Vorjahr: TEUR 3.845) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.795 (Vorjahr: TEUR 4.964) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 11.531 (Vorjahr: TEUR 8.809) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für Eyemaxx darin, dass das Kapital länger als geplant in Projekten gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Immobilien, als Angebote am Markt bestehen. Eyemaxx beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Termine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2018

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

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Buchwert	Undis- kontiert	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	ab 1.11.2022
Anleihen	93.695	112.502	17.786	14.259	49.416	31.041	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	5.945	3.435	258	252	246	240	1.514
Leasingverbindlichkeiten	658	879	145	154	161	59	54	306
Verzinsliche Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	828	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	868	868	868	0	0	0	0	0
Gesamt	101.478	121.022	23.062	14.671	49.829	31.346	294	1.820

Die Zinserträge von TEUR 4.600 (Vorjahr: TEUR 2.943) und Zinsaufwendungen von TEUR 10.196 (Vorjahr: TEUR 8.993) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei Eyemaxx gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei Eyemaxx aufgrund der in 2013, 2014, 2016, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2023 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Eyemaxx verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von Eyemaxx auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 %, ergeben sich die folgenden Effekte:

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	16	959	0	975
Erfolgsneutral erfasst	0	433	0	433
Zum 31. Oktober 2018	16	1.392	0	1.408

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	553	0	553
Erfolgsneutral erfasst	0	353	0	353
Zum 31. Oktober 2017	0	906	0	906

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

3 Kapitalmanagement

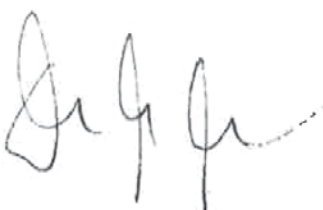
Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen,
- Kapitalrückzahlungen,
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2018 beträgt die Eigenkapitalquote 29,06 % (Vorjahr: 33,36 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2019



Dr. Michael Müller

Bestätigungsvermerk

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

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Oktober 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 2017 bis zum 31. Oktober 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

Zu ❶ Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

A Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2018 sind Investment Properties in Höhe von EUR 65,8 Mio. ausgewiesen. Ferner sind in den Gemeinschaftsunternehmen weitere Investment Properties bilanziert, die sich im Rahmen der at-Equity-Bilanzierung im Konzernabschluss mittelbar niederschlagen. Der Konzern bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 4,5 Mio. in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die EYEMAXX Real Estate AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties anhand eines eigenen Bewertungsmodells. Die Bewertung erfolgt prinzipiell auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen. Die konkrete Methodik zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte differenziert zwischen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen.

Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Bewertungsgrundlagen sind in dem Abschnitt „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

B Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten und Risikoabschläge. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix haben wir anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Hierzu wurden unter anderem auch die projektverantwortlichen Mitarbeiter befragt. Wir haben die in dem jeweiligen Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse der Gutachten mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt. Durch entsprechende Anweisungen an den Teilbereichsprüfer haben wir konzernweit konsistente Prüfungshandlungen sichergestellt und die Bearbeitung überwacht. Ferner haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten heraus Vor-Ort-Besichtigungen von Immobilienprojekten durchgeführt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die EYEMAXX Real Estate AG ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert hat, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse der externen Gutachter unterstützen die Bewertungsergebnisse der EYEMAXX Real Estate AG. Der ausgewiesene beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 65,8 Mio. ist auf Basis der getroffenen Annahmen sachgerecht abgeleitet und stimmt mit unseren Erwartungen überein. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Zu **2** Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

A Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2018 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 44,9 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, so dass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017/2018 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 12,5 Mio. und sind in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Bewertungsgrundlagen sind im Anhang enthalten.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind vor allem aufgrund der Höhe des Postens im Konzernabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund sowie den Veränderungen im Konsolidierungskreis und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

B Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz, der Vollständigkeit, der Bewertung und dem Ausweis der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir unter anderem die Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie statuswahrende Veränderungen der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2017/2018 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das atequity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt. Darüber hinaus haben wir die Vertretbarkeit der Bewertungen der in den Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Immobilienprojekte überprüft.

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

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandte Bilanzierung und Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen konnten wir unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nachvollziehen und diese stimmt mit unseren Erwartungen überein.

Sonstige Informationen

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

- den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernerklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27.06.2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, den 15. Februar.2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Tobias Schmelter
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

2. Konzernabschluss nach IFRS
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2018
bis zum 31. Oktober 2019
der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)

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

[illegible]

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
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.830	-7.753
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
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.249	-9.732

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) 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 Aufwärtskonsolidierungen mit Statuswechsel:

Aufwärtskonsolidierung

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 Abwärtskonsolidierungen (V zu E) mit Statuswechsel:

Abwärtskonsolidierung 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
Aktiva			
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
Passiva			
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
Aktiva			
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
Passiva			
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 Zahlungsstromereigenschaften 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
Aktiva			
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
Passiva			
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
Aktiva					
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
Passiva					
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 Nettoeintrags 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 Nettoeintrags 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 Minderheitsgesellschaften 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:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs	
		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:

1 EUR entspricht		Durchschnittskurs	
		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 „14 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 at-Equity-Gesellschaften zuständig. Diese direkt zurechenbaren projektbezogenen Personalkosten werden aktiviert.

Aktiviert 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 1 5 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 1 1 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:

	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
in TEUR		
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:

	01.11.2018 - 31.10.2019	01.11.2017 - 31.10.2018
in TEUR		
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 Ergebniszuteilung 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 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.

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
Finanzierungserträge	7.226	5.320
Zinsaufwendungen	-12.201	-9.946
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	0	-250
Finanzierungsaufwendungen	-12.201	-10.196
Summe	-4.975	-4.876

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 Nettojahresreinerträge 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 at-Equity-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 at-Equity-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 at-Equity-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	
Nettokaltmietertrag 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 At-Equity-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 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
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.740	799
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
Gesamt sonstige Verbindlichkeiten	1.648	3.066
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	19	16
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	19	16

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
Gesamt	7.782	21.666

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
Gesamt	8.546	5.459

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
Gesamt	281.993	226.531

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 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
Langfristiges Vermögen		
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
Kurzfristiges Vermögen		
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
Finanzielle Vermögenswerte	159.257	86.835

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
Langfristige Schulden		
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
Kurzfristige Schulden		
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
Finanzielle Verbindlichkeiten	202.523	147.552

FViPL: 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
Finanzielle Erträge	7.226	4.600
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
Finanzielle Aufwendungen	-12.262	-10.534
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-51
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-2.050	-15
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-2.050	-66
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-7.086	-5.999
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	41	308
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	41	308

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
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktivierete 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
Sachanlagevermögen									
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
Finanzanlagevermögen									
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
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
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
GESAMT	84.359	8.107	-594	-18.528	-9.054	-38.013	0	-26	26.251



	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
in TEUR								
Immaterielles Anlagevermögen								
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
Immaterielles Anlagevermögen									
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
Sachanlagevermögen									
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
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Summe	61	9.259	0	0	720	0	0	0	10.039
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
Summe	38.833	11.564	0	15.253	4.538	-2.600	0	150	67.738
GESAMT	44.632	21.666	-4	15.253	5.258	-2.600	0	155	84.359

	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung					Buchwerte		
	Stand am 1. November 2017	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2018	Stand am 31. Oktober 2017	Stand am 31. Oktober 2018
in TEUR								
Immaterielles Anlagevermögen								
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
GESAMT	2.775	364	0	0	0	3.137	41.857	81.224

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
Holding						
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
Projektentwicklung						
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 Savavou 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.