

# EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

23. März 2017

## Wertpapierprospekt

nach Maßgabe von § 5 Wertpapierprospektgesetz

für das öffentliche Angebot von

**4,50 %-Wandelschuldverschreibung 2017/ 2019**

**im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00**

Die Eyemaxx Real Estate AG (die "Emittentin") wird am 21. April 2016 (der "Emissionstag") eine mit 4,50 % festverzinsliche Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 und einem Wandlungsrecht während bestimmter Ausübungszeiträume jede Teilwandelschuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stammaktien der Emittentin ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln, und zwar für einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie, und mit Fälligkeit zum 16. Dezember 2019 („Schuldverschreibungen“) begeben.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und unbesicherte 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 die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland, angenommen werden.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse wird beantragt.

Neben der Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Deutschland wurde die Notifizierung der Billigung des Prospekts gemäß §§ 17, 18 WpPG an die Finanzmarktaufsicht in der Republik Österreich beantragt.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung (der „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 US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act. Siehe den Abschnitt „Allgemeine Informationen - Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots“, zu weiteren Informationen über berechnigte Angebotsempfänger und Übertragungsbeschränkungen.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2DAJB7

Wertpapierkennnummer (WKN): A2DAJB

Börsenkürzel: BNT5

<b>EYEMAXX REAL ESTATE AG.....</b>	<b>1</b>
1. Zusammenfassung.....	6
2. Risikofaktoren.....	29
2.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin .....	30
2.2 Risikofaktoren in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	42
2.3 Risiken in Hinblick auf die Ausübung des Wandlungsrechts .....	49
2.4 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft .....	50
3. Allgemeine Informationen .....	52
3.1 Verantwortung für den Prospekt .....	52
3.2 Gegenstand des Prospekts.....	52
3.3 Verbreitung von Informationen.....	52
3.4 Verkaufsbeschränkungen .....	54
3.5 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	54
3.6 Zahlenangaben .....	54
3.7 Währungsangaben .....	54
3.8 Begriffsbestimmungen.....	55
3.9 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden.....	55
3.10 Angaben von Seiten Dritter .....	55
3.11 Veröffentlichung dieses Prospektes.....	56
3.12 Einsehbare Dokumente.....	56
3.13 Rating .....	57
3.14 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre .....	57
4. Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse .....	58
4.1 Gründe für das Angebot.....	58
4.2 Verwendung der Emissionserlöse und Kosten der Emission .....	58
5. Geschäftstätigkeit.....	59
5.1 Überblick .....	59
5.2 Wettbewerbsstärken.....	59
5.3. Unternehmensstrategie .....	60
5.4. Geschäftsbereiche .....	62
5.5. Märkte und Wettbewerb .....	73
5.6 Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten.....	88
5.7. Versicherungsschutz .....	88
5.8. Sachanlagen .....	89
5.9. Mitarbeiter .....	89
5.10 Investitionen .....	89
5.11. Wesentliche Verträge .....	101
5.12. Gerichts- und Schiedsverfahren.....	104
6. Angaben über die Emittentin .....	105
6.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten.....	105
6.2 Abschlussprüfer.....	105
6.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer.....	105
6.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation .....	105
6.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr.....	106
6.6 Hauptaktionäre .....	106
6.7. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe .....	106
6.8 Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft .....	125
6.9 Bekanntmachungen .....	127
6.10 Zahlstelle .....	127
7. Aktionärsstruktur .....	128
8. Geschäfte und Rechtsbeziehung mit nahestehenden Personen.....	129
8.1. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen vom 1. November 2016 bis zum Datum des Prospekts.....	129
8.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2015/ 2016 .....	130
8.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2014/15 ...	132
8.4 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2013/14 ...	134
8.5 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	136

9.	Allgemeine Angaben über das Kapital der Gesellschaft.....	140
9.1	Grundkapital und Aktien.....	140
9.2	Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung.....	140
9.3	Allgemeine Bestimmungen zur Liquidation der Gesellschaft.....	141
9.4	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals.....	142
9.5	Genehmigtes Kapital.....	143
9.6	Bedingtes Kapital.....	144
9.7	Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.....	144
9.8	Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien.....	147
9.9	Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	149
9.10	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz.....	150
9.11	Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben.....	153
9.12	Pflicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots.....	153
9.13	Verbot ungedeckter Leerverkäufe.....	153
9.14	Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien.....	154
9.15	Form und Verbriefung des bisherigen Grundkapitals.....	155
9.16	Zulassung und Börsennotierung.....	155
9.17	Marktschutzvereinbarungen / Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up).....	155
9.18	ISIN/ WKN/ Börsenkürzel der Aktien der Gesellschaft.....	155
9.19	Designated Sponsors.....	155
10.	Organe der Gesellschaft.....	156
10.1	Überblick.....	156
10.2	Vorstand.....	156
10.3	Aufsichtsrat.....	158
10.4	Oberes Management.....	160
10.5	Erklärung zu verwandtschaftlichen Beziehungen.....	160
10.6	Potenzielle Interessenkonflikte.....	161
10.7	Hauptversammlung.....	161
10.8	Corporate Governance.....	162
11.	Beschreibung der Schuldverschreibungen.....	165
11.1	Gegenstand des Prospekts.....	165
11.2	International Securities Identification Number (ISIN), Wertpapierkennnummer (WKN), Börsenkürzel der Schuldverschreibungen.....	165
11.3	Währung der Wertpapieremission.....	165
11.4	Rang der Wertpapiere; mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Beschränkungen dieser Rechte.....	165
11.5	Nominaler Zinssatz; Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren; Angabe der Rendite.....	166
11.6	Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen.....	167
11.7	Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere.....	167
11.8	Darstellung etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.....	167
11.9	Verbriefung der Schuldverschreibungen, Clearing.....	167
11.10	Einbeziehung in den Börsenhandel.....	167
11.11	Zahlstelle und Depotstelle für die Schuldverschreibungen.....	168
12.	Angebot der Schuldverschreibungen.....	169
12.1	Gegenstand des Angebots.....	169
12.2	Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Schuldverschreibungen.....	169
12.3	Bezugsberechtigte.....	170
12.4	Bezugsfrist.....	170
12.5	Annahme des Bezugsangebots.....	171
12.6	Bezugsstelle.....	171
12.7	Bezugspreis.....	171
12.8	Bezugsrechte; Ausschluss des Bezugsrechts.....	171
12.9	Bezugsverhältnis im Rahmen des Bezugsangebotes.....	171
12.10	Kein börslicher Bezugsrechtshandel, Verfall von Bezugsrechten.....	172
12.11	Überbezug.....	172
12.12	Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen.....	172
12.13	Abwicklung des Öffentliche Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen.....	173

12.14	Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool („Direct Place“) der Frankfurter Wertpapierbörse	173
12.15	Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen durch das Rump Placement	173
12.16	Zuteilung	174
12.17	Überzeichnung	175
12.18	Änderung des Angebotszeitraums, Beendigung des Bezugsangebots durch die Gesellschaft	175
12.19	Verbriefung, Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen	175
12.20	Einbeziehung in den Börsenhandel	176
12.21	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots	177
12.22	Mit der Annahme des Angebots verbundene Kosten	177
12.23	Bezugsangebot	178
13.	Anleihebedingungen	190
14.	Verwässerung	204
15.	Dividendenpolitik, Ergebnis und Dividende je Aktie, Gewinnverwendung	206
15.1	Allgemeine Bestimmungen zum Bilanzgewinn und der Dividendenzahlung	206
15.2	Ergebnis pro Aktie und Dividendenpolitik	206
16.	Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung	208
16.1	Kapitalisierung und Verschuldung	208
16.2	Nettoverschuldung	209
16.3	Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	210
16.4	Beschränkung des Rückgriffs auf Eigenkapital	211
16.5	Erklärung zum Geschäftskapital	211
17.	Ausgewählte historische Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends	212
17.1	Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Allgemeine Hinweise	212
17.2	Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschlusses	213
17.3	Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss	214
17.4	Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Kapitalflussrechnung	215
17.5	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittentin	216
17.6	Trendinformation	217
18.	Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage	219
18.1	Einleitung Überblick über die Geschäftstätigkeit	220
18.2	Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren	220
18.3	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	225
18.4	Erläuterung der Ertragslage	231
18.5	Erläuterung der Vermögenslage	252
18.6	Erläuterung der Finanzlage	267
19.	Besteuerung	279
19.1	Besteuerung der Gesellschaft	279
19.2	Besteuerung der im Inland ansässigen Anleger für Schuldverschreibungen	282
19.3.	Besteuerung nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger für Schuldverschreibungen	284
19.4.	In Österreich steuerlich ansässige Anleger	285
19.5	Besteuerung der Aktionäre	287
19.6	Erbschaft- und Schenkungsteuer	297
19.7	Sonstige Steuern	298
20.	Glossar und Abkürzungsverzeichnis	299

Anhang F Finanzinformationen

F 1

U. Unterschriften

U 1

## 1. Zusammenfassung

Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung der wesentlichen mit der EYEMAXX Real Estate AG (nachfolgend auch „Emittentin“ oder „EYEMAXX“ und gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften (die „EYEMAXX-Gruppe“) und den unter diesem Prospekt zu begebenden Schuldverschreibungen verbundenen Merkmalen und Risiken dar. Diese Zusammenfassung besteht aus Angabepflichten - auch bekannt als „Elemente“ - entsprechend der delegierten Verordnung (EU) 486/2012. Diese Elemente sind unterteilt in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7).

Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht behandelt werden müssen, mag es Lücken in der Abfolge der Nummerierung der Elemente geben.

Auch wenn die Einfügung eines Elements in die Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittent erforderlich ist, ist es möglich, dass insoweit keine relevanten Angaben bezüglich des Elements gemacht werden können. In diesem Fall ist eine kurze Beschreibung des Elements in die Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufzunehmen.

<b>Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise</b>	
<b>A.1</b>	<b>Warnhinweis, dass</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Zusammenfassung als Einführung zu diesem Prospekt (nachfolgenden der „Prospekt“) verstanden werden sollte,</li><li>- sich der Anleger jede Entscheidung zur Anlage in die Schuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen sollte,</li><li>- für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte und</li><li>- diejenigen Personen haften, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden können, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</li></ul>
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Prospekts</b>
	Entfällt. Eine Zustimmung der Gesellschaft zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen der Gesellschaft durch Finanzintermediäre wurde nicht erteilt.

	<p><u>Sollte die Emittentin in dieser Angebotsfrist zu einem späteren Zeitpunkt weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (<a href="http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20172019">www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20172019</a>) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (<a href="http://www.boerse-frankfurt.de">www.boerse-frankfurt.de</a>).</u></p> <p><u>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</u></p>
<b>Abschnitt B Emittent</b>	
<b>B.1</b>	<b>Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</b>
	Die juristische Bezeichnung der Emittentin lautet EYEMAXX Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen „EYEMAXX“ auf.
<b>B.2</b>	<b>Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Emittentin</b>
	<p>Sitz: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland</p> <p>Rechtsform: Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg unter HRB 11755</p> <p>Geltendes Recht: Bundesrepublik Deutschland</p> <p>Land der Gründung: Bundesrepublik Deutschland</p>
<b>B.3</b>	<b>Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin</b>
	<p>Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern im Wesentlichen über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält. Ein Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin liegt im Bereich der Entwicklung und des Verkaufes von Gewerbeimmobilien. Dabei projektiert, entwickelt, vertreibt und verwertet EYEMAXX Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Überdies errichtet EYEMAXX in diesem Kernbereich der Geschäftstätigkeit Pflegeheime und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich.</p> <p>Ein weiterer Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin liegt in der Bestandshaltung von Immobilien. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien langfristig im eigenen Portfolio gehalten.</p> <p>Durch diese beiden Kernbereiche der Geschäftstätigkeit verbindet die Emittentin Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien. Insgesamt liegt der regionale Fokus auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den Wachstumsmärkten der CEE Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.</p>

<b>B.4a</b>	<b>Wichtigste jüngste Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken</b>
	<p>Nach den allgemeinen Trendinformationen in den EYEMAXX-Zielmärkten sind die Aussichten in 2017 grundsätzlich positiv.</p> <p>Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2016/2017 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Die Emittentin plant im ersten Halbjahr 2017 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten.</p>
<b>B.5</b>	<b>Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe</b>
	<p>Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an. Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und hält 94 % der Kommanditanteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH &amp; Co. KG, Eyemaxx Development Thomasium GmbH &amp; Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH &amp; Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH &amp; Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH &amp; Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH &amp; Co. KG, sowie 93 % der Anteile an Lifestyle Holding &amp; Development GmbH &amp; Co. KG, welche selbst zu 100% an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH &amp; Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH &amp; Co. KG und zu 93 % an der BIRKART GmbH &amp; Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100% an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, sowie 94 % an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding GmbH &amp; Co. KG, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Development Park Apartments GmbH &amp; Co. KG hält.</p> <p>EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH &amp; Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH &amp; Co. KG halten insgesamt 50% der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft SachsenInvest Real Estate GmbH &amp; Co. KG.</p>



	<p>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 nicht angeführt.</p> <p>Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe 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 &amp; 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 nicht angeführt.</p> <p>EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EYEMAXX Development GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt Managementdienstleistungen an Projektgesellschaften. Die EYEMAXX Development GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Darüber hinaus erbringt die EYEMAXX Development GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M &amp; A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung.</p> <p>EYEMAXX Development GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Ferner hält Marland Bauträger GmbH über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Bestandsimmobilien sowie Projektgesellschaften in Bestand.</p> <p>Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden) hält.</p> <p>EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über die weitere Zwischenholding MALUM LIMITED, indirekt Geschäftsanteile an einer Projektgesellschaft in Polen.</p> <p>EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist zu 92,5% an der nach deutschem Recht gegründeten Postquadrat Mannheim GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält 50 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Deutschland.</p>
--	---

	<p>EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften in Polen. EYEMAXX International Holding &amp; 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 &amp; Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH &amp; Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandimmobilie in Österreich. Hamco GmbH &amp; Co KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt, welche eine weitere Liegenschaft in Österreich hält. EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist zu 95 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH &amp; Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich. EYEMAXX International Holding &amp; Consulting GmbH ist schließlich zu 98 % an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandimmobilie in Österreich.</p>												
B.6	<p><b>Name jeder Person, die eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen Teil der Stimmrechte hält, die/der meldepflichtig ist, samt der Höhe der Beteiligungen der einzelnen Personen</b></p>												
	<p>Auf Grundlage der bei der Gesellschaft vorliegenden Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) bis zum Datum dieses Prospekts hielten die folgenden Aktionäre zum Datum dieses Prospekts mehr als 3 % der Aktien der Gesellschaft:</p> <table><tr><td>Aktionär</td><td>Anzahl der gehaltenen Aktien</td><td>Prozent der Stimmrechte</td></tr><tr><td>Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*</td><td>2.145.401</td><td>50,01%</td></tr><tr><td>Streubesitz</td><td>2.144.319</td><td>49,99 %</td></tr><tr><td>Gesamtaktienanzahl</td><td>4.289.720</td><td>100,00 %</td></tr></table> <p>Herr Dr. Michael Müller übt als Hauptaktionär und alleiniger Vorstand der Emittentin beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus.</p>	Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte	Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*	2.145.401	50,01%	Streubesitz	2.144.319	49,99 %	Gesamtaktienanzahl	4.289.720	100,00 %
Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte											
Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*	2.145.401	50,01%											
Streubesitz	2.144.319	49,99 %											
Gesamtaktienanzahl	4.289.720	100,00 %											
B.7	<p><b>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen und Erklärung, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses nicht wesentlich verschlechtert haben.</b></p>												
	<p>Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen stellen einen Überblick über die historischen Finanzinformationen dar, die in Anhang F beigefügt sind. Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2014 sind dem geprüften Einzel-, Konzernabschluss sowie der Kapitalflussrechnung der Emittentin zum 31. Oktober 2015 entnommen. Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2015 und 31. Oktober 2016 sind aus dem geprüften Einzel-, Konzernabschluss sowie der Kapitalflussrechnung der Emittentin zum 31. Oktober 2016 entnommen.</p>												

<b>Konzernabschluss</b>				
<p>Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2014 sind dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach IFRS zum 31.Oktober 2015 entnommen. Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2015 und 31.Oktober 2016 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach IFRS zum 31.Oktober 2016 entnommen.</p> <p>Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft.</p>				
Zeitraum	1.11.2015- 31.10.2016 (IFRS) TEUR	1.11.2014- 31.10.2015 (IFRS) TEUR	1.11.2013- 31.10.2014 (IFRS) TEUR	
Umsatzerlöse	3.530	2.316	1.571	
Betriebsergebnis EBIT	10.240	9.613	7.402	
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930	3.851	
Periodenergebnis	5.853	4.034	2.330	
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763	-2.995	
Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	-3.791	-319	-4.342	
Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	6.703	4.044	3.623	
Eigenkapital	38.013	28.531	23.585	
davon thesaurierte Gewinne * 1	26.148	24.682	22.616	
Eigenkapitalquote * 2	31,9%	30,3 %	28,5 %	
Langfristige Vermögenswerte	88.815	71.594	70.128	
Langfristige Verbindlichkeiten	71.378	51.578	55.434	
Summe Aktiva / Summe Passiva	122.374	97.910	83.276	
<p>1. Die ausgewiesenen thesaurierten Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert.</p> <p>2. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten).</p>				

<b>Einzelabschluss</b> Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2015 und 31.Oktober 2016 sind aus dem geprüften Einzelabschluss der Emittentin nach HGB zum 31.Oktober 2016 entnommen.  Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:		
Zeitraum	1.11.2015-31.10.2016	1.11.2014-31.10.2015
	(HGB) TEUR	(HGB) TEUR
Umsatzerlöse	552	552
Gewinn vor Steuern	-1.194	919
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.194	919
Eigenkapital	13.653	10.913
davon Bilanzgewinn bzw. -verlust	1.162	3.136
Eigenkapitalquote * 1	17,3%	16,5 %
Langfristige Vermögenswerte * 2	72.060	60.310
Langfristige Verbindlichkeiten * 3	64.142	41.624
Summe Aktiva / Summe Passiva *4	81.542	67.151
1. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten). 2. Die ausgewiesenen „langfristigen Vermögenswerte“ wurden aus der geprüften Bilanz abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Immaterielle Vermögenswerte“, „Sachanlagevermögen“ und „Finanzanlagen“ jeweils addiert. 3. Die ausgewiesenen „langfristigen Verbindlichkeiten“ wurden aus dem Verbindlichkeitspiegel, der Teil des geprüften Einzelabschlusses ist, entnommen und betreffen die Verbindlichkeiten mit einer erwarteten Restlaufzeit über ein Jahr. 4. Die ausgewiesene „Summe Aktiva / Summe Passiva“ entsprechen den jeweiligen ausgewiesenen Summen der Aktiva bzw. der Passiva der geprüften Bilanz.		

	<b>Kapitalflussrechnung</b> Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2015 und 31.Oktober 2016 sind der geprüften Kapitalflussrechnung der Emittentin nach HGB zum 31.Oktober 2016 entnommen.												
	<table><tr><td>Zeitraum</td><td>1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR</td><td>1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR</td></tr><tr><td>Cashflow aus laufender Tätigkeit</td><td>62</td><td>-2.496</td></tr><tr><td>Cashflow aus Investitionstätigkeit</td><td>-11.832</td><td>-3.478</td></tr><tr><td>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</td><td>13.492</td><td>6.813</td></tr></table>	Zeitraum	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR	Cashflow aus laufender Tätigkeit	62	-2.496	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.832	-3.478	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.492	6.813
Zeitraum	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR											
Cashflow aus laufender Tätigkeit	62	-2.496											
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.832	-3.478											
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.492	6.813											
	<b>Aussichten der Emittentin</b> Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten geprüften Konzernabschlusses, 31. Oktober 2016, nicht wesentlich verschlechtert.												
	<b>Wesentliche Veränderungen bei Finanzlage und Handelsposition</b> Es haben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Oktober 2016 ergeben: - Begebung einer Wandelanleihe im Volumen von TEUR 4,196 - Verkauf des Wohnimmobilienprojektes „Park Apartments Potsdam“ - Verkauf eines Fachmarktzentrums in Pelhřimov/Tschechien												
<b>B.8</b>	<b>Ausgewählte Pro Forma-Finanzinformationen</b>												
	Entfällt, da es keine einzelne Transaktion im letzten Geschäftsjahr gab, für die Pro Forma-Finanzinformationen erforderlich sind.												
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder –schätzungen</b>												
	Entfällt, da keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.												
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen in Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen</b>												
	Entfällt, da es keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen gibt.												
<b>B.11</b>	<b>Reicht das Geschäftskapital des Emittenten nicht aus, um die bestehenden Anforderungen zu erfüllen, sollte eine Erklärung beigefügt werden</b>												
	Entfällt. Die EYEMAXX-Gruppe ist der Auffassung, dass sie aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, und dass das Geschäftskapital von EYEMAXX für die derzeitigen Bedürfnisse von EYEMAXX während dieses Zeitraums ausreicht.												

<b>B.17</b>	<b>Rating</b>
	<p>Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Die Gesellschaft wurde von der Creditreform Rating AG 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.</p>
<b>Abschnitt C – Wertpapiere</b>	
<b>C.1</b>	<b>Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich der Wertpapiererkennung</b>
	<p>Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 und einem Wandlungsrecht während bestimmter Ausübungszeiträume jede Teilwandelschuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln („Schuldverschreibungen“) begeben, mit einem fixen Zinssatz von 4,5 % per annum, die in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden sollen.</p> <p>Die International Security Identification Number (ISIN) ist: DE000A2DAJB7.</p> <p>Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist: A2DAJB. Börsenkürzel ist: BNT5.</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>
	Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro.
<b>C.3</b>	<b>Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien</b>
	Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.289.720,00. Es ist in 4.289.720 auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Die 4.289.720 ausgegebenen Aktien sind voll eingezahlt. Weitere Aktien sind durch die Gesellschaft nicht ausgegeben.
<b>C.5</b>	<b>Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere</b>
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen frei übertragbar sind.
<b>C.6</b>	<b>Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragt wurde bzw. werden soll, und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden oder werden sollen.</b>

	Entfällt. Es wird kein Antrag auf Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem regulierten Markt gestellt.
<b>C.7</b>	<b>Beschreibung der Dividendenpolitik</b>
	<p>Auf die Schuldverschreibungen erfolgt keine Zahlung von Dividenden. Hinsichtlich der Dividenden bezüglich der Aktien, in die die Schuldverschreibungen wandelbar sind, gilt Folgendes zur Dividendenpolitik: Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen. Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des Einzeljahresabschlusses der Gesellschaft, der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt wird.</p> <p>Die Gesellschaft hat in 2012: 30 Cent je Aktie, 2013: keine Dividende, 2014: 20 Cent je Aktie, 2015: 20 Cent je Aktie Dividenden ausgeschüttet. Künftig ist eine Ausschüttung in Abhängigkeit von dem Bilanzgewinn der Gesellschaft geplant.</p>
<b>C.8</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, einschließlich der Rangordnung sowie der Beschränkungen dieser Rechte</b>
	<p><b>Rechte:</b> Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung der halbjährlich zu zahlenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nennbetrages zum Laufzeitende. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den beigefügten Anleihebedingungen.</p> <p>Jede Schuldverschreibung ist mit einem anfänglichen Wandlungsrecht in neue, auf den Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (die „Wandlungsaktien“) ausgestattet.</p> <p>Die Wandlungsaktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Wandlungsaktien ausgegeben werden, für dieses und alle folgenden Geschäftsjahre der Gesellschaft dividendenberechtigt (sofern Dividenden gezahlt werden).</p> <p>Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 11,89 pro Aktie und entspricht in der Summe der zu wandelnden Aktien dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen.</p> <p><b>Rangordnung:</b> Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang (pari passu) mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.</p> <p><b>Beschränkungen der Rechte:</b> Die Gesellschaft ist als Anleiheschuldnerin berechtigt, die Schuldverschreibungen unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig zu kündigen. Siehe nachfolgend C.9</p>
<b>C.9</b>	<b>Zinssatz, Zinsperioden und -fälligkeitstermine, Tilgung und Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber</b>
	<b>Zinssatz, Zinsperiode und -fälligkeitstermine:</b> Der nominale Zinssatz beträgt 4,50 % p.a.

	<p>bezogen auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zinsen sind erstmals zur Zahlung am 16. Juni 2017 und danach jeweils halbjährlich zum 16. Dezember und zum 16. Juni eines jeden Jahres und zuletzt zum 16. Dezember 2019 fällig.</p> <p>Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 21. April 2017 und endet mit Ablauf des 15. Dezember 2019. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.</p> <p><b>Basiswert, auf den sich der Zinssatz stützt:</b> Weitergehende Angaben zur Beschreibung des Basiswertes bei nicht festgelegtem Zinssatz entfallen, da der Zinssatz festgelegt ist.</p> <p><b>Rückzahlungsverfahren:</b> Soweit nicht zuvor die Rückzahlung insgesamt erfolgt, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen am 16. Dezember 2019 zu 100 % des Nennbetrages zurückzahlen.</p> <p><b>Kündigungsrecht bei geringem ausstehenden Nennbetrag:</b> Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zu kündigen, wenn 25,00 % oder weniger als 25,00 % des Gesamtnennbetrags der Wandelschuldverschreibungen, die ursprünglich ausgegeben wurden, ausstehen.</p> <p><b>Rendite:</b> Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus der Summe von (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 und (ii) den gezahlten Zinsen (4,50 % p.a.) sowie abzüglich (iii) dem Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers.</p> <p><b>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber:</b> Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter bestellen können. Es wurde bisher kein Vertreter gewählt.</p>
<b>C.10</b>	<b>Derivative Komponente bei der Zinszahlung</b>
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.
<b>C.11</b>	<b>Zulassung zum Handel der Wertpapiere an einem geregelten Markt</b>
	Entfällt. Die Emittentin plant keine Zulassung bzw. Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einem geregelten Markt, behält sich aber eine Zulassung in einen geregelten Markt oder Einbeziehung in einen Freiverkehr insbesondere in den Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse vor.
<b>C.22</b>	<b>Angaben über die zugrunde liegenden Aktien</b>
	<b>Beschreibung der zugrunde liegenden Aktien:</b> Sofern die Wandelschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, in Inhaber-Stammaktien der Gesellschaft gewandelt werden, sind diese mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile.



	<p><b>Währung der Aktien:</b> Die Aktien der Gesellschaft lauten auf EUR/Euro.</p> <p><b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und des Verfahrens für die Wahrnehmung der Rechte:</b> Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts und Mehrstimmrechte bestehen nicht. Unterschiedliche Stimmrechte werden nicht gewährt.</p> <p>Die aus der Ausübung des Wandlungsrechts hervorgehenden Aktien nehmen jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung des Wandlungsrechts entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil.</p> <p>Im Übrigen sind die Aktien mit den gleichen Rechten ausgestaltet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln darüber hinaus keine weiteren Rechte oder Vorteile.</p> <p>Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung, die einmal jährlich stattfindet. Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Gewinnverwendungsvorschlag zu unterbreiten, an den die Hauptversammlung nicht gebunden ist. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Fall eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung.</p> <p>Jede Aktie gewährt das Recht auf Zuteilung eines dem Anteil der Aktie am bisherigen Grundkapital entsprechenden Teils von im Zuge zukünftiger Kapitalerhöhungen ausgegebenen neuen Aktien (Bezugsrecht). Ein Bezugsrecht besteht nicht bei bedingten Kapitalerhöhungen; im Übrigen kann es in bestimmten Fällen durch Beschluss der Hauptversammlung und bei einer entsprechenden Ermächtigung der Hauptversammlung auch durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.</p> <p>Ort und Zeitpunkt der künftigen bzw. erfolgten Zulassung der Aktien zum Handel: Die neuen Aktien der Gesellschaft, die im Falle der Wandlung von Schuldverschreibungen ausgegeben werden, sollen zum Börsenhandel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden und können nach den geltenden rechtlichen Vorschriften frei übertragen werden. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.</p> <p><b>Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Aktien:</b> Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft unterliegen keinen Beschränkungen und sind frei übertragbar.</p> <p><b>Ist der Emittent des Basistitels ein Unternehmen derselben Gruppe, sind zu diesem Emittenten die gleichen Angaben zu liefern wie im Aktien-Registrierungsformular:</b> Entfällt. Die Emittentin der Basistitel und der angebotenen Schuldverschreibungen sind identisch.</p>
--	---

Abschnitt D – Risiken	
D.2	Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin oder ihrer Branche eigen sind
	<p style="text-align: center;"><b>Marktbezogene Risiken</b></p> <p><b>Risiken aus der Euro-Schuldenkrise:</b> Aufgrund der seit 2011 andauernden Krise in der Eurozone kann die Finanzierung von Projektentwicklungen erschwert werden.</p> <p><b>Risiko aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfeldes und des Immobilienmarktes:</b> Die Emittentin ist vor allem 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.</p> <p style="text-align: center;"><b>Geschäftsbezogene Risiken</b></p> <p><b>Holdingrisiko:</b> Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft von den Ausschüttungen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Emittentin die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält.</p> <p><b>Finanzierungsrisiko:</b> 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 Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt.</p> <p><b>Zinsänderungsrisiko:</b> Die Emittentin ist den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann zu höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen führen. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.</p> <p><b>Refinanzierungsrisiko:</b> Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2012, 2013, 2014 sowie 2016 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2017, 2019, 2020 bzw. 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Emittentin aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.</p> <p><b>Währungsrisiken:</b> Die Emittentin ist u.a. in Ländern tätig, in denen der Euro kein gesetzliches Zahlungsmittel darstellt. Es besteht insofern ein Währungsrisiko für Zahlungsverpflichtungen und Einnahmen in diesen Währungen.</p> <p><b>Risiko, dass nichtausreichend viele neue Projekte erschlossen oder finanziert werden können:</b> Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, fortlaufend eine ausreichende Anzahl neuer Liegenschaften aufzufinden bzw. neue Projekte zu sichern und zu finanzieren.</p> <p><b>Liquiditätsrisiko:</b> 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.</p>

	<p><b>Investitionsrisiko:</b> Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale und Entscheidungskriterien.</p> <p><b>Kostenrisiko:</b> Trotz sorgfältiger Kostenkalkulation und Fixpreispauschale seitens des Generalunternehmers ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen von der Emittentin getragen werden.</p> <p><b>Terminrisiko:</b> Da Projektpipeline nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zulässt, besteht das Risiko, dass wegen terminlicher Verzögerungen Mehrkosten verursacht werden.</p> <p><b>Verkaufsrisiko:</b> 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.</p> <p><b>Wettbewerbsrisiko:</b> Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerben in den Marktnischen der Emittentin.</p> <p><b>Vermietungs- und Leerstandsrisiko:</b> 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.</p> <p><b>Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien:</b> Zur Vermeidung eines Wertverfall muss die Emittentin Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen können.</p> <p><b>Wertminderung von Vermögenswerten:</b> Bezüglich der in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte besteht das Risiko einer Wertminderung. Wenn der Wert sinkt, können sich die Erlöse bei Verkauf nicht wie geplant in der konkreten Verwertungssituation realisieren lassen.</p> <p><b>Risiko aufgrund von Forderungsausfällen:</b> Es besteht das Risiko von Forderungsausfällen.</p> <p><b>Konzentrations- und Klumpenrisiken:</b> Konzentration oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren können zur wechselseitigen Verstärkung von in dem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen.</p> <p><b>Umweltrisiko:</b> Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften 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.</p> <p><b>Personalrisiko:</b> Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden.</p>
--	--

**Wetterbedingte Risiken/ Höhere Gewalt:** Der Immobilienmarkt ist stark abhängig von Wetterbedingungen. Längere Kälte- oder Regenphasen können den Baufortschritt verzögern. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegesischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.

**Risiko von Interessenskonflikte:** Herr Dr. Michael Müller kann als Großaktionär der Emittentin und deren Alleinvorstand maßgeblich Einfluss auf die Emittentin ausüben und dadurch die Erträge der Emittentin negativ beeinflussen. Personelle Verflechtungen zwischen den Konzerngesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften von Dr. Michael Müller können zu Interessenskonflikten führen und sich zu Lasten der Emittentin auswirken.

**Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Projektgesellschaften:** Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften eingeschränkt sein kann.

**Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes:** Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbaren Schäden.

**Risiken im Hinblick auf die IT-Systeme der Emittentin:** Die von der Emittentin verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden.

**Risiko einer Rufschädigung:** Eine Schädigung des guten Rufs könnte dazu führen, dass bestehende und potenzielle Kunden sich mit der Fortführung oder Aufnahme von Geschäftsbeziehungen zurückhalten.

#### **Rechtliche und regulatorische Risiken**

**Risiken aus der Verwendung standardisierter Verträge:** Aufgrund von Unklarheiten sowie Fehlern in den Vertragsmustern können sich Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken.

**Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen:** Die Mietverträge der Emittentin enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln. Auf Grund der damit verbundenen Indexierung hat die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der Mieterlöse. Dies kann sich negativ auf die Mietrendite und auf die Bewertung der Immobilien auswirken.

**Steuerliche Risiken:** Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

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

**Risiken aus Rechtstreitigkeiten:** Neben den geschäftstypischen Rechtstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, 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

	<p>und Veräußerungen von Immobilien.</p> <p><b>Risiken aus Kontrollen in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken:</b> Die internen Kontrollen der Emittentin in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen.</p> <p><b>Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen:</b> Die Verwendung von Daten durch die Emittentin könnte gesetzliche Regelungen verletzen.</p> <p><b>Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen:</b> 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 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Die Kosten für die Umsetzung der entsprechenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen können die Rendite der hiesigen Schuldverschreibungen mindern. Auch ein Totalverlust ist nicht auszuschließen.</p>
<b>D.3</b>	<b>Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind</b>
	<p><b>Beschränkte anlegerbezogene Eignung:</b> Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Anlage in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können.</p> <p><b>Insolvenz der Emittentin:</b> Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin trotz Besicherung der Anleihe zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen.</p> <p><b>Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten:</b> Die vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten der Emittentin könnte im Fall der Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust der Anleihegläubiger aufgrund des strukturellen Nachrangs der Schuldverschreibungen führen, da diese nicht besichert sind.</p> <p><b>Bonitätsverschlechterung:</b> 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.</p> <p><b>Volatilität:</b> Der Kurswert der Schuldverschreibungen kann starken Schwankungen unterliegen. Der Anleihegläubiger kann dadurch erhebliche Verluste erleiden.</p> <p><b>Ratingverschlechterung:</b> Durch die Verschlechterung des Ratings der Gesellschaft kann der Anleihegläubiger bei Verkauf vor Rückzahlung erhebliche Verluste erleiden.</p> <p><b>Risiken bei weiteren Emissionen:</b> Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Eine Veräußerung könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein.</p> <p><b>Vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen:</b> Im Falle der vorzeitigen Kündigung haben die Anleihegläubiger nach Rückzahlung durch die Emittentin keine weiteren</p>

	<p>Ansprüche auf Zinszahlungen und wären gezwungen, gegebenenfalls auf alternative Anlagemöglichkeiten mit möglicherweise geringerer Rendite zurückzugreifen.</p> <p><b>Kein Rating der Schuldverschreibungen:</b> Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Das Rating der Emittentin kann ein solches Rating nicht ersetzen.</p> <p><b>Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen:</b> Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein.</p> <p><b>Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin:</b> Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin.</p> <p><b>Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten:</b> Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine zusätzlichen Beträge für Steuern und Abgaben zahlen.</p> <p><b>Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger:</b> Die Anleihegläubiger haben aus der Zeichnung der Schuldverschreibungen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin.</p> <p><b>Risiken aufgrund des Wertpapiertyps:</b> Bei Inhaberpapieren gilt § 793 Abs. 1 BGB, wonach die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und die Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht doppelt zahlen.</p> <p><b>Risiko überstimmt zu werden:</b> Ein Anleihegläubiger ist dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden, falls die Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes aus dem Jahr 2009 (SchVG) Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen.</p> <p><b>Inflationsrisiko:</b> Da die Schuldverschreibungen mit einer festgeschriebenen Laufzeit angeboten werden, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger am Ende der Laufzeit auf Basis der tatsächlichen allgemeinen Preisentwicklung einen Vermögensverlust erleiden.</p> <p><b>Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen:</b> Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen.</p> <p><b>Risiko steigender Marktzinsen:</b> Bei allgemein steigendem Marktzinsniveau während der Laufzeit der Anleihe ergeben sich erfahrungsgemäß zusätzliche Kursrisiken für die Notierung der Schuldverschreibungen.</p> <p><b>Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung:</b> Der Emittentin steht aufgrund der Emissionsbedingungen die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Es besteht das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlagungsmöglichkeiten zu finden.</p> <p><b>Fehlender Handel der Bezugsrechte:</b> Ein Handel der Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen oder eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse sind nicht</p>
--	--

vorgesehen. Bezugsberechtigte, die ihr Bezugsrecht nicht ausüben und keine Schuldverschreibungen zeichnen, könnten daher den Wert ihrer Bezugsrechte verlieren. Zudem kann der Wert der Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen abhängig von der Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft schwanken.

**Risiko des Widerrufs oder Aussetzung des Handels:** Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Schuldverschreibungen (oder die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Schuldverschreibungen führen.

**Risiko der Gesetzesänderung:** Änderungen anwendbarer Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleihegläubiger.

**Risiko der Steueränderung:** Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleihegläubiger haben.

**Risiko Clearingsysteme:** Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.

**Risiko grenzüberschreitende Gesetze insbesondere FATCA:** Auf Anleihegläubiger können unter bestimmten die Regelungen des Foreign Account Tax Compliance Act der USA, auch als „FATCA“ bezeichnet, anwendbar sein.

**Währungsrisiko und Risiko bezüglich Devisenkontrollen:** Die auf Euro lautenden Schuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner könnten Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen.

#### **Risiken im Hinblick auf die Ausübung des Wandlungsrechts**

**Preisrisiko bei Bezug:** Anleger könnten die Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots zu einem höheren Bezugspreis als dem Marktpreis nach Abschluss des Angebots erwerben.

**Wertrisiko bezüglich Aktien:** Der Wert der Aktien der Gesellschaft im Zeitpunkt der Wandlung könnte erheblich niedriger sein als im Zeitpunkt der Ausgabe oder des erstmaligen Erwerbs der Schuldverschreibungen.

**Ausübungsrisiko:** Die Ausübung des Wandlungsrechts ist nicht sofort möglich und nur innerhalb bestimmter Zeiträume möglich. Eine Wandlung kann daher ausgeschlossen sein, auch wenn der Anleihegläubiger dies wünscht.

**Verwässerung:** Der Aktienbesitz von Aktionären, die nicht an diesem Angebot teilnehmen, kann erheblich verwässert werden, wenn andere Aktionäre der Gesellschaft, die aufgrund des Angebots Schuldverschreibungen bezogen haben, ihr Wandlungsrecht ausüben.

#### **Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft**

**Risiko Abgabedruck:** Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann.

	<p><b>Risiko Finanzierungsbedarf:</b> Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Wandelanleihen, können sich aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität von EYEMAXX als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten.</p> <p><b>Risiko zukünftige Kapitalmaßnahmen:</b> Zukünftige Kapitalmaßnahmen von EYEMAXX könnten unter Umständen zu einem erheblichen Verwässerungseffekt, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre von EYEMAXX führen.</p> <p><b>Volatilität bezüglich der Aktien:</b> Der Kurs der Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein.</p>
<b>Abschnitt E - Angebot</b>	
<b>E.2b</b>	<b>Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse</b>
	<p>Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu rund Euro 800.000,00 auf bis zu Euro 19.576.000,00 netto.</p> <p>Der Nettoemissionserlös von Euro 19.576.000,00 soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt mit Erlösen von ca. Euro 3.200.000,00 zur Finanzierung der restlichen noch nachrangigen Mittel für Projekte, die bereits durch Grundstücksankäufe gesichert werden konnten und die im Jahr 2017 in die konkrete bauliche Errichtung gehen werden, sowie der Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien dienen. Im zweiten Schritt dienen Erlöse von ca. Euro 16.376.000,00 zur Finanzierung von neuen Immobilienentwicklungen. Dabei hat die Emittentin bereits einige großvolumige Wohnimmobilienprojekte sowie gemischt genützte Projekte in Vorbereitung, für deren Grundstücksankauf und in weiterer Folge im Rahmen der Projektentwicklung und Errichtung die erforderlichen nachrangigen Mittel benötigt werden.</p> <p>Über die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses wurde von der Gesellschaft jedoch noch kein Beschluss gefasst.</p> <p>Soweit der Nettoemissionserlös für die vorgenannten Zwecke nicht ausreicht, wird die Gesellschaft die restlichen Beträge voraussichtlich über Fremdkapitalinstrumente finanzieren.</p>
<b>E.3</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen</b>
	<p>Das Angebot umfasst Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 untereinander gleichberechtigte, nicht nachrangige und nicht besicherte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von EUR 1.000,00 und einem Wandlungsrecht während bestimmter Ausübungszeiträume jede Teilschuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stammaktie (Stückaktie) der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln und zwar für einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie, und mit Fälligkeit zum 16. Dezember 2019 („Schuldverschreibungen“).</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Form eines Bezugsangebots in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zur Zeichnung angeboten ("Bezugsangebot").</p>



	<p>Den Bezugsberechtigten wird zusätzlich zum Bezugsangebot ein Überbezug auf Schuldverschreibungen ohne Anspruch auf Zuteilung angeboten („Überbezug“). Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Gesellschaft durch ein öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu Zeichnung angeboten ("Öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren"). Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Emittentin mit Unterstützung der Dero Bank AG qualifizierten Anlegern im Wege von Privatplatzierungen zur Zeichnung angeboten ("Rump Placement").</p> <p><b>Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung:</b> Der Mindestbetrag der Zeichnung im Rahmen des Bezugsangebotes ist eine Schuldverschreibung und der Höchstbetrag bestimmt aufgrund der Anzahl der Bezugsrechte aus den Aktien der Emittentin bzw. den Bezugsrechten aus der Schuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ 2) des jeweiligen Anlegers entsprechend dem jeweiligen Bezugsverhältnis. Im Rahmen des Rump Placement ist der Mindestbetrag der Zeichnung ebenfalls eine Schuldverschreibung, und der Höchstbetrag ist nicht bestimmt.</p> <p><b>Bezugsberechtigte:</b> Bezugsberechtigt im Bezugsangebot sind die Aktionäre der Gesellschaft sowie die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ 2) (die „Bezugsberechtigten“).</p> <p><b>Bezugsfrist:</b> Die Bezugsfrist, in der die Schuldverschreibungen durch die Bezugsberechtigten gezeichnet werden können, beginnt am 28. März 2017, 0.00 Uhr (MEZ), und endet am 12. April 2017, 12.00 (MESZ).</p> <p><b>Annahme des Bezugsangebots:</b> Bezugswünsche können während der Bezugsfrist ausschließlich über die Depotbanken der Bezugsberechtigten bei der Bezugsstelle abgegeben werden. Eine unmittelbare Bezugsausübung von Bezugsberechtigten bei der Bezugsstelle ist nicht möglich.</p> <p><b>Bezugsstelle:</b> Die Gesellschaft hat die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Straße 26, 80331 München, Deutschland, als Bezugsstelle bestellt („Bezugsstelle“).</p> <p><b>Bezugspreis:</b> Der Bezugspreis entspricht dem Nennbetrag je Schuldverschreibung und beträgt somit Euro 1.000,00 je Teilschuldverschreibung.</p> <p><b>Bezugsrechte:</b> Als Bezugsrechtsnachweis für die Schuldverschreibungen gelten die Bezugsrechte. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Bezugsberechtigten zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand mit Ablauf des 29. März 2017 (nach Börsenschluss). Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen für den Bezugsberechtigten und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.</p> <p><b>Bezugsverhältnis:</b> Die Aktionäre der Gesellschaft haben das Recht, für jeweils 231 Aktien der Gesellschaft 1 Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen zu beziehen.</p>
--	---

(„Bezugsverhältnis Aktien“).

Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2019 haben das Recht, für jeweils 25 Schuldverschreibungen 2016/2019 11 Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen zu beziehen („Bezugsverhältnis Schuldverschreibungen“).

Soweit der Begriff das „Bezugsverhältnis“ im Folgenden verwendet wird, sind das Bezugsverhältnis Schuldverschreibungen und das Bezugsverhältnis Aktien umfasst.

**Kein börslicher Bezugsrechtshandel:** Die Bezugsrechte sind übertragbar, jedoch wird von der Gesellschaft kein börslicher Bezugsrechtshandel organisiert. Ebenso erfolgt keine Vermittlung von Bezugsrechten durch die Bezugsstelle.

**Überbezug:** Den Bezugsberechtigten wird das Recht eingeräumt, über die Ausübung ihrer Bezugsrechte hinaus verbindliche Bezugsorder für weitere, von anderen Bezugsberechtigten nicht bezogene Schuldverschreibungen zum Bezugspreis abzugeben („Überbezug“). Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung solcher Aktien im Überbezug besteht nicht. Sollten Überbezugswünsche nicht vollständig erfüllt werden können, erhält der Bezugsberechtigte den für den Erwerb im Rahmen des Überbezugs zu viel geleisteten Betrag unverzüglich, voraussichtlich gleichzeitig mit der Lieferung der zugeteilten Schuldverschreibungen, zurückerstattet.

**Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Teilschuldverschreibungen:** Teilschuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden in Rahmen eines öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft interessierten Investoren zum Erwerb in Höhe des Bezugspreises in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zur Zeichnung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Bezugsberechtigten durch Vereinbarung entsprechende Rücktrittsvorbehalte bei der Zuteilung angeboten. Die Abwicklung des öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren in der Bundesrepublik Deutschland kann insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "Zeichnungsfunktionalität") ab dem 28. März 2017 erfolgen. Die Gesellschaft behält sich die konkrete Benennung weiterer Zeichnungswege vor. Die Platzierung wird ausschließlich durch die Gesellschaft vorgenommen, nicht durch die Dero Bank AG. Die Frist für das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren beginnt am 28. März 2017, 0.00 Uhr (MESZ), und endet am 18. April 2017, 12.00 (MESZ).

**Rump Placement zur Verwertung nicht bezogener Teilschuldverschreibungen:** Teilschuldverschreibungen, die nicht im Rahmen des Bezugsangebotes gezeichnet werden, werden von der Emittentin mit Unterstützung der Dero Bank AG qualifizierten Anlegern im Wege von Privatplatzierungen in Deutschland sowie gegebenenfalls in anderen Ländern der Europäischen Union sowie der Schweiz zum Bezugspreis zur Zeichnung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Bezugsberechtigten durch Vereinbarung

	<p>entsprechende Rücktrittsvorbehalte bei der Zuteilung angeboten. Die Dero Bank AG behält sich die konkrete Benennung der Zeichnungswege für das Rump Placement vor. Die Frist für das Rump Placement, in der die Schuldverschreibungen durch qualifizierte Anleger gezeichnet werden können, beginnt am 18. April 2017, 0.00 Uhr (MESZ), und endet am 18. April 2017, 16.30 (MESZ).</p> <p><b>Zuteilung:</b> Ausgeübte Bezugsrechte werden voll bedient. Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Überbezugs erfolgt quotat. Die Gesellschaft behält sich vor, nur die Zuteilung für das Rump Placement teilweise oder im Ganzen und nicht den Überbezug vorzunehmen. Ein Anspruch auf Zuteilung des Überbezugs besteht nicht.</p> <p>Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren erfolgt nach dem Prinzip First Come - First Serve. Die Gesellschaft behält sich vor, nur die Zuteilung für das Rump Placement teilweise oder im Ganzen und nicht das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren vorzunehmen.</p> <p>Der Umfang der Zuteilungen für Überbezug, Öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und Rump Placement sind jeweils voneinander abhängig. Bei Überzeichnung werden die Schuldverschreibungen vom Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen und hinsichtlich des Überbezugs unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zgeteilt.</p> <p><b>Überzeichnung:</b> Für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und das Rump Placements, liegt nach Ablauf der Bezugsfrist eine Überzeichnung vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die von Bezugsberechtigten in Ausübung ihres Bezugsrechts, (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Überbezugs gezeichnet werden, (iii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren (z.B. über die Zeichnungsfunktionalität) gezeichnet werden und (iv) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Rump Placements gezeichnet werden.</p> <p><b>Änderung des Angebotszeitraums:</b> Die Änderung des Bezugsfrist ist nur im gesetzlichen Rahmen möglich. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und/oder die Annahmefrist für das Rump Placement zu verlängern oder zu verkürzen. Die Emittentin hat insbesondere das Recht, im Fall einer Überzeichnung den Angebotszeitraum für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und/ oder das Rump Placement vor Ablauf der vorgenannten Fristen an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung bezogen auf den Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen vorliegt, vorzeitig zu beenden.</p> <p>Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer</p>
--	--

	<p>Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren und/ oder des Rump Placements wird auf der Webseite der Emittentin (<a href="http://www.eyemaxx.com">www.eyemaxx.com</a>) sowie der Webseite der Frankfurter Wertpapierbörse (<a href="http://www.boerse-frankfurt.de">www.boerse-frankfurt.de</a>) bekannt gegeben.</p> <p><b>Verbriefung und Lieferung der Schuldverschreibungen:</b> Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 21. April 2017 begeben. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 21. April 2017 über die Dero Bank AG als Zahlstelle (die "Zahlstelle") geliefert und abgerechnet.</p> <p>Die Zahlung des Ausgabebetrags für Zeichner im Rahmen des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren und des Rump Placements erfolgt Zug-um-Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen.</p> <p><b>Schlussmeldung:</b> Der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen, der Nettoemissionserlös und die Rendite werden den Anlegern anschließend in der Preisfestsetzungsmitteilung mitgeteilt und auf der Webseite der Emittentin (<a href="http://www.eyemaxx.com">www.eyemaxx.com</a>) veröffentlicht wird.</p> <p><b>Einbeziehung:</b> Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Valuta (voraussichtlich ab dem 21. April 2017) in den Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.</p>
<b>E.4</b>	<b>Beschreibung aller für die Emission/ das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Interessen bzw. Interessenskonflikte</b>
	<p>Die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München, steht im Hinblick auf das Angebot der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis, dient als Bezugsstelle und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts gegen Gewährung eines erfolgsabhängigen Provisionserlöses ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Ein weitergehendes geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots besteht nicht.</p>
<b>E.7</b>	<b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden</b>
	<p>Entfällt, da die Emittentin den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten im Zusammenhang mit den hier angebotenen Schuldverschreibungen in Rechnung stellt.</p> <p>Anlegern, die Schuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen depotführenden Banken berechnet werden.</p>

## **2. Risikofaktoren**

Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen marktspezifischen und unternehmensspezifischen Risiken sowie Risiken, die sich aus der Gruppenstruktur ergeben, rechtlichen und regulatorischen Risiken und Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf bzw. Umtausch 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“) 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 haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust der gegebenenfalls 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 studieren, um das Risiko der hier angebotenen Schuldverschreibungen einschätzen zu können. Die individuelle Beratung durch ihre Berater vor der Kaufentscheidung ist in jedem Fall unerlässlich.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen und sich dadurch unter Umständen verstärken. Der Börsenkurs der Wertpapiere kann aufgrund des Eintritts eines jeden dieser oder anderer Risiken fallen und Anleger können ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

## **2.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

Wie jedes Unternehmen ist auch die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Risiken ausgesetzt. Der Eintritt dieser Risiken kann zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Ertragslage der Emittentin führen und die Erfüllung der Verpflichtungen aus Geldanlagen und emittierten Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

### **2.1.1 Marktbezogene Risiken**

#### **Risiken aus der Euro-Schuldenkrise**

Die seit 2011 medial intensiv behandelte Euro-Schuldenkrise samt der bonitätsmäßigen Herabstufung von mehreren Euroländern, wie z.B. Frankreich und Österreich, hat die Kapitalmärkte deutlich belastet. Die weitere Entwicklung der Euro-Schuldenkrise samt einem etwaigen Insolvenzscenario einzelner Länder (z.B. Griechenland, Zypern) könnte indirekt aufgrund einer Liquiditätsverknappung auf den Kapitalmärkten zu Finanzierungsproblemen sowohl auf Auftragsgeberseite, als auch auf Unternehmensebene der Emittentin führen. Darüber hinaus kann die aktuelle Entwicklung die Finanzierbarkeit und damit die Nachfrage nach Projektentwicklungen dämpfen, was eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach sich ziehen würde.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, hat zu einer Einschränkung der Bereitschaft von Fremdkapitalgebern geführt, Finanzierungen zu gewähren, insbesondere an Unternehmen, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind. Die (Re-)Finanzierung der Emittentin auf den Kredit- und Kapitalmärkten könnte zukünftig verknappt oder nur zu erheblich ungünstigeren oder unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein. Die Verwirklichung dieses Risikos kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin 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 potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen,
- 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 Liegenschaftsakquisitionen,
- die Entwicklung des internationalen Finanzmarktumfelds,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist sowie
- die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg der Emittentin ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die Emittentin 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 der Marktanforderungen seitens der Emittentin 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.

## **2.1.2 Geschäftsbezogene Risiken**

### **Holdingrisiko**

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Objektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung der Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften 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.

### **Finanzierungsrisiko**

Die Emittentin ist zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf weitere Fremdkapitalgeber wie Banken angewiesen. Sie ist daher dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und den Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften 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).

### **Zinsänderungsrisiko**

Die Emittentin 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 der Emittentin. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Refinanzierungsrisiko**

Ebenso besteht ein Finanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2012, 2013, 2014 und 2016 begebenen Anleihen, wenn diese ggf. auch aufgrund einer vorzeitigen Kündigung durch die Gläubiger wegen Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin von den Objektgesellschaften 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. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen 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 Emittentin. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Risiko, dass nicht ausreichend viele neue Projekte erschlossen oder finanziert werden können**

Die Identifizierung einer ausreichenden Anzahl von Grundstücken, die nach dem Geschäftsmodell der Emittentin entwickelt werden können, ist grundlegende Voraussetzung für den Geschäftserfolg der Letzteren. Ebenso hängt ihr Geschäftserfolg von ihrer Fähigkeit ab, die zur Realisierung der neuen Projekte erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen. Sollte die Emittentin daher nicht in der Lage sein, fortlaufend eine ausreichende Anzahl neuer Liegenschaften aufzufinden bzw. neue Projekte zu sichern und zu finanzieren, kann sich dies nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko besteht für die Emittentin darin, dass das Kapital in Projekten – die zum Teil in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.

#### **Investitionsrisiko**

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den Anleger 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 bei Investitionen können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie 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.

#### **Kostenrisiko**

Trotz sorgfältiger Kostenkalkulationen ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen, kommt.

Die Emittentin vergibt ihre Aufträge für Bauleistungen überwiegend im Rahmen von Fixpreisverträgen, die auf Basis von sorgfältig kalkulierten Angeboten 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 (wie zum Beispiel aus unerwarteten Nachträgen) anfallen.

Im Rahmen der Abrechnung von Bauleistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Auftragnehmern kommen, zum Beispiel im Rahmen von unklaren Verhältnissen im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen. Ebenso kann es bei Ausfall des Generalunternehmers dazu kommen, dass die Emittentin in rechtliche Auseinandersetzungen über Fehler des Generalunternehmers (z.B. Baumängel) hineingezogen wird.

Bauzeitüberschreitungen können dazu führen, dass Mieter oder Endinvestoren Vertragsstrafen bzw. Schadenersatzforderungen gegen die Objektgesellschaft geltend machen bzw. ihre Verträge mit der Objektgesellschaft kündigen. Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass einzelne Gesellschaften der Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben müssen. Diese Garantien können einzelne Gesellschaften der Emittentin 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 Emittentin aus solchen Garantieerklärungen, kann negative Auswirkungen auf die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. .

### **Terminrisiko**

Die Projektpipeline der Emittentin 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 dies Auswirkungen auf die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, Pflegeheimen und Wohnimmobilien, üblicherweise in Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im

Paket vor. Bei dem Verkauf von Geschäftsanteilen an den jeweiligen Projektgesellschaften oder des Anlagevermögens des SPV besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft bzw. für das Anlagevermögen des SPV geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es der Emittentin gelingen, die Zustimmung eines etwaigen Finanzierungspartners einzuholen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen Preis zu zahlen, der zu Ausschüttungen bei der Emittentin führt. Sollte die Emittentin nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen 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, was negative Auswirkungen auf die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann.

### **Wettbewerbsrisiko**

Es besteht ein Risiko, dass die Emittentin nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Die Emittentin steht dabei 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 Entwickler dem Konzept der Emittentin vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Projekte, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilien (zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **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 Mietzinsausfalls aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen. Ferner besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen erzielt werden. Im Fall der Wiedervermietung besteht das Risiko, dass die Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.

Neben fehlenden Mieteinnahmen beeinflusst jede sinkende oder fehlende Nachfrage nach Immobilien in Märkten, in denen die Emittentin tätig ist, auch den späteren Verkaufserlös der betreffenden Immobilien in diesen Märkten und kann zu erheblich niedrigeren Verkaufserlösen führen.

Jeder der oben genannten Faktoren, alleine oder gemeinsam mit anderen Faktoren, kann einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien**

Um einen Wertverfall zu vermeiden, muss die Emittentin 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 damit auch die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Wertminderungen von Vermögenswerten**

Bezüglich der in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte besteht das Risiko einer Wertminderung. Wenn der Wert sinkt, können sich die Erlöse bei 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.

### **Risiko aufgrund von Forderungsausfällen**

Es kann nicht versichert werden, dass Kunden oder andere Vertragspartner ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren Projektgesellschaften pflichtgemäß erfüllen. Die wesentlichen Forderungen der Emittentin beziehen sich insbesondere auf Ausleihungen an Tochtergesellschaften der Emittentin. Die Forderungen gegen die Tochtergesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der zweiten und der fünften Anleihe der Emittentin zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung für die genannten Anleihen entstanden. Das Ausfallrisiko der Forderungen gegen Tochtergesellschaften der Emittentin, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von deren zukünftigen Geschäftsentwicklung ab. Das Versagen von

Kunden oder anderen Vertragspartnern, ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin pflichtgemäß zu erfüllen, insbesondere ein Zahlungsausfall kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **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. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Umweltrisiko**

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften 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. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Personalrisiko**

Der geschäftliche Erfolg der Emittentin beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Emittentin, der Geschäftsführer der anderen Gesellschaften der Emittentin und ihrer jeweiligen Abteilungsleiter. Der Verlust von unternehmenstragenden 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.

### **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 Wetterbedingungen können das Geschäft, die finanzielle Lage und das Geschäftsergebnis der Emittentin 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 tätig ist, 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), kriegesischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.

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

#### **Risiko von Interessenskonflikten**

Zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die EYEMAXX-Gruppe handelnden Personen, die für das operative Geschäft der EYEMAXX-Gruppe und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des Vorstands Dr. Michael Müller der zugleich Mehrheitsgesellschafter ist mögliche Interessenskonflikte die sich aus dieser Doppelfunktion ergeben. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin 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-Gruppe. Zahlreiche Geschäfte der EYEMAXX-Gruppe werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, kann es sein, 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 Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes**

Die Emittentin entscheidet über Art und Umfang des von ihr aufgenommenen Versicherungsschutzes zur Deckung der aus ihrer Sicht wesentlichen Risiken auf Grundlage einer kaufmännischen Kosten-Nutzen-Analyse. Generell umfasst der Versicherungsschutz jene Haftungsrisiken, die typisch für die Geschäftstätigkeit der Emittentin sind. Allerdings können die versicherten Risiken einer unrichtigen Einschätzung unterliegen. Auch das unternehmerische Risiko der Emittentin ist nicht versichert oder überhaupt versicherbar. Es ist möglich, dass Schäden und Verluste entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Sollten der Emittentin Schäden entstehen, für die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, insbesondere bei Schadensfällen oder Verzögerungen bei der Ausführung von Bauarbeiten, kann 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.

### **Risiken im Hinblick auf die IT-Systeme der Emittentin**

Die Emittentin bedient sich zur Administration ihrer Geschäftstätigkeit umfangreicher IT-Systeme, die von der Verwendung von Servern und dem Einsatz spezieller Software bis hin zu Zutrittskontrollsystemen und Datenspiegelungen reichen. Ein Systemausfall eines oder mehrerer dieser IT-Systeme kann gravierende Folgen für die Emittentin haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe Dritter auf die Systeme der Emittentin dazu führen, dass diese IT-Systeme der Emittentin nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Unzulässige Zugriffe Dritter können erhebliche Kosten für die Emittentin zur Beseitigung verursachter Schäden oder zur Verstärkung von Abwehrmaßnahmen erforderlich machen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiko einer Rufschädigung**

Sollte es der Emittentin und ihren Projektgesellschaften nicht gelingen, im Hinblick auf die Qualität ihrer Dienstleistungen alle relevanten Fragestellungen zu erkennen und in angemessener Art und Weise zu handhaben, könnte sich dies negativ auf ihren Ruf auswirken. Zudem ist die Emittentin dem Risiko ausgesetzt, dass eine negative Öffentlichkeit, Pressespekulationen und drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten, die ihr Geschäft oder ihre Projekte betreffen, ihren Ruf schädigen. Eine Schädigung des guten Rufs könnte dazu führen, dass bestehende und potenzielle Kunden sich mit der Fortführung oder Aufnahme von Geschäftsbeziehungen zurückhalten. Eine Rufschädigung der EYEMAXX-Gruppe könnte sich daher nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

## **2.1.3 Rechtliche und regulatorische Risiken**

### **Risiken aus der Verwendung standardisierter Verträge**

Die Emittentin unterhält im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Vertragsbeziehungen zu einer Vielzahl von Vertragspartnern. Sie bedient sich dabei standardisierter Verträge. Unklarheiten sowie Fehler in den Vertragsmustern können sich daher auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Darüber hinaus können sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken.

Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Der Eintritt dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

### **Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen**

Die Mietverträge der Emittentin 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 Emittentin 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 Referenzindex, 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.

### **Steuerliche Risiken**

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in den Zielländern der Emittentin könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken, 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.

### **Gesetzgebungsrisiken**

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Ländern, in denen die Emittentin aktiv ist, können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel.

So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken aus Rechtsstreitigkeiten**

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten als Bestandshalterin gegen Mieter, 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. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken aus Kontrollen in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken**

Es besteht das Risiko, dass sich die internen Kontrollmechanismen der Emittentin, die korrupte, wettbewerbswidrige und sonstige illegale Geschäftspraktiken verhindern sollen, als unzureichend erweisen, um eine Verstrickung von Mitarbeitern der Emittentin in illegale Geschäftspraktiken auszuschließen. Werden Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von Mitarbeitern der Emittentin aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen**

Die Verwendung von Daten durch die Emittentin, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Gleiches gilt für andere Länder. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der Emittentin verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die Emittentin selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der Emittentin schaden. Beides könnte jeweils erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin 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 ("develop and sell"). 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 Kapitalanlagegesetzbuches (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.

## **2.2 Risikofaktoren in Bezug auf die Schuldverschreibungen**

### **2.2.1 Beschränkte anlegerbezogene Eignung**

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potentielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Anlageerfahrung, des Anlagehorizonts sowie der mit der Anlage verfolgten Ziele zweckmäßig bzw. eine für sie geeignete Anlage ist und gegebenenfalls entsprechende Rechts-, Wirtschafts- und Steuerberater konsultieren, um zu klären, welche Folgen eine Anlage in die Schuldverschreibungen hätte, und um sich ein eigenes Bild von der Anlage zu machen. Eine Anlage in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger geeignet, die

- die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen gänzlich verstanden haben,
- das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in die Schuldverschreibungen bis zu deren Fälligkeit tragen können,
- von dem Risiko der fehlenden Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen über einen erheblichen Zeitraum, im Zweifel bis zur Fälligkeit Kenntnis haben,
- in der Lage sind, die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen Finanzlage beurteilen zu können,
- in der Lage sind, die Risiken und Vorteile einer Anlage in die Schuldverschreibungen und die Informationen, die im Prospekt oder anderen maßgeblichen Dokumenten enthalten sind oder durch Verweis aufgenommen sind, beurteilen zu können.

### **2.2.2 Insolvenz der Emittentin**

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig und zwar dadurch, dass ausreichend liquide Mittel generiert werden. Eine Gewähr für den Eintritt wirtschaftlicher Ziele und Erwartungen kann die Emittentin nicht leisten. Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin sind die Anleger gemäß der geltenden Insolvenzordnung mit den nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Nach Verwertung des Vermögens der Emittentin im Insolvenzfall erfolgt die Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin.

### **2.2.3 Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten**

Die vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten der EYEMAXX-Gruppe könnte im Fall der Insolvenz der Emittentin zu einem Totalverlust der Anleihegläubiger aufgrund ihres strukturellen Nachrangs führen, da die Schuldverschreibungen nicht besichert sind und die Anleihegläubiger keinen direkten Zugriff auf die Vermögenswerte, die auf der Ebene von Tochter- bzw. Objektgesellschaften angesiedelt sind, haben.

### **2.2.4 Bonitätsverschlechterung**

Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen besteht, wenn die Mittel aus der Emission jedenfalls zumindest mittelbar nicht in einer ent-

sprechend gewinnträchtigen Weise verwendet werden oder die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird.

#### **2.2.5 Verschlechterung des Ratings**

Die Emittentin verfügt derzeit über das von der Creditreform Rating Agentur festgestellte Rating BB. Das Rating ist insbesondere von wesentlicher Bedeutung für die Finanzierungs- und Refinanzierungskosten der Emittentin. Sollte es zu einer Herabstufung des Ratings der Gesellschaft kommen, kann sich dies sowohl auf den Kurs der Aktien der Gesellschaft und die Kurse der von der Gesellschaft bereits begebenen Schuldverschreibungen, 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 Gesellschaft 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.

#### **2.2.6 Risiko der Volatilität**

Da die angebotenen Schuldverschreibungen eine kleine Emission mit einem begrenzten Volumen sind, können erhebliche Preisschwankungen für die Schuldverschreibungen eintreten und zwar unabhängig von der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung. Die Emittentin kann auch keine Gewähr dafür übernehmen, dass ein nennenswerter Handel bezüglich der Schuldverschreibungen besteht. Negative Mitteilungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin können ebenfalls zu erheblichen Preisschwankungen nach unten für die Schuldverschreibungen führen.

#### **2.2.7 Risiken bei weiteren Emissionen**

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. 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.

#### **2.2.8 Vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen**

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen unter gewissen Umständen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung angefallenen Zinsen zurückzahlen. Im Falle der vorzeitigen Kündigung hätten die Anleihegläubiger nach Rückzahlung durch die Emittentin zukünftig keine weiteren Ansprüche auf Zinszahlungen und wären gezwungen, gegebenenfalls auf alternative Anlagemöglichkeiten mit möglicherweise geringerer Rendite zurückzugreifen.

### **2.2.9 Kein Rating der Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Das Rating der Emittentin kann nicht sämtliche potentiellen Auswirkungen aller Risiken in Bezug auf die Struktur, den Markt, zusätzliche oben beschriebene Risikofaktoren oder sonstige Faktoren berücksichtigen, die Einfluss auf den Wert der Schuldverschreibungen haben könnten.

### **2.2.10 Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**

Die hier angebotenen Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market bzw. im Open Market an der Frankfurter und/ oder Münchner Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit 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 in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleihegläubiger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen 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.

### **2.2.11 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 verbundenen 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 verhindern.

### **2.2.12 Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten**

Für den Anleihegläubiger entstehen beim Kauf und Verkauf von Schuldverschreibungen neben dem aktuellen Preis verschiedene Neben- und Folgekosten, die die Rendite der Schuldverschreibungen erheblich verringern oder gar ausschließen können.

Zinszahlungen auf die Schuldverschreibungen oder auf von Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen realisierten Gewinnen sind gegebenenfalls steuerpflichtig.

Die in diesem Prospekt enthaltenen steuerlichen Ausführungen geben die Ansicht der Emittentin bezüglich der zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospektes geltenden Rechtslage wieder. Finanzbehörden und -gerichte können jedoch zu einer anderen steuerlichen Beurteilung kommen. Die in diesem Prospekt erfolgten steuerlichen Ausführungen dürfen darüber hinaus nicht allein Grundlage für die

Entscheidung zum Kauf der Schuldverschreibungen aus Steuergründen dienen, da jeweils die individuelle Situation des Anleihegläubigers zu berücksichtigen ist. Potentielle Anleihegläubiger sollten vor der Entscheidung zum Kauf der Schuldverschreibungen ihren Steuerberater um Rat fragen. Die Emittentin haftet nicht für steuerliche Konsequenzen bei dem Erwerb der Schuldverschreibungen.

#### **2.2.13 Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger**

Die Schuldverschreibungen vermitteln keine 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 die Entwicklungen anders 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.

#### **2.2.14 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 die Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht doppelt zahlen.

#### **2.2.15 Risiko überstimmt zu werden**

Ein Anleihegläubiger ist dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, falls die Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes aus dem Jahr 2009 (SchVG) Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Sofern ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleihegläubiger ernannt wird, könnte ein bestimmter Anleihegläubiger ganz oder teilweise das Recht verlieren, seine Rechte gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

#### **2.2.16 Inflationsrisiko**

Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, dass sich der Wert des von den Anleihegläubigern für die Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft der zugrundeliegenden Währung aufgrund von Inflation sinkt. Bei einer Schuldverschreibung mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall fünf Jahre beträgt, besteht das Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass Inhaber der Schuldverschreibungen möglicherweise einen finanziellen Verlust erleiden und dadurch die Realverzinsung aus der Investition in die Schuldverschreibungen verringert wird. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung der

Schuldverschreibungen, so kann die Rendite der Schuldverschreibungen sogar negativ sein. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Schuldverschreibungen eingeschränkt sind, so dass der Anleger gezwungen sein kann, die Schuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

#### **2.2.17 Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen**

Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin hinsichtlich der Wertpapiere, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den aufgenommenen Kredit bedienen, d.h. die laufenden Zinsen tragen und den aufgenommenen Betrag zurückzahlen.

#### **2.2.18 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.

#### **2.2.19 Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung**

Der Emittentin steht gemäß den Anleihebedingungen mit einer Frist von 60 Kalendertagen jederzeit bei geringem ausstehendem Betrag der Anleihe (weniger als 25 %) die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Wird davon Gebrauch gemacht, wird der Vertrag vor Ablauf der zunächst vereinbarten Laufzeit aufgelöst. Durch eine vorzeitige Auflösung des Vertrages 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.

#### **2.2.20 Kein Handel mit Bezugsrechten**

Sowohl die bestehenden Aktionäre der Emittentin als auch die Inhaber der von der Emittentin bisher ausgegebenen Wandelschuldanleihe, haben ein Bezugsrecht auf den Erwerb der im Rahmen des Angebots angebotenen neuen Schuldverschreibungen. Der Wert eines Bezugsrechts ergibt sich aus dem Kurs der Aktie der Emittentin einerseits und dem Wert der Schuldverschreibungen andererseits, der maßgeblich von der Höhe des Abschlags, den der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen auf den Aktienkurs hat (sofern ein solcher gewährt wird) und den sonstigen Ausstattungsmerkmalen der Schuldverschreibungen (Zinssatz, Laufzeit, Wandlungsprämie) bestimmt wird. Bezugsrechte sind grundsätzlich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar. Im Rah-

men des Angebots wird allerdings die Emittentin keinen Handel der Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen organisieren oder ermöglichen. Eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte ist daher voraussichtlich nicht möglich. Bezugsberechtigte, die ihr Bezugsrecht nicht ausüben und keine Schuldverschreibungen zeichnen, könnten daher den Wert ihrer Bezugsrechte verlieren.

#### **2.2.21 Risiko des Widerrufs oder Aussetzung des Handels**

Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Schuldverschreibungen (oder die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Schuldverschreibungen führen. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese vorgenannten Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleger haben.

#### **2.2.22 Risiko der Gesetzesänderung**

Die Anleihebedingungen unterliegen deutschem Recht. Die Emittentin kann keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen deutschen Rechts (oder des in Deutschland anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum der Anleihebedingungen geben. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese vorgenannten Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleger haben.

#### **2.2.23 Risiko der Steueränderung**

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Schuldverschreibungen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihrer Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einerseits einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und andererseits auch auf den wirtschaftlichen Wert der Schuldverschreibungen haben sowie die von den Anleihegläubigern erzielten Renditen auf das mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen investierte Kapital negativ beeinflussen. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen deutschen und österreichischen Rechtslage und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch die Gesetzgeber, insbesondere auch die mögliche Einführung einer Finanztransaktionssteuer, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern. Auch kann eine vorzeitige Kündigung der Anleihe Einfluss auf die steuerliche Situation eines Anlegers haben. Die grundsätzlichen steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt stellen weder eine allgemeine noch eine individuelle steuerliche Beratung dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Schuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

#### **2.2.24 Risiko Clearingsysteme**

Die veränderbare Sammelurkunde, die die Schuldverschreibungen verbrieft, wird von der Clearstream als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder -rechte an der veränderbaren Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wertpapiersammelbank übertragen werden können. Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung der Schuldverschreibungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse abhängig. Solange die Schuldverschreibungen durch die Sammelurkunde verbrieft sind, wird die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf die Schuldverschreibungen durch Zahlungen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber nachkommen. Die Zahlung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen. Anleihegläubiger sind daher auch in Bezug auf Zahlungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse bei der Wertpapiersammelbank und den Clearingsystemen abhängig.

#### **2.2.25 Risiko grenzüberschreitende Gesetze insbesondere FATCA**

Anleihegläubiger können unter bestimmten Umständen grenzüberschreitenden Gesetzen unterliegen. Insbesondere die Regelungen des Foreign Account Tax Compliance Act der USA, auch als „FATCA“ bezeichnet, können auf den Anleihegläubiger anwendbar sein. Nach diesen Regelungen kann eine U.S. Quellensteuer in Höhe von 30 % auf alle oder einen Teil der Zahlungen im Hinblick auf Kapital oder Zinsen der Schuldverschreibungen anfallen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Schuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung auch bezüglich FATCA in Anspruch zu nehmen, wenn der regelmäßige Aufenthalt in Deutschland oder Österreich besteht, aber der Anleihegläubiger Staatsbürger der USA bzw. die Gesellschaft, die die Schuldverschreibungen erwerben soll, in den USA registriert ist oder deren Gesellschafter Staatsbürger der USA sind oder in sonstiger Weise eine Verbindung bezüglich der USA besteht, da dies Anknüpfungspunkte nach für die Anwendbarkeit von FATCA Regelungen sein können.

#### **2.2.26 Währungsrisiko und Risiko bezüglich Devisenkontrollen**

Die Schuldverschreibungen lauten auf Euro. Wenn der Euro für einen Anleihegläubiger eine Fremdwährung darstellt, ist dieser Anleihegläubiger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Schuldverschreibung beeinträchtigen können. Veränderungen von Wechselkursen haben vielfältige Ursachen. Außerdem könnten, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen, Zentralbanken und andere Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs nachteilig beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet oder gar kein Kapital oder Zinsen erhalten.



## **2.3 Risiken in Hinblick auf die Ausübung des Wandlungsrechts**

### **2.3.1 Preisrisiko bei Bezug**

Anleger könnten die Schuldverschreibungen der Gesellschaft im Rahmen des Angebots gegebenenfalls zu einem höheren Bezugspreis beziehen, als ihnen dies nach dem öffentlichen Angebot durch Erwerb der Schuldverschreibungen über den Markt möglich wäre. So kann es nach dem Ende des öffentlichen Angebots und vor Lieferung der Schuldverschreibungen zu einem Sinken des Börsenkurses kommen. Es kann insoweit nicht gewährleistet werden, dass der Preis für die Schuldverschreibungen demjenigen Preis entspricht, zu dem die Schuldverschreibungen der Gesellschaft nach Durchführung des Angebots an der Börse gehandelt werden.

### **2.3.2 Wertverlust der Aktien bis zum Zeitpunkt der Wandlung**

Die Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht in Aktien der Emittentin unterliegen neben den auf die Schuldverschreibungen selbst anwendbaren Risiken zusätzlichen Risiken im Hinblick auf das bestehende Wandlungsrecht. Im Zeitpunkt der Ausgabe entspricht der Wandlungspreis dem Ausgabepreis der Schuldverschreibungen. In Abhängigkeit von dem Kurs der Aktien der Gesellschaft kann der Wert der Aktien der Gesellschaft im Zeitpunkt der Wandlung erheblich niedriger sein als im Zeitpunkt der Ausgabe oder des erstmaligen Erwerbs der Schuldverschreibungen. Zudem kann der Wert der Aktien der Gesellschaft in dem Zeitraum zwischen der Ausübung des Wandlungsrechts und der Lieferung der Wandlungsaktien schwanken.

### **2.3.3 Ausübungsrisiko**

Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt wurden, verfallen. Soweit ein Aktionär die ihm aufgrund seiner Aktionärsstellung eingeräumten Bezugsrechte nicht innerhalb der Bezugsfrist ausübt, werden die Beteiligungs- und die Stimmrechtsquote dieses Aktionärs verwässert, sofern Aktionäre der Gesellschaft, die aufgrund des Angebots Schuldverschreibungen bezogen haben, ihr Wandlungsrecht ausüben. Dementsprechend wird der Prozentsatz der von diesem Aktionär gehaltenen Aktien am Grundkapital der Gesellschaft proportional zu dem Prozentsatz sinken, um den das Grundkapital der Gesellschaft infolge der Umwandlung der hiesigen Schuldverschreibungen in Aktien erhöht wird und zu dem dieser Aktionär nicht an der Kapitalerhöhung teilnimmt.

### **2.3.4 Verwässerungsrisiko**

Der Aktienbesitz von Aktionären, die nicht an diesem Angebot teilnehmen, kann erheblich verwässert werden, wenn andere Aktionäre der Gesellschaft, die aufgrund des Angebots Schuldverschreibungen bezogen haben, ihr Wandlungsrecht ausüben.

## **2.4 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft**

Aufgrund der Möglichkeit, dass die Schuldverschreibungen im Rahmen der vorgesehenen Wandlungszeiträume in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden können, sind weitergehende Risiken bezüglich der Aktien die aus der Ausübung dieser Wandungsrechte entstehen, wie folgt darzustellen:

### **2.4.1 Risiko Abgabedruck**

Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann. Sollten in erheblichem Umfang Aktien der Gesellschaft an der Börse verkauft werden oder sollten Marktteilnehmer zu der Überzeugung gelangen, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, könnte sich dies erheblich nachteilig auf den Kurs der Aktien der Gesellschaft auswirken. Anleger könnten folglich nicht in der Lage sein, die Aktien zum Bezugspreis, zu einem höheren Börsenpreis oder überhaupt wieder zu verkaufen und könnten schlimmstenfalls einen Totalverlust erleiden.

### **2.4.2 Risiko Finanzierungsbedarf**

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 als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten. In den vergangenen Jahren hat EYEMAXX Schuldverschreibungen begeben sowie mehrere Kapitalerhöhungen vorgenommen, um ihren Geschäftsbetrieb zu finanzieren. Die EYEMAXX muss sich unter Umständen in Zukunft erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren.

Weitere Transaktionen können sich jedoch aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder einer geringeren Attraktivität von EYEMAXX als schwierig oder sogar unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da der Börsenkurs Aktien der EYEMAXX 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 Gesellschaft zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der Aktien von EYAMXX beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung der Geschäftsentwicklung bzw. einzelner Entwicklungsprojekte von EYEMAXX durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität von EYEMAXX; usw. Außerdem können veränderte Geschäftsergebnisse der EYEMAXX 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 von EYEMAXX bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft können solche Schwankungen nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der Aktien von EYEMAXX haben. Eine verringerte Attraktivität der Aktien von EYEMAXX

kann die Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung des Geschäftsbetriebs begrenzen und, sondern ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar vollständig entziehen.

#### **2.4.3 Risiko zukünftiger Kapitalmaßnahmen**

Zukünftige Kapitalmaßnahmen der Emittentin könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Emittentin führen.

Die Emittentin wird eventuell zukünftig zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit, oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten weiteres Kapital benötigen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch die Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber der von der Emittentin ausgegebenen Wandelanleihen, können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

#### **2.4.4 Volatilität des Aktienkurses**

Der Kurs der Aktien der Emittentin war in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein. Auch die Wertpapiermärkte, einschließlich Immobilienaktien, waren in der Vergangenheit einer erheblichen Volatilität ausgesetzt. Der Aktienkurs der Emittentin kann auch in Zukunft hohen Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung deutliche Kursverluste eintreten. Der Aktienkurs der Emittentin kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der Emittentin oder seiner Konkurrenten, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Investoren und Wertpapieranalysten, Einschätzungen von Investoren hinsichtlich der Akquisitionen der Emittentin sowie der Beurteilung der damit zusammenhängenden Risiken, die Ausübung von Wandlungsrechten oder Optionen durch Inhaber der hier angebotenen Schuldverschreibungen bzw. Wandelanleihen, die die Gesellschaft ausgegeben hat oder ggf. zukünftig ausgeben könnte, eine Änderung des Ratings der Gesellschaft, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen der Aktionärszusammensetzung sowie durch weitere Faktoren erheblichen Schwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, insbesondere der Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche, zu einem Preisdruck auf die Aktien der Emittentin führen, ohne dass der Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der Emittentin liegen müsste.

### **3. Allgemeine Informationen**

#### **3.1 Verantwortung für den Prospekt**

Die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt für die in diesem Prospekt gemachten Angaben gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die alleinige Verantwortung. Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Tatsachen ausgelassen worden sind. Die Emittentin hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich ändern können.

#### **3.2 Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand des Prospekts für das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich sind Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von EUR 1.000 und einem Wandlungsrecht während des Ausübungszeitraums jede Teilschuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln und zwar für einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie, und mit Fälligkeit zum 16. Dezember 2019 („Schuldverschreibungen“).

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dar. Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

Die Schuldverschreibungen sind mit einem Wandlungsrecht in jeweils auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie ausgestattet und sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnanteilberechtigt (die „Wandlungsaktien“).

#### **3.3 Verbreitung von Informationen**

Niemand ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Darstellungen zu verbreiten; werden solche Angaben oder Darstellungen dennoch verbreitet, sind sie weder als verlässlich noch als von der Emittentin genehmigt zu betrachten. Weder aus der Überlassung dieses Prospektes noch aus dem Angebot, dem Verkauf oder der Lieferung von Schuldverschreibungen darunter ergibt sich die Schlussfolgerung, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeit-

punkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts bzw. des letzten Nachtrags oder der letzten Ergänzung zu diesem Prospekt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung der Geschäftstätigkeit oder Finanzlage der Emittentin, die im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen wesentlich wäre, seit dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts bzw. des letzten Nachtrags oder der letzten Ergänzung zu diesem Prospekt oder seit dem Datum der Bilanz des letzten Jahresabschlusses, die durch Verweis als in diesen Prospekt einbezogen gilt, eingetreten ist, oder (iii) andere, im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen gemachte Angaben zu einem Zeitpunkt, der nach dem Zeitpunkt liegt, zu dem sie erteilt wurden bzw. der in dem Dokument, in dem sie enthalten sind, genannt ist, zutreffend sind.

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 die Kreditwürdigkeit der Emittentin selbst einschätzen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin oder der SMC dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

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

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt gemäß den in Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands oder Österreichs jeweils anwendbaren Registrierungs- oder sonstigen Vorschriften oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände rechtmäßig verbreitet werden darf bzw. dass die Schuldverschreibungen in diesen rechtmäßig angeboten werden dürfen. Sie übernehmen ferner keine Haftung für die Unterstützung eines solchen Angebots oder einer solchen Verbreitung. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in Rechtsordnungen vorgenommen, in denen Handlungen zu diesem Zweck erforderlich wären.

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, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des US-Steuerrechts. Von wenigen, begrenzten Ausnahmen abgesehen, dürfen die Schuldverschreibungen in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten oder verkauft noch geliefert werden. Der Abschnitt „Verkaufsbeschränkungen“ enthält eine weitere Beschreibung bestimmter Beschränkungen des Angebots und des Verkaufs der Schuldverschreibungen sowie der Verbreitung dieses Prospekts (oder von Teilen davon).

### **3.4 Verkaufsbeschränkungen**

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich öffentlich angeboten. 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 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 EYE-MAXX-Gruppe 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**

Zahlenangaben in diesem Prospekt in Einheiten von Tausend Mio. Mrd. sowie Prozentangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund von kaufmännischen 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 enthaltenen 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.

### **3.7 Währungsangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben ausschließlich in Euro. Währungsangaben wurden mit „EUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt.

### **3.8 Begriffsbestimmungen**

Angebotsfrist ist der Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.

Anleihe ist eine Bezeichnung der hier angebotenen Schuldverschreibungen der EYEMAXX Real Estate in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00.

Anleihegläubiger sind Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Sie sind Vertragspartner der Emittentin.

Der Begriff Emittentin bezieht sich auf die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, geschäftsansässig Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland.

Bei der Darstellung der Emittentin wird diese in diesem Prospekt gemeinsam mit ihren ganz oder teilweise konsolidierten unmittelbaren und mittelbaren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften sowie gemeinsam mit ihren nicht konsolidierten Beteiligungen an Gesellschaften als EYEMAXX-Gruppe bezeichnet.

Inhaberschuldverschreibung ist eine Anleihe, Inhaberpapiere, welche die Emittentin verpflichten, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmebetrag bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Der jeweilige Inhaber der Wertpapierurkunde ist stets der Forderungsinhaber.

Nennwert bezeichnet den Nennbetrag, Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.

Prospekthaftung ist die Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.

### **3.9 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden**

Die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Die platzierende Bank erhält von der Emittentin eine Platzierungsprovision, die Höhe dieser Vergütung ist abhängig vom tatsächlich platzierten Volumen (Anzahl der platzierten Anleihen x Ausgabepreis). Der Gesamtbetrag der Provision kann bei Vollplatzierung entsprechend bis zu rund Euro 500.000,00 betragen. Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

### **3.10 Angaben von Seiten Dritter**

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, korrekt 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 inkorrekt oder irreführend machen würden.

### **3.11 Veröffentlichung dieses Prospektes**

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, auch „BaFin“ genannt bei der BaFin hinterlegt und unverzüglich auf der Internet-Seite der Emittentin [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlicht. Der Prüfungsumfang der BaFin für die Billigung umfasst dabei die Vollständigkeit, die Verständlichkeit und innere Widerspruchsfreiheit, nicht jedoch die inhaltliche Richtigkeit der im Wertpapierprospekt getroffenen Aussagen oder die Bonität der Emittentin.

Papierfassungen dieses Prospekts sind außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland kostenlos erhältlich.

### **3.12 Einsehbare Dokumente**

Die nachstehend aufgeführten Unterlagen können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Billigung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland kostenlos, eingesehen werden.

Ebenso sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen auf der Internet-Seite der Emittentin [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlicht und zwar unter dem Pfand: <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihen/2017-2019/dokumente>, den man in dieser Form eingeben kann, so dass man zu den gewünschten Dokumenten kommt. Ebenso gelangt man zu den gewünschten Dokumenten von der ersten Internet-Seite 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 bisherigen Anleihen der Emittentin versammelt sind. Unter der Bezeichnung „2017/ 2019“ ist das hiesige Angebot mit den nachstehend aufgeführten Unterlagen abrufbar:

- Satzung der Emittentin
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach IFRS
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach HGB



### 3.13 Rating

Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Das Rating der Emittentin kann nicht sämtliche potentiellen Auswirkungen aller Risiken in Bezug auf die Struktur, den Markt, zusätzliche oben beschriebene Risikofaktoren oder sonstige Faktoren berücksichtigen, die Einfluss auf den Wert der Schuldverschreibungen haben könnten.

Die Gesellschaft wurde von der Creditreform Rating AG mit einem Rating BB bewertet. 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.

### 3.14 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Eine Zustimmung der Gesellschaft zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen der Gesellschaft durch Finanzintermediäre wurde nicht erteilt.

**Sollte die Emittentin in dieser Angebotsfrist zu einem späteren Zeitpunkt Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite ([www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20172019](http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20172019)) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)).**

**Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.**

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von EYEMAXX autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter 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 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 Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt.

## **4. Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse**

### **4.1 Gründe für das Angebot**

Der Emissionserlös aus den Schuldverschreibungen stellt für die Emittentin Fremdkapital dar. Die Emittentin beabsichtigt, diese Mittel als nachrangige Gesellschafterdarlehen in jeweils eigene Zweckgesellschaften einzubringen, die mit diesen Mitteln sowie zusätzlich mit grundbücherlich auf den zu erwerbenden Projektliegenschaften zu besichernden Bankkrediten Ankäufe von Immobilien und Immobiliengesellschaften zur Projektentwicklung tätigen sollen. Außerdem soll der Emissionserlös der Refinanzierung aufgenommener Darlehen für bereits getätigte Immobilienkäufe, für Projektentwicklungen im Immobilienbereich sowie Ausbau- und Modernisierung des eigenen Immobilienportfolios dienen.

### **4.2 Verwendung der Emissionserlöse und Kosten der Emission**

Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu rund Euro 800.000,00 auf bis zu Euro 19.576.000,00 netto.

Der Nettoemissionserlös von Euro 19.576.000,00 soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt mit Erlösen von ca. Euro 3.200.000,00 zur Finanzierung der restlichen noch erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, die bereits durch Grundstücksankäufe gesichert werden konnten und die im Jahr 2017 in die konkrete bauliche Errichtung gehen werden, sowie der Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien dienen.

Im zweiten Schritt dienen Erlöse von ca. Euro 16.376.000,00 zur Finanzierung von neuen Immobilienentwicklungen und der Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien. Bei den geplanten neuen Immobilienprojekten hat die Emittentin bereits einige großvolumige Wohnimmobilienprojekte sowie gemischt genutzte Projekte in Vorbereitung, für deren Grundstücksankauf und in weiterer Folge im Rahmen der Projektentwicklung und Errichtung die erforderlichen Mittel benötigt werden.

Falls das hiesige Angebot nicht in Höhe von EUR 20.376.000,00 gezeichnet wird, sollen die Nettoemissionserlöse zunächst vorrangig bis zu EUR 3.200.000,00 zur Finanzierung der restlichen noch erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, die bereits durch Grundstücksankäufe gesichert werden konnten und die im Jahr 2017 in die konkrete bauliche Errichtung gehen werden, verwendet werden. Darüber hinaus gehende Emissionserlöse sollen einerseits zur Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien sowie selektiv nach der Höhe des noch verfügbaren Emissionserlöses für einzelne neue Immobilienprojektentwicklungen nach den Prioritäten gemäß Auswahl der Emittentin dienen.

## **5. Geschäftstätigkeit**

### **5.1 Überblick**

Die Emittentin ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit langjährigem Track Record deren Geschäftstätigkeit auf zwei Säulen basiert: Die erste Säule umfasst den Geschäftsbereich Projektentwicklung, was die Entwicklung und der Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie von Pflegeheimen in Deutschland umfasst. Die Projektentwicklung umfasst aber auch Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) in den Ländern Tschechien, Polen, Serbien und der Slowakei. Die zweite Säule umfasst den Geschäftsbereich Bestandshaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland, mit der Absicht, stetige Zahlungsströme durch laufende Mieterträge zu erzielen.

Die Wurzeln der Emittentin stammen aus den 1990er Jahren, 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 Lauf des Jahres 2013 wurde die Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland ausgedehnt.

### **5.2 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 und 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, Ludwigshafen, Prag, Bratislava, Warschau und Belggrad.

Durch das nach eigener Einschätzung vorhandene Knowhow und das jeweils lokale Netzwerk der Niederlassungsleiter und deren Mitarbeiter können lukrative Entwicklungsprojekte identifiziert werden.

EYEMAXX hat in den Jahren 2004 bis 2016 rund zwei Dutzend Projekte mit einem Volumen von rund 250 Mio. Euro entwickelt und verkauft bzw. in den eigenen Bestand übernommen. Ein Auszug der realisierten Projekte ist auch unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) dargestellt.

### **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 Mehrheitsaktionär 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 der Pflegeimmobilien und ist daher über alle Sektoren der Immobilienentwicklung diversifiziert. Darüber hinaus besteht auch eine regionale Diversifizierung der Immobilienentwicklungsprojekte der Emittentin, aufgeteilt in die Länder Deutschland, Österreich, Tschechien, die Slowakei, Polen und Serbien.

Aktuell bearbeitet die Emittentin ein Entwicklungsportfolio mit Gesamtinvestitionskosten von rund 400 Mio. Euro.

### **Erfolgreiches kapitalmarktorientiertes Wachstum**

Die Emittentin hat 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 10 Mio. Euro, Emissionen von Schuldverschreibungen von rund 80 Mio. Euro sowie in Form einer Wandelschuldverschreibung von rund 4,5 Mio. Euro realisiert.

## **5.3. Unternehmensstrategie**

Hauptziel der Emittentin ist, durch den weiteren Aufbau der Projektentwicklungspipeline ertragsorientiert zu wachsen und die laufenden Mieteinnahmen des Geschäftsbereichs „Bestandsimmobilien“ zu steigern. Diese Ziele sollen durch folgende Teilstrategien erreicht werden:

### **Steigerung des Unternehmenswerts durch Erhöhung der Entwicklungspipeline mit ertragsstarken neuen Entwicklungsprojekten**

Die Emittentin prüft derzeit mehrere neue Entwicklungsprojekte in den verschiedenen Entwicklungssegmenten. Der Schwerpunkt dabei liegt auf neuen großvolumigen und ertragsstarken Wohnimmobilienprojektentwicklungen in den Kernmärkten der Emittentin Deutschland und Österreich.

Darüber hinaus prüft die Emittentin Wohnimmobilienprojekte in Zukunft auch in den Ländern Schweden und den Niederlanden zu entwickeln. Besonders lukrativ erscheint dabei in Zukunft der schwedische Markt mit seinen Ballungszentren Stockholm, Göteborg und Malmö.

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

Die Emittentin hat sich daher bei der Eigentümerin und Herstellerin der patentierten VST-Elemente bereits bevorrechtete Lieferbedingungen für die Märkte Deutschland, Österreich und Schweden gesichert.

#### **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 einiger selbst entwickelter Immobilien „auf Zeit“**

Sukzessive möchte die Emittentin einige ausgewählte und von ihr selbst entwickelte 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 bestimmten Haltedauer ist ein Verkauf dieser vermieteten Immobilien zum bestmöglichen Preis beabsichtigt.

#### **Optimierung der Finanzierungsstruktur**

Durch die in den letzten Jahren erfolgten Reduktionen der Zinssätze beabsichtigt die Emittentin die gegenwärtig günstigen Finanzierungsbedingungen am Markt zu nutzen. Das gegenwertige niedrige

Zinsniveau trägt zu einem positiven Leverage-Effekt bei und soll gezielt für die Projektentwicklungen und die Finanzierung der Bestandsimmobilien der Emittentin genutzt werden.

Dies ermöglicht der Emittentin eine sukzessive Optimierung ihre Finanzierungsstruktur. Zur Erreichung dieses Ziels beabsichtigt die Emittentin die aktuell attraktiven Konditionen auf den Finanzmärkten, unter anderem für die Substitution teurerer Finanzierungen durch günstigere Refinanzierungen zu nutzen. Durch die Refinanzierung zu günstigeren Bedingungen soll der Zinsaufwand reduziert und der Schuldendienst sowie die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

#### **5.4. Geschäftsbereiche**

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

##### **Geschäftsbereich Projektentwicklungen**

Im ersten Geschäftsbereich Projektentwicklung 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 und von Pflegeheimen im Durchschnitt rund 18 Monate (jeweils gerechnet ab Grundstückserwerb). Die Zielrendite für Projektentwicklungen liegt im Bereich Gewerbeimmobilien bei 15-20 % (ROI), im Bereich Wohnimmobilien bei 10-15 % und bei Pflegeimmobilien bei 8-12 % (ROI).

Insgesamt liegt der regionale Fokus mit starkem Schwerpunkt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich und im Bereich der Entwicklung von Gewerbeimmobilien auf den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Tschechien, der Slowakei, Polen und Serbien.

##### **Geschäftsbereich Bestandshaltung**

Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, was wie oben dargestellt die erste Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin darstellt, werden seit 2012 auch Bestandsimmobilien gehalten. Dies entspricht der zweiten Säule der Geschäftstätigkeit. 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.

#### **5.4.1 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 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 großer Bedarf an Wohnungen in den Ballungszentren Deutschlands. Somit ist der deutsche Markt im Bereich Wohnimmobilien besonders attraktiv und entsprechend konzentriert sich die Emittentin vorrangig auf deutsche Ballungszentren. Zur Umsetzung der Projekte hat die Emittentin seither ein lokales Team 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 Ludwigshafen, sowie andererseits auf die Regionen Berlin, Potsdam und Leipzig mit einem Büro in Berlin und einer Außenstelle in Leipzig.

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 Projektvolumen von jeweils bis zu 40 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt. Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegt bei 10-15 % (ROI).

Die Umsetzung der Wohnbauprojekte in Deutschland soll, vorerst anders als in Österreich, nicht vordergründig als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen erfolgen, sondern global an einen Endinvestor für die Vermietung verkauft werden.

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

Eines dieser Projekte ist ein multifunktionales Gewerbe / Wohnprojekt in Leipzig (Thomasium), das Anfang 2017 bereits fertiggestellt werden konnte und im ersten Quartal 2017 plangemäß an den Endinvestor übergeben werden wird. Ein Forward-Sale-Vertrag mit dem Endinvestor wurde bereits im 1. Halbjahr 2016 unterfertigt. Das multifunktionale Thomasium besteht aus einem Ärztezentrum, Einzel-

handelsflächen im Erdgeschoss, Penthaus-Wohnungen in den beiden obersten Geschossen und einer angeschlossenen Parkgarage.

Das Wohnbauprojekt in Potsdam mit 93 Wohneinheiten kann nach unerwarteten Verzögerungen bei der Ausstellung der Baugenehmigung wegen erforderlicher Umplanungen nun im Frühjahr 2017 begonnen werden. Zwischenzeitlich konnte bereits ein Forward-Sale-Globalverkauf mit einem deutschen Endinvestor – mit Übergabe nach Fertigstellung – abgeschlossen werden.

Für die beiden Baufelder des Wohnbauprojektes in Leipzig, Lindenauer Hafen, konnte mit dem Endinvestor ein Joint Venture während der Projektentwicklung als Mietprojekt mit Übergabe nach Fertigstellung abgeschlossen werden.

### **Quartierentwicklung Postquadrat Mannheim**

Die Emittentin hat in 2016 das größte Projekt der Unternehmensgeschichte gestartet. Gemeinsam mit einem namhaften Investor hat die Emittentin das rund 25.000 m<sup>2</sup> große „Postquadrat“-Areal in Mannheim erworben und plant dort die Entwicklung von verschiedenen Wohnimmobilien, Gewerbeflächen und zwei Hotels. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde im April 2016 notariell beurkundet und der städtebauliche Vertrag wurde im Sommer 2016 abgeschlossen. Das geplante Projektvolumen liegt insgesamt bei über 160 Mio. Euro. Der erforderliche Eigenkapitalanteil von EYEMAXX an den gesamten Investitionskosten beläuft sich auf einen einstelligen Mio.-Euro-Betrag und wurde bereits in das Projekt eingebracht. Zudem beteiligt sich der Investor als Projektpartner mit einem signifikanten Betrag. Die Projektumsetzung wird auf Projektebene durch Mezzanindarlehen einer bekannten deutschen Institution sowie durch Bankdarlehen finanziert. Der Projektgewinn steht EYEMAXX und dem Co-Investor jeweils etwa hälftig zu.

Auf einer geplanten Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 57.000 m<sup>2</sup> sollen neben ca. 233 Wohnungen zwei Hotels mit insgesamt 300 Betten, ein Aparthotel, Gewerbeflächen sowie ca. 10.000 m<sup>2</sup> BGF für Büros entstehen. Weiterhin ist eine Tiefgarage mit rund 480 Stellplätzen vorgesehen. Das Areal befindet sich in zentraler Lage am Hauptbahnhof in Mannheim und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Die Baumaßnahmen sollen im 1. Quartal 2017 beginnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen.

### **„Wohnbau Österreich“**

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größeren österreichischen Städte, wie z.B. Wien und Graz. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes in der Regel zwischen 6 Mio. Euro und 30 Mio. Euro. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen im Durchschnitt zwischen 45 und 100 m<sup>2</sup>. Die Verwertung der Immobilien wird sowohl als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt als auch als Mietmodell mit Globalverkauf. Die Bauausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.



Die Emittentin hat aktuell bereits drei Grundstücke in Wien und Umgebung angekauft, davon konnte für ein Projekt bereits die Baubewilligung erlangt werden (Rustefeldgasse). Mit dem Bau wird noch im ersten Quartal 2017 begonnen werden.

#### **5.4.2 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Pflegeimmobilien**

Im Jahr 2013 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland geht die Emittentin davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigen wird. Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren interessante Möglichkeiten bieten. Eine große Zahl zusätzlicher Betreuungsplätze muss entstehen, um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gemäß dem „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016“ dürfte sich bis 2025 ein zusätzlicher demografisch bedingter Bedarf von rund 200.800 Pflegeplätzen ergeben. Dies entspricht rund 2.000 neuen Pflegeheimen mit je 100 Plätzen (siehe dazu Wüest & Partner, Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016, Seite 9). Davon will EYEMAXX als Projektentwickler von neuen bedarfsgerechten Pflegeheimen profitieren. Gleichzeitig erwartet EYEMAXX aufgrund des nach eigener Einschätzung hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen auch altersgerechte Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Nach Einschätzung der Emittentin wird durch den weitgehenden Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet nach Einschätzung der Emittentin für Investoren Anlagemöglichkeiten.

Stationäre Einrichtungen weisen dabei im Allgemeinen ca. 80-120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern aus. Zusätzlich weisen die ca. 20-30 angegliederten altersgerechten und betreuten Wohnungen in der Regel 45-65 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einheit aus, wobei darauf geachtet wird, dass die jeweiligen Grundstücksflächen für die unterschiedlichen Nutzungen real geteilt werden können.

EYEMAXX ist dabei diesen Geschäftszweig zu entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung, aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen, zu legen. Die Größe der einzelnen Projekte ist bedingt durch örtliche Gegebenheiten und unterscheidet sich aufgrund der spezifischen Gesetzesvorgaben.

Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen in der Regel ca. 10 Mio. Euro bis 15 Mio. Euro bei einer Laufzeit der Pachtverträge für die Pflegeheime von 20 bzw. 25 Jahren. Auch in diesem Bereich verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte (inklusive Pachtverträge) nach Fertigstellung bestmöglich

veräußert werden sollen. Die Zielrendite für Investments im Bereich Pflegeimmobilien liegt bei 8-12 % (ROI).

Die Emittentin hat bislang bereits zwei Grundstücke für Pflegeimmobilien mit angeschlossenen altersgerechten bzw. betreuten Wohnungen erworben und die erforderlichen Baugenehmigungen erwirkt. Eines der beiden Projekte (Kleinlengden bei Göttingen) befindet sich bereits im fortgeschrittenen Bauzustand und wird im ersten Halbjahr 2017 an den Betreiber CARPE DIEM (20-Jahres-Pachtvertrag) übergeben. Für dieses Projekt sowie für das zweite Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim bei Bingen wurde bereits eine Forward-Sale-Vereinbarung mit einem Hamburger Endinvestor unterfertigt.

Weitere Pflegeheimprojekte werden aktuell von der Emittentin geprüft und vorbereitet. Nach Einschätzung der Emittentin sind auch weitere sogenannte Forward-Sale-Vereinbarungen mit Investoren möglich, wonach Projekte bereits während der Entwicklungsphase fix an Endinvestoren mit Übergabe nach deren Fertigstellung veräußert werden.

#### **5.4.3 Entwicklung, Errichtung und Verkauf von Gewerbeimmobilien**

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

- Einzelhandelsimmobilien,
- Logistikimmobilien und
- „Taylormade Solutions“

In der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien unterscheidet die Emittentin wiederum zwischen Fachmarktzentren, Retailparks und Factory Outlet Center (FOC).

##### **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, Discounter 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 (ebenfalls je nach Typ, Standort und relevantem Einzugsgebiet) in der Regel zwischen ca. 2.500 und 12.000 m<sup>2</sup> 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 Gesellschaft 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 % 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.

#### **Einzelhandelsimmobilien: Retailparks**

Retailparks verfügen im Vergleich zu den oben bezeichneten Fachmarktzentren vom Typ non-food zusätzlich über einen großen Lebensmittelhypermarkt (zusätzlich fallweise noch über einen Lebensmitteldiscounter) und außerdem über einen Stand-Alone-Baumarkt und zumeist noch zusätzlich über einen großen Möbelmarkt. Retailparks erfordern ein größeres Kundenpotential und kommen daher meist erst in mittleren Städten ab ca. 50.000 - 100.000 Einwohnern in Betracht. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich je nach Standort auf 15 Mio. Euro bis 30 Mio. Euro (in Einzelfällen auch darüber).

#### **Einzelhandelsimmobilien: Factory Outlet Center (FOC)**

Im Bereich Einzelhandel plant die Emittentin auch die Entwicklung eines Factory Outlet Centers auf einer dafür nach Einschätzung der Emittentin bestens geeigneten, direkt an einer Autobahnabfahrt am Stadtrand von Belgrad gelegenen und im Eigentum der Emittentin stehenden Liegenschaft.

Im Rahmen ihrer Strategie konnte die Emittentin seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erwerben. Teile dieser Liegenschaft wurden von der Emittentin zwischenzeitlich für Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) für diese Liegenschaft ist bereits rechtskräftig. Damit kann die Emittentin im Rahmen ihres Geschäftsbereichs „Entwicklung von Gewerbeimmobilien“ auch im Großraum Belgrad tätig werden. Die im Eigentum der Emittentin stehenden Liegenschaften sind aufgrund der geographischen Lage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Retailpark (Fachmarktzentrum mit angeschlossenem Lebensmittelhypermarkt und Baumarkt) bestens geeignet. Beide Nutzungsmöglichkeiten sind vom Bebauungsplan abgedeckt.

Die Emittentin hat in Bezug auf die Handelsnutzung „FOC“ eine umfassende Machbarkeitsstudie mit dem international renommierten FOC-Betreiber FREEPORT erstellt, die die Einschätzungen der Emittentin bestätigt.

### **Logistikimmobilien**

Neben der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien ist die Entwicklung von Logistikimmobilien ein weiterer wichtiger Unterbereich des Geschäftsbereichs Entwicklung von Gewerbeimmobilien. In den vergangenen zehn Jahren hat die Emittentin vier moderne große Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 85.000 m<sup>2</sup> 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 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 (siehe auch Darstellung im voran gehenden Gliederungspunkt „Factory Outlet Center FOC“). Auch der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) liegt für diese Liegenschaft rechtskräftig vor.

Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiter entwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und IDEA zu nennen. Derzeit laufen bereits Verkaufsverhandlungen; mit einem Abschluss wird noch im 1. Halbjahr 2017 gerechnet.

Für die zweite große Logistikhalle wurde bereits mit dem Bau begonnen; die Fertigstellung ist für Ende Juni 2017 geplant.

Die Emittentin beabsichtigt, solche Projekte neben der bestehenden Liegenschaft in Serbien auch in Zukunft in anderen ihrer Zielländer in Angriff zu nehmen, sofern es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften zu akquirieren.

### **Taylormade Solutions**

Die Emittentin ist im Geschäftsbereich „Taylor Made Solutions“ an der Errichtung von Büroobjekten, Einzelhandelsimmobilien, Diskontmärkten, Baumärkten, Hotels und Studentenheimen interessiert. Bei derartigen Projekten sichert der Projektentwickler die gewünschte Immobilie, plant das auf den jewei-

ligen Kunden zugeschnittene Immobilienformat und errichtet das Bauwerk ganz nach den Wünschen des Kunden. Expansive Filialisten wie Lebensmittel- oder Baumärkte, die größere Flächen langfristig nutzen wollen, vor allem aber auch Hotelkonzerne und Betreiber von Studentenheimen schließen in diesem Bereich oft langfristige Mietverträge mit einem Projektentwickler ab. Derartige „maßgeschneiderte Auftragsprojekte“ werden von der Emittentin per definitionem nur bei Vorliegen einer konkreten Mietvereinbarung mit mindestens einem bonitätsstarken Mieter (üblicherweise 15 oder 20 Jahres-Mietvertrag) durchgeführt. Die Gewinnmargen für Entwickler sind in diesem Projektbereich tendenziell geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko weitgehend wegfällt. Auch die Finanzierungskosten sind meist geringer, da der Mieter und die lange Mietlaufzeit bei Projektstart bereits gegeben sind und daher der Fremdkapitalzinssatz für die gesamte Mietlaufzeit fixiert werden kann.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheiden, bietet das lokale Netzwerk der Emittentin und die damit verbundene Marktkennntnis mit dem damit bedingten Informationsvorsprung betreffend der Verkaufsangebote geeigneter Liegenschaften Vorteile bei der Sicherung eben dieser Liegenschaften. Die Emittentin hat zum Beispiel einen Baumarkt für den BAUHAUS-Konzern in Budweis (Tschechien) realisiert und startet in Kürze zwei Hotelprojekte sowie ein Boardinghaus für einen führenden internationalen Hotelkonzern in Mannheim.

Auch in diesem Bereich verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen.

#### **5.4.4 Bestandshaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien**

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der Emittentin bereits im Jahr 2012 angepasst. 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 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 31.10.2016 dreizehn 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 % und 100 %) an Immobilien-Besitzgesellschaften. Die deutschen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgende aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an den nachfolgend aufgeführten Standorten:

- Aachen, Kellerhausstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 %);
- Frankfurt, Lindleystraße Bürohochhaus mit Logistikhalle (Konzernanteil 94 %);
- Nürnberg, Duisburger Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 %);
- Wuppertal, Hölker Feld, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 %);

- Aschaffenburg, Auhofstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (Konzernanteil 86 %);
- Aschaffenburg, Weichertstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (Konzernanteil 86 %);
- Würzburg, Friedrich Königstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 86 %);

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

- Graz, Grabenstraße, Bürohaus (Konzernanteil 94 %);
- Innsbruck, Bernhard Höfel Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 %);
- Linz, Nebingerstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100 %);
- Salzburg, Franz Sauer Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 %);
- Wien, Seybelgasse, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94 %);
- Zell am See, Seespitzstraße, Büro- und Wohnimmobilie (Konzernanteil 95 % bzw. 99 %);
- Leopoldsdorf, Schlossgasse 6, Büro mit Wohnanteil

Im Konzernabschluss der Emittentin zum 31.10.2016 werden Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 sowohl von vollkonsolidierten Unternehmen (vgl. dazu „Vermietete Bestandsimmobilien“ im Kapitel des Konzernanhangs 2016, Anhang F 327ff wie auch von Gemeinschaftsunternehmen (vgl. dazu „Anteil an Gemeinschaftsimmobilien“ im Kapitel des Konzernanhangs 2016, Anhang F 330ff.) ausgewiesen. Entsprechend der Systematik des Konzernabschlusses der Emittentin und auf der Grundlage des Konzernabschlusses der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr von 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 sowie vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 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		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	277	257
Beizulegender Zeitwert in TEUR	4.462	4.167
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	1.302	1.302
Leerstand*	Keiner	Keiner
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		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343	343
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.554	3.550
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	10.165	10.165
Leerstand*	Keiner	Keiner
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		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	770	769
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.077	4.969
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	15.650	15.650
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	3	3

### **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		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	123	121
Beizulegender Zeitwert in TEUR	2.366	2.315
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	931	931
Leerstand*	Keiner	Keiner
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		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690	690
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.623	5.745
Nettonutzfläche* in qm	13.762	13.672
Leerstand*	Keiner	Keiner
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 - Logistikimmobilien in Deutschland		
	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.188	123
Beizulegender Zeitwert in TEUR	18.847	1.313
Nettonutzfläche* in qm	40.309	5.752
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	4	1

## 5.5. Märkte und Wettbewerb

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

Die erste Säule umfasst den Geschäftsbereich Projektentwicklung, was die Entwicklung und den Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie von Pflegeheimen in Deutschland umfasst. Die Projektentwicklung umfasst aber auch Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) in den Ländern Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsätze der Emittentin aufgeteilt nach Bereichen und Ländern. Die dargestellten Zahlen sind dem Rechnungswesen entnommen und damit ungeprüft:

<b>Umsatz</b>	<b>2015/2016 TEUR IFRS (ungeprüft)</b>	<b>2014/2015 TEUR IFRS (ungeprüft)</b>
Deutschland	500	419
Österreich	609	536
Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei	1.108	605
<b>Projektentwicklung</b>	<b>2.217</b>	<b>1.560</b>
Deutschland	691	516
Österreich	622	236
Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei	-	-
<b>Bestandshaltung</b>	<b>1.313</b>	<b>752</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.191</b>	<b>935</b>
<b>Österreich</b>	<b>1.231</b>	<b>772</b>
<b>Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei</b>	<b>1.108</b>	<b>605</b>

#### 5.5.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 19 Euro-Staaten ist nach den jüngsten Zahlen von Eurostat, dem europäischen Statistikamt, im dritten Quartal 2016 um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal gestiegen. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres erhöhte sich die Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone um 1,7 %. Die 28 EU-Staaten konnten ihre wirtschaftliche Leistung im dritten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 % erhöhen. Im Jahresvergleich zu 2015 erhöhte sich das BIP im EU-28-Raum um 1,9 % (Eurostat, Pressemitteilung 244/2016 vom 6. Dezember 2016).

Die wirtschaftliche Entwicklung ist in den Zielmärkten der Emittentin nach Angaben des europäischen Statistikamtes, Eurostat, weiter positiv vorangeschritten. Die Slowakei erhöhte ihre Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % und lag somit deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum der 28 EU-Staaten (+0,4 % im Vergleich zum Vorquartal) und der Euro-Zone (+0,3 % im Vergleich zum Vorquartal). Tschechien, Deutschland und auch Polen wuchsen, nach Einschätzungen von Eurostat, allesamt moderat im dritten Quartal 2016 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Im Zielmarkt Österreich erhöhte sich das BIP im dritten Quartal um 0,5 % (Eurostat, Pressemitteilung 244/2016 vom 6. Dezember 2016).

Auch die IWF-Prognose zeigt für die meisten Zielmärkte der Emittentin eine deutlich positive Entwicklung auf, die meist über dem Jahresdurchschnitt der Euro-Zone (2016:1,7 %, 2017:1,6 %; WEO Update, Januar 2017) liegen. Für Tschechien wird in 2016 ein Wachstum um 2,5 % und in 2017 um 2,7 % prognostiziert. Ähnlich starke Wachstumsprognosen werden für Serbien gegeben. 2016 wird ein BIP-Anstieg um 2,5 % und in 2017 ein Anstieg um 2,8% erwartet. Für Polen fällt die Prognose noch stärker aus. So soll die wirtschaftliche Leistung im Jahr 2016 um 3,1 % und in 2017 sogar um 3,4 % steigen. Für Österreich erwartet der IWF in seinem World Economic Outlook von Oktober 2016 eine Steigerung des BIP um 1,4 % in 2016 und um 1,2 % in 2017. Deutschland soll demnach im Jahr 2017 um 1,4 % wachsen. In 2016 ermittelte das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Berechnungen ein preisbereinigtes Wirtschaftswachstum in Deutschland um 1,9 % (Destatis, Pressemitteilung 010/17 vom 12. Januar 2017; IWF, WEO Outlook Oktober 2016).

### **Marktsituation und Marktaussichten: Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Fachmarktzentren**

Im europäischen Gewerbeimmobilienmarkt lag das Investitionsvolumen im ersten Quartal 2016, nach Angaben von CBRE, bei rund 50,7 Mrd. Euro und damit über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 43 Mrd. Euro. Damit ist es das drittstärkste erste Quartal seit Aufzeichnungsbeginn.

Die größten Investitionsvolumina verbuchten in diesem Quartal im europäischen Gewerbeimmobilienmarkt Großbritannien mit 19,3 Mrd. Euro, Deutschland mit 8,2 Mrd. Euro und Frankreich mit 3,1 Mrd. Euro. Die Experten von CBRE schätzen das Jahr 2016 insgesamt als ein starkes Investitionsjahr ein, da die Märkte für Investoren trotz einiger makroökonomischer Unsicherheiten attraktiv bleiben. (CBRE Pressemitteilung „Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien erreichen drittstärkstes Quartalsergebnis“ vom 2. Juni 2016).

Die CEE-Region profitierte im Jahr 2016 von einer gestiegenen Nachfrage und Beliebtheit bei Investoren. In 2016 wurden rund 17,9 Mrd. Euro in diese Region investiert, dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 29 %. Polen charakterisierte sich dabei als stärkster Investmentmarkt heraus. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug nach Angaben von CBRE in Polen 4,7 Mrd. Euro. Auch Tschechien partizipierte von der positiven Entwicklung und verbuchte ein gestiegenes Investitionsvolumen auf 3,8 Mrd. Euro (CBRE, Pressemitteilung „Neue Einzelhändler in Österreich 2016. Investments dauern länger. CEE Investments auf Rekordniveau“ vom 16. Januar 2017).

Die Emittentin unterscheidet zwei Zielregionen:

- Die Zielregion „deutschsprachiger Raum“ umfasst derzeit für die Emittentin die bereits mit Einzelhandelsimmobilien sehr gut versorgten Länder Deutschland und Österreich. Da in diesen beiden Ländern bereits seit Jahren praktisch eine Vollversorgung besteht, handelt es sich auf diesen Märkten somit Großteils um einen Verdrängungswettbewerb. Allerdings gibt es nach Einschätzung der Emittentin noch einige mit Einzelhandelsflächen unzureichend ver-

sorgte kleinere Städte und größere Gemeinden. Diese Marktnische beabsichtigt die Emittentin in Zukunft verstärkt zu bearbeiten.

- Die Zielregion „östliches und südöstliches Mitteleuropa“ der Emittentin umfasst derzeit die Länder Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. In diesen Ländern besteht im Vergleich zu den etablierten Märkten Westeuropas, nach Beobachtung der Emittentin, noch eine strukturelle Versorgungslücke von Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Food und Non-Food-Ware). Dies gilt insbesondere für kleinere Städte. Überregionale große Einkaufszentren, wie sie vielerorts in den ersten Jahren nach dem EU-Beitritt entstanden, beschränken sich überwiegend auf die großen Städte. In den mittleren und kleineren Städten können die täglichen Einkaufsbedürfnisse der Bevölkerung teilweise noch immer nur unzureichend gedeckt werden. Dies haben viele westeuropäische Handelsketten erkannt und suchen im Rahmen ihrer Expansionspläne geeignete Geschäftslokale in diesen mittleren und kleineren Städten. Lokale Fachmärkte sind hier ein attraktives Angebot für expandierende Handelsketten mit Fokus auf eine verbrauchernahe und preislich erschwingliche Versorgung.

Von entscheidender Bedeutung für die einzelnen Mieter in Fachmarktzentren ist ein geeigneter Mietmix. Aufgrund der wechselseitigen Synergien durch Frequenzsteigerung im Kundenbereich, durch das Angebot komplementärer Sortimente verschiedener Branchen, sind Geschäftslokale in Fachmarktzentren für die Handelsketten in der Regel wesentlich attraktiver als Einzelstandorte.

Insbesondere deutschlandspezifische Marktanalysen bestätigen die Attraktivität des Produktes „Fachmarktzentrum“ aus institutioneller und Privat-Investorensicht.

In dem Hahn Retail Real Estate Report 2016/2017, der von der Hahn Gruppe in Kooperation mit CBRE und GfK GeoMarketing erstellt wurde, zeigen sich die folgenden Entwicklungen im Handelsimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland: durch den Mix aus Topstandorten, eine Vielzahl von prosperierenden Regionalzentren und B-Standorten sowie den Ruf als sicherer Anlegehafen fokussiert sich das Interesse in- und ausländischer Investoren immer stärker auf den Standort Deutschland, wodurch sich die Bundesrepublik Deutschland in einer Befragung von CBRE als attraktivster Zielmarkt für Immobilieninvestitionen positionieren konnte. Zu Beginn des Jahres 2016 zeichnete sich zunächst eine verhaltene Investitionsstimmung ab. In den darauffolgenden Monaten entwickelte sich aber eine Investitionsdynamik, so dass zur Jahresmitte ein Gesamtinvestitionsvolumen von 4,5 Mrd. Euro erreicht wurde. Auffallend ist dabei das besonders hohe Interesse an heimischen Investoren, die 69 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien in den ersten sechs Monaten 2016 für sich verbuchten.

Fachmarktzentren und Fachmärkte sind nach Angaben des Hahn Retail Real Estate Reports 2016/2017 weiterhin die beliebteste Assetklasse, was sich in den Ergebnissen des Reports widerspiegelt: Im Vergleich zum Vorjahr (68 %) bevorzugen aktuell rund 77 % der Experten Investments in Fachmarktzentren. 50 % der Investoren sehen eine ähnliche Präferenz bei innerstädtischen Ge-

schäftshäusern (Vorjahr: 55 %). Bei Shopping-Centern als Investment sank das Interesse der Befragten auf 30 % (Vorjahr: 41 %).

Fachmarktzentren sind nach Aussagen der Experten deshalb als Investment so attraktiv, weil sie dort einen eher geringen Handlungsbedarf in Bezug auf die Wettbewerbstauglichkeit mit anderen Objekttypen und dem Online-Handel sehen. Bei Shopping-Centern und Warenhäusern sehen Investoren zurzeit deutlich stärkeren Handlungsbedarf (Hahn AG, Pressemitteilung „HAHN Retail Real Estate Report 2016/2017 – Veröffentlichung des neuen Marktberichts zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland“, 7. September 2016; Retail Real Estate Report Germany, 11. Ausgabe, S.55 ff).

Die Entwicklung in Deutschland ist für die Emittentin ein wichtiger Marktindikator. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien behauptet sich nach Einschätzung der Emittentin einmal mehr als sehr robuste Anlageklasse im aktuellen Marktumfeld. Insgesamt bietet der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien als einer der größten Märkte in Europa nach Einschätzung der Emittentin den Investoren gute Diversifizierungsoptionen, um ihre Portfolios stärker auf Retail-Immobilien auszurichten, da vor allem durch den Mix bonitätsstarker Mieter und somit stabilem Cashflow die Anlageklasse Fachmarktzentrum besonders für die eher sicherheitsorientierten Investoren interessant erscheint.

Die Hauptgründe für eine positive Geschäftsentwicklung in den Zielmärkten sind nach Einschätzung der Emittentin u.a.:

- Strukturelle Marktnachfrage nach einem Immobilienformat, das Güter des täglichen Bedarfs mit einem breiten Sortiment anbietet und für den Konsumenten schnell, komfortabel (PKW) und in direkter Nähe erreichbar ist
- Relativ stabile Wirtschaftsverhältnisse in den Zielmärkten
- Starke Wirtschaftsaffinität zu Deutschland
- Interessante Renditen mit einem vergleichbaren geringen Risikoprofil.

### **Kurzfristige Marktaussichten**

Nach Einschätzung der Emittentin wird sich dieser positive Trend nicht nur in Deutschland, sondern auch in den anderen Zielmärkten der Emittentin, wie beispielsweise Österreich, Polen und Tschechien, aufgrund der Nähe zum starken deutschen Wirtschaftsnachbarn in 2017 fortsetzen. Generell haben sich die Mieten zwischenzeitlich leicht erhöht und dürften weiter ansteigen. Die Emittentin geht davon aus, dass die historisch niedrigen Zinsen und Renditespreads von guten Immobilien in B-Lagen zu einer verstärkten Nachfrage professioneller Anleger führen werden.

Die Entwicklung von Shopping-Centern hielt nach Angabe einer Analyse von Cushman & Wakefield auch im Jahr 2016 an. Im ersten Halbjahr 2016 stieg die Nutzfläche von Shopping-Centern in Europa

um rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> auf insgesamt 156,3 Mio. m<sup>2</sup>. Die Region Zentral- und Osteuropa (CEE) nahm mit 62,5 % die Mehrheit der neuen Nutzflächen ein. Zwar konnten die Zuwächse im ersten Halbjahr 2016 nicht mit dem enorm starken ersten Halbjahr 2015 mithalten, für das Gesamtjahr 2016 prognostizieren die Experten aber einen dynamischen Anstieg. So soll die Gesamtzahl der Quadratmeter Nutzfläche von Einkaufszentren Ende des Jahres um 25 % im Vergleich zu 2015 steigen. Nach Angabe von Cushman & Wakefield zählen unter anderem Polen, Tschechien oder auch die Slowakei zu den stärksten Investitionsmärkten in diesem Bereich. Das Investitionsvolumen in der CEE-Region lag zum ersten Halbjahr 2016 um 17 % höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Das Anlageprodukt Fachmarktzentrum galt zuvor als nachrangiger Anlagesektor, avancierte aber nach Beobachtung der Emittentin in den vergangenen Jahren rasch zu einer favorisierten Assetklasse der Investoren. Nach den Mietrückgängen in 2009 und 2010 haben sich die Mieten nach Einschätzung der Emittentin wieder erholt und dürften weiter steigen. Dies gilt insbesondere neben den Kernmärkten Deutschland und Österreich vor allem für die Wachstumsmärkte Polen und Tschechien.

Deutsche Einzelhandelsimmobilien werden nach wie vor stark nachgefragt. Durch eine Abnahme an Verfügbarkeiten von Core- und Core-Plus-Immobilien in großen Investmentzentren weichen auch sicherheitsorientierte Investoren, nach Angaben des Hahn Reports, zunehmend auf alternative Risikoklassen aus. Prosperierende Regionalzentren und B-Standorte im lukrativen Einzelhandelsmarkt werden somit auch von diesen Investoren zunehmend als Investitionsmöglichkeit herangezogen.

Die hohe Nachfrage, auch von inländischen Investoren, und das zunehmend geringe Angebot an Einzelhandelsimmobilien lassen die Nettoanfangsrenditen unter Druck geraten. Für Shopping-Center in den Topstandorten lag die Spitzenrendite bei 4,10 %, im Vergleich dazu können Shopping-Center in sich günstig entwickelnden Regionalzentren mit Renditen von 4,80 % aufwarten.

Auch bei Fachmarktzentren sanken die Renditen, die zum Ende des 1. Halbjahres 2016 in prosperierenden Regionalzentren bei 5,25 % lagen. Stabil hingegen blieb das Renditeniveau für freistehende Fachmärkte mit langen Mietverträgen. Dort lag die Anfangsrendite zur Jahresmitte 2016 bei 6,25 % (Hahn Retail Real Estate Report Germany, 11. Ausgabe, S.70 f.).

### **Langfristige Marktaussichten**

In ihrem Retail Report gibt die Hahn AG einen dynamisch positiven Ausblick für den Bereich der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Die Nachfrage ist nach wie vor sehr hoch und Deutschland bietet für Investoren als Investitionsmarkt gute Voraussetzungen: eine polyzentrale Struktur und der Ruf eines sicheren Anlagehafens bekräftigen Investoren weiter in deutsche Einzelhandelsimmobilien zu investieren. Durch eine Verknappung des Angebots von Core-Produkten und durch die gestiegene Aktivität heimischer Investoren wird der Wettbewerb um die Core-Produkte weiter zunehmen, was wiederum zur Folge haben wird, dass Spitzenrenditen unter Druck geraten und noch höhere Transaktionsvolumen verhindert werden. Die Experten gehen dennoch von einem Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2016 aus, das deutlich im zweistelligen Milliardenbereich liegen wird. Die Spitzenren-

reiten, die am Investmentmarkt gezahlt werden, sind aufgrund der äußerst tiefen Zinssätze für Staatsanleihen weiterhin attraktiv, heißt es im Hahn Retail Report 2016/2017.

### **Marktaussicht Einzelhandel – „östliches und südöstliches Mitteleuropa“**

Die Emittentin konzentriert sich bei Ihren Projekten in dieser Zielregion auf Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Insbesondere Polen als Kernzielmarkt profitiert von der Größe des Heimatmarktes und von der stabilen Wirtschaftslage des Nachbarlandes Deutschland. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Emittentin zwei nachhaltige Trends, die für die Emittentin positive Geschäftsaussichten darstellen:

- A) Bestehende Versorgungslücken nach preiswerten Gütern des täglichen Bedarfs in den mittleren und kleineren Städten, die von expansionsstarken Filialisten im Wettbewerb zu füllen sind (vor allem in Polen).
- B) Fachmarktzentren gelten als defensives Anlageprodukt, das in den vergangenen Jahren von Investoren im Vergleich zu anderen Assetklassen unterbewertet wurde. Hinzu kommt eine neue Investorengruppe - private Investoren - die verstärkt Interesse an diesem Produkt zeigt.

### **Versorgungslücke und Expansion der Mieter/Filialisten**

Die Versorgungslücke wird nach Einschätzung der Emittentin in den kommenden Jahren durch internationale Filialisten im Rahmen ihrer landesweiten Expansionspläne abgedeckt werden. Diese Filialisten investieren gezielt in die Wachstumsmärkte des „östlichen und südöstlichen Mitteleuropa“ neben den bereits saturierten Märkten in Westeuropa.

Das Einzelhandelsumsatzwachstum ist nach Einschätzung der Emittentin in der CEE-Region nachhaltig höher als in Westeuropa. Die damit verbundene Nachfrage nach Flächen und einem korrespondierenden Mietenwachstum ist für die Emittentin ein positives Signal.

Da die Standorte der Emittentin in zweit- und dritrangigen Städten mit relativ geringem Wettbewerb liegen - und jeweils in Verbindung mit einem benachbarten Lebensmittel(hyper)markt errichtet werden - ist ein komparativer langfristiger Standortvorteil gewährleistet.

Unter Berücksichtigung, insbesondere des polnischen Marktes geht die Emittentin von rund 200 potenziell geeigneten Städten/Standorten aus.

### **Investmentmarkt**

Der Investmentmarkt für gute Projekte profitiert von diesem Nachfrage-Effekt (vgl. obige Ausführungen, Transaktionsumsätze in Deutschland), wobei insbesondere aufgrund von Lage und Mieterstruktur sehr gute Projekte nachgefragt werden. Die Anfangsnettorenditen liegen in Polen und Tschechien nach Ansicht der Emittentin zwischen 7,75 und 8,5 % und somit doch deutlich über den Anfangsrendi-

ten in Deutschland und Österreich. In Österreich und Deutschland können dagegen für sehr gute bis gute neue Fachmarktzentren Anfangsrenditen zwischen 5,25 und 7,25 % erzielt werden.

#### **5.5.2. Markt- und Wettbewerbssituation bei Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich**

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten weiterhin attraktive Rahmenbedingungen für die Emittentin.

Nach Angaben der Deutschen Bank im „Deutschland-Monitor – Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017“ (vom 10. Januar 2017) leben in Deutschland mit nun rund 83 Mio. Menschen fast 3 Mio. Personen mehr als zu Beginn des aktuellen Immobilienzyklus, der im Jahr 2009 begann. Die Deutsche Bank begründet diesen Anstieg in ihrer Analyse mit der Arbeitsmigration und dem Flüchtlingszuzug. Dabei würde ein Großteil des Zuzugs in Großstädte (B- und C-Städte) und Metropolen (A-Städte) erfolgen. Durch diese erhöhte Nachfrage fehlen laut Deutsche Bank bundesweit bis zu 1 Mio. Wohnungen. Der hohe Nachfrageüberhang führe zwar dazu, dass auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen steigt und im Jahr 2017 erstmals bei 300.000 liegen werde der Bedarf belaufe sich aber auf mindestens 350.000 Wohnungen. Dadurch würde der Nachfrageüberhang dennoch ansteigen und der Nachfragedruck trotz der seit Oktober 2016 um etwa 30 Basispunkte höheren Kapitalmarktzinsen Bestand haben. Auch seien die Bedingungen, die ein Ende des Zyklus signalisieren, noch nicht erfüllt und dürften erst in ein paar Jahren eintreten. So prognostiziert die Deutsche Bank, dass die Wohnungs-, Hauspreise und Mieten sowohl in den Metropolen als auch bundesweit in 2017 noch einmal kräftig zulegen werden (Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser und Wohnungsmarkt 2017, S. 3; S. 8).

Auch das Immobilienforschungsinstitut empirica verweist im Immobilienpreisindex 4/2016 auf steigende Preise am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Dabei sind die Preise für Eigentumswohnungen erneut stärker gewachsen als die Mieten. Den empirica-Angaben zufolge erhöhten sich die inserierten Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen im vierten Quartal 2016 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal deutschlandweit um 8,5 %, während die Angebotsmieten im Neubau im Schlussquartal 2016 im Jahresvergleich deutschlandweit um 4,1 % zulegten (empirica-Preisdatenbank, Immobilienpreisindex 4/2016 von Januar 2017, S. 3 f.).

Gemäß „Wohnungsmarktprognose 2030“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) soll die Wohnflächennachfrage aller Haushalte in Deutschland im Zeitraum 2015 bis zum Jahr 2030 um rund 7 % auf 3,5 Mrd. m<sup>2</sup> steigen. Begründet wird diese Entwicklung insbesondere mit der zunehmenden Nachfrage der Eigentümerhaushalte sowie steigenden Haushaltszahlen um gut 500.000 von 2015 bis 2030. Der Nachfragezuwachs liegt bei den Eigentümerhaushalten bei 16,2 %, während die Wohnflächennachfrage der Mieter um 4,9 % sinken dürfte. Dabei werde sich die Flächennachfrage von selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,5 % pro Jahr am dynamischsten entwickeln. (BBSR-Wohnungsmarktprognose, S. 6, S. 11; BBSR Fachbeitrag „Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030“).



Der Investmentmarkt für Wohnportfolios verzeichnete einer Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge in 2016 mit 13,7 Mrd. Euro ein im Vergleich der vergangenen zehn Jahre überdurchschnittlich gutes Transaktionsergebnis. Mangels „Megafusionen“ reichte dieses Volumen allerdings bei Weitem nicht an das Rekordjahr 2015 mit 25 Mrd. Euro Transaktionsvolumen heran. Auch die Anzahl der Transaktionen lag in 2016 mit knapp 400 laut JLL unter dem Niveau von 2015 mit 460 Transaktionen. Gleichzeitig überschritt das Volumen der Forward Deals in 2016 erstmals die Marke von 3 Mrd. Euro; mehr als jede vierte Transaktion sei eine Projektentwicklung gewesen.

Für 2017 sind die JLL-Experten optimistisch, da deutsche Wohnimmobilien weiterhin weit oben auf der Prioritätenliste von Investoren stehen würden. Das Wachstum der Städte, die weiterhin hohe Migration, die gesunde Wirtschaftsstruktur und der steigende Wohlstand würden die Nachfrage nach Wohnungen weiter ankurbeln. So halte das Neubauvolumen mit der Nachfrage insbesondere in Großstädten nach wie vor nicht Schritt (JLL-Pressemitteilung vom 5. Januar 2017 zum „Investmentmarkt für Wohnportfolios 2016“).

Auch für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt liegen weiterhin positive Rahmendaten vor. Wie eine Analyse von Statistik Austria vom November 2016 ergab, wächst die österreichische Bevölkerung jährlich um rund 1 %. Begründet wurde diese Entwicklung vor allem mit der verstärkten Zuwanderung. Im Jahresdurchschnitt 2015 zählte Österreich rund 8,7 Mio. Einwohner, wie der „Österreichische Zahlenspiegel Januar 2017“ von Statistik Austria ergab. Ende 2020 soll Österreich, Statistik Austria zufolge, bei den Einwohnerzahlen die 9-Millionen-Marke überschreiten und im Jahr 2030 bereits 9,43 Mio. Einwohner zählen (Statistik Austria, Pressemitteilung 22. November 2016).

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) war auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2016 ein beschleunigter Preisanstieg zu verzeichnen. In den ersten sechs Monaten 2016 erhöhten sich die Preise im Vergleich zur Vorjahresperiode um 8,8 %, nachdem im zweiten Halbjahr 2015 mit 5,8 % und im ersten Halbjahr 2015 mit 2,5 % deutlich niedrigere Zuwachsraten erzielt wurden. In Wien sind die Wohnimmobilienpreise im ersten Halbjahr 2016 um 4,8 % gestiegen nach einem Plus von 3,6 % im zweiten Halbjahr 2015 und 0,9 % im ersten Halbjahr 2015. Zwar war in Wien ein Abflauen des Preisanstiegs im zweiten Quartal 2016 mit 3,1 % nach 6,5 % im ersten Quartal 2016 zu spüren. Aber bei neuen Eigentumswohnungen hat die Dynamik OeNB zufolge hingegen weiter zugenommen. In diesem Segment wurde im zweiten Quartal 2016 mit 12,7 % der stärkste Preisanstieg seit zehn Jahren verzeichnet (OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016, S. 1 ff.).

Die Anzahl und das Volumen der Immobilientransaktionen in Österreich haben OeNB-Angaben zufolge im ersten Halbjahr 2016 weiter zugenommen. So fanden 59.452 Immobilientransaktionen im Wert von 13,1 Mrd. Euro statt. Das sind 10,1 % mehr Transaktionen und ein 21,3 % höheres Volumen als im ersten Halbjahr 2015 (OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016, S. 5).

Der regionale Fokus der Emittentin liegt derzeit auf den Städten Berlin, Potsdam und Leipzig sowie auf den größeren Städte im Rhein-Main-Neckar Gebiet sowie auf Wien. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnbau in diesen Ballungsräumen macht diese Städte auch für die kommenden Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 40 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt.

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 m<sup>2</sup>. Die Verwertung der Wohnungen wird sowohl als Vermietungsmodell als auch als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt 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.

### **5.5.3. Markt- und Wettbewerbssituation bei Pflegeimmobilien in Deutschland**

Der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland hat nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens CBRE in 2016 mit 3 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis beim Transaktionsvolumen erreicht. Damit wurde der Wert des Vorjahres 2015 um rund 255 % gesteigert. Auf die Assetklasse Pflegeheime und Seniorenresidenzen entfiel somit ein Anteil am gesamten Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien von rund 6 %. Damit ist dieser Markt zwar noch immer eine Nische, aber der Anteil in 2016 war deutlich höher als in den vergangenen Jahren mit einem Niveau von unter 2 % des Gesamtmarktes.

Den CBRE-Experten zufolge ist ein kontinuierlicher Anstieg des Interesses von Investoren an Pflegeimmobilien in Deutschland zu verzeichnen. Darüber hinaus würden die konjunkturunabhängige Nachfrage nach Pflegeplätzen sowie der signifikant steigende Bedarf an Pflegeplätzen in den kommenden Jahren das Interesse von Investoren wecken, so CBRE (CBRE Pressemitteilung „Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erreicht neues Rekordergebnis“ vom 12. Januar 2017).

Laut CBRE ist der deutsche Pflegemarkt aufgrund des vorliegenden demografischen Wandels weiterhin ein Wachstumsmarkt. Allein der erwartete Anstieg der Zahl von pflegebedürftigen Personen um eine Million bis zum Jahr 2030 übersteige das aktuell vorhandene Angebot an Pflegeplätzen deutlich, so CBRE. Schon wenn man die Entwicklung im Zeitraum von 2013 bis 2015 betrachtet, ergibt sich eine deutliche Steigerung der Zahl Pflegebedürftiger: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren Ende 2015 knapp 2,9 Mio. Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversiche-

rungsgesetzes. Dies entspricht einer Steigerung um 8,9 % bzw. um 234.000 Menschen im Vergleich zum Dezember 2013. Die Zahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen erhöhte sich in diesem Zeitraum um 2,5 %, bzw. 19.000 Personen (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 16. Januar 2017).

Nach Ergebnissen des Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016 von Wüest & Partner und Ottenströer Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie sollen bis zum Jahr 2030 etwa 2.550 neue Pflegeheime mit je rund 100 Plätzen notwendig sein, um der demografisch bedingten zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden (Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016, Wüest & Partner Deutschland W&P Immobilienberatung GmbH, Ottenströer Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie, S. 9).

CBRE sieht einen hohen Bedarf an Investitionsmitteln, sowohl für den Neubau als auch für zu modernisierende Bestandsobjekte und rechnet mit einem anhaltend hohen Interesse von ausländischen Investoren, in deren Heimatländern kein signifikantes Wachstum des Pflegemarktes mehr realisierbar ist. So überwiegt der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen im deutschen Pflegeimmobilienmarkt und lag in 2016 bei 61 % (1,8 Mrd. Euro). Unter anderem mache der stark fragmentierte deutsche Markt Pflegeimmobilien hierzulande für Investoren aus Ländern mit entwickelten Märkten interessant. In Deutschland gebe es eine Vielzahl an Betreibern mit einer sehr geringen Anzahl an Pflegeheimen. Diese könnten im fortschreitenden Konsolidierungsprozess als Übernahmekandidaten gelten und würden daher Chancen für weiteres Wachstum bieten, so CBRE (CBRE Pressemitteilung „Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erreicht neues Rekordergebnis“ vom 12. Januar 2017).

Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten bieten. Betreuungsplätze müssen entstehen, um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gleichzeitig erwartet die Emittentin aufgrund des hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen altersgerechte Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen.

Aufgrund des hohen Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren, wie Pensionskassen oder Family Offices an Pflegeimmobilien. Da Pflegeheime Betreiberimmobilien sind, hängt der nachhaltige Erfolg neben dem richtigen Standort, vor allem auch vom richtigen Konzept, der Professionalität und Bonitätsstärke des Betreibers ab.

Die Emittentin ist dabei, diesen Geschäftszweig intensiv zu entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen zu legen.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert. Nach Einschätzung der Emittentin ist weiterhin ein ausreichend großes Volumen vorhanden, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten und das angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

#### **5.5.4. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren**

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von schätzungsweise Euro 3.000.000,00 bis Euro 12.000.000,00 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 Einschätzung der Emittentin einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n, singulärer Projekte an einem bestimmten Standort, die aufgrund besonderer Konstellationen Zugriff auf ein geeignetes Grundstück erhalten könnten. 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 Konkurrenten.

In Polen geht die Emittentin von einem Gesamtpotenzial von bis zu 200 Märkten im Zeitraum bis 2025 aus. Basierend auf der bisherigen Marktpresenz wird ein realistischer Marktanteil von ca. 2-3 % erwartet bzw. angestrebt. In Tschechien sieht die Emittentin aufgrund der Größe des Marktes, der Regionalstruktur (Anzahl der Städte > 20.000 Einwohner) und des höheren Sättigungsgrades die Möglichkeit, neben der laufenden Pipeline zusätzlich etwa noch 5 – 10 Märkte bis 2025 errichten zu können.

#### **5.5.5. Markt- und Wettbewerbssituation bei Logistikimmobilien**

Die sehr gute Verfassung der deutschen Wirtschaft, Rekordzahlen bei der Erwerbstätigkeit sowie steigende Haushaltseinkommen bilden die Rahmenbedingungen für die hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach deutschen Handelsimmobilien. Darüber hinaus profitiert Deutschland von seiner Größe, mit einem der umsatzstärksten Einzelhandelsmärkte Europas sowie einer polyzentralen Struktur, die neben den Topstandorten mit einer Vielzahl prosperierender Regionalzentren und B-Standorten auch attraktive Standortalternativen bietet. Hinzu kommt der Ruf Deutschlands als nachhaltiger und sicherer Anlagehafen, der gerade in unruhigen Zeiten das Investoreninteresse zusätzlich verstärkt. So belegt Deutschland in der jüngsten, von CBRE durchgeführten Befragung unter europäischen Immobilieninvestoren, den ersten Platz als attraktivster Zielmarkt für Immobilieninvestitionen.

Das Jahr 2016 hat der deutsche Logistik- und Industrieimmobilienmarkt nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) mit einem Investmentergebnis in Rekordhöhe abgeschlossen (Quelle: Jones Lang LaSalle, Pressemitteilung vom 6. Januar 2017). Wie die Experten in der Mitteilung mit dem Titel „Logistik- und Industrieimmobilienmarkt 2016: Investmentvolumen einmal mehr durch starkes letztes

Quartal mit Rekordergebnis – Anlagedruck bleibt hoch“ ausführen, lag das Investmentvolumen 2016 bei 4,75 Mrd. Euro. Damit seien rund 620 Mio. Euro mehr investiert worden als im Jahr 2015. Während für den Gewerbeimmobilienmarkt 2016 insgesamt ein Rückgang von 4 % zu Buche schlug, konnte die Assetklasse Logistik/Industrie nach Angaben von JLL mit einem Plus von 15 % punkten. In der Investmentstatistik dieser Assetklasse gibt es seit 2010 gegenüber dem jeweiligen Vorjahr nur ansteigende Transaktionsvolumina – alleine gegenüber dem 5-Jahresschnitt wird ein Plus von 84 % verzeichnet, heißt es in der Pressemitteilung des JLL weiter. Die Dynamik des Marktes nicht nur in der Spitze, sondern auch in der Breite zeigt nach Einschätzung des JLL auch die Zahl der Transaktionen, die von rund 200 im Vorjahr auf über 250 im Jahr 2016 zugelegt habe.

Mit Blick auf den Flächenumsatz mit Lager- und Logistikflächen in Deutschland kommt BNP Paribas Real Estate in ihrem Researchbericht mit dem Titel „At a Glance Q3 2016, Logistikmarkt Deutschland“ zu dem Schluss, dass der schon seit längerem zu beobachtende Aufwärtstrend der Logistikmärkte in Deutschland weiter anhalte. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von 5,26 Mio. m<sup>2</sup> für die ersten drei Quartale 2016 sei ein neuer Rekord aufgestellt worden (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Researchbericht: At a Glance Q3 2016. Logistikmarkt Deutschland). Das Erreichen der neuen Bestmarke wurde nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate auch dadurch möglich, dass der Eigennutzeranteil auf fast 50 % gestiegen sei, wodurch das an vielen Standorten weiterhin zu geringe Angebot an verfügbaren und modernen Mietflächen teilweise kompensiert worden sei. Besonders dynamisch habe sich auch das Wachstum außerhalb der großen Logistikstandorte wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München gezeigt. Zudem habe sich der bereits im ersten Halbjahr 2016 zu erkennende Trend steigender Neubauanteile weiter fortgesetzt, heißt es in dem Bericht der BNP Paribas. Rund 75 % des Flächenumsatzes entfielen bereits auf diese Kategorie. Die Experten führen das auf zwei Aspekte zurück: Erstens seien verfügbare Mietflächen, insbesondere im großflächigen Segment über 5.000 m<sup>2</sup>, an vielen Standorten immer noch Mangelware, zweitens würden auch die Anforderungen an die Qualität der Flächen wachsen.

Mit Blick auf die Mieten sprechen die Analysten der BNP Paribas in der Studie „At a Glance – Logistikmarkt Deutschland – Q3 2016“ davon, dass in den letzten zwölf Monaten knapp die Hälfte der großen Standorte steigende Spitzenmieten verzeichnen konnte. Am stärksten sei der Anstieg in Berlin mit einer Zunahme um gut 4 % in Berlin ausgefallen, wo aktuell 4,90 Euro pro m<sup>2</sup> anzusetzen seien.

Die Immobilienexperten des unabhängigen Analysehauses bulwiengesa gehen davon aus, dass in Deutschland die Nachfrage nach Logistikimmobilien auch mittel- und langfristig hoch bleiben wird. Als Gründe nennen die Autoren in der zweiten Ausgabe der Studie „Logistik und Immobilien“, die im Oktober 2016 veröffentlicht wurde, Megatrends in den Bereichen Konsum und Produktion wie beispielsweise E-Commerce und Industrie 4.0 sowie deren Auswirkungen auf die Distribution (Quelle: bulwiengesa, Pressemitteilung vom 5. Oktober 2016 „Logistikimmobilien im Wandel: Neue Typen entstehen“). Die Analyse der Logistiksektoren spiegelt die deutlichen Stärken der deutschen Wirtschaft wider. Der hohe Anteil des verarbeitenden Gewerbes, zusammen mit der hohen Exportquote, dürfte

auch weiterhin zu einem größeren Bedarf an Logistikflächen führen. bulwiengesa geht in der Pressemitteilung davon aus, dass zwischen 2011 und dem 2. Quartal 2016 knapp 33,2 Mio. m<sup>2</sup> Logistikfläche umgesetzt wurden. Mit 7,1 Mio. m<sup>2</sup> war das Jahr 2015 besonders dynamisch. Stärkster Nachfrager nach Logistikimmobilien war die Transport- und Logistikbranche, gefolgt von der Automotivebranche, der Lebensmittelbranche und dem E-Commerce-Sektors.

Der in den vergangenen Jahren zu beobachtende Bedeutungszuwachs von Logistikimmobilien hat sich auch nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate-Spezialisten weiter beschleunigt und die Nachfrage kontinuierlich steigen lassen. Da das Angebot an modernen Bestandsflächen weiterhin begrenzt ist, werden viele Unternehmen auf Projektentwicklungen zurückgreifen müssen, um ihren Flächenbedarf umsetzen zu können, schreibt die Bank in ihrem Bericht zum dritten Quartal 2016 (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Researchbericht: At a Glance Q3 2016. Logistikmarkt Deutschland). Der Neubauanteil werde demzufolge hoch bleiben. Für das Gesamtjahr zeichne sich ein neuer Umsatzrekord ab, der erstmalig die 6 Mio. Quadratmeter-Schwelle übertreffen dürfte.

Auch in Europa hat sich der Markt für Gewerbe- und Logistikimmobilien robust gezeigt. Im ersten Halbjahr 2016 erreichte das Investmentergebnis für Logistik und Industrieflächen in Europa 10,8 Mrd. Euro, ein Plus von 3 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis, wie die Experten der BNP Paribas Real Estate auf Seite 6 der Studie „Property Report – European Logistics Market“, die im September 2016 veröffentlicht wurde, ausführen (Quelle: BNP Paribas Real Estate).

#### **Zur Wettbewerbssituation:**

Das Leistungsportfolio von EYEMAXX umfasst die Errichtung und Veräußerung von Logistikimmobilien. 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.

In den Zielregionen der Emittentin gibt es nach Einschätzung der Emittentin neben internationalen Logistikentwicklern und Speditionen (Unternehmen wie: CA-Immo AG, Panattoni, UBM, Immofinanz AG, Pro Logis, Hazley, Valartis, Orco, Kühne & Nagel) eine Vielzahl von weiteren Marktteilnehmern. Diese suchen ebenfalls selektiv Gelegenheiten und opportunistisch Projekte und stehen damit in diesem Bereich in einem direkten Wettbewerb zur Emittentin. 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 Logistikflä-

chen. 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. Nach Einschätzung der Emittentin wird in den kommenden Jahren ein Angebotsengpass entstehen. 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 eigenen genutzten 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 fertig gestellte Brückenneubau über die Save sind für die Infrastrukturentwicklung von großer Bedeutung. Serbien ist zudem ein wichtiger Handelspartner für Deutschland.

In der Tschechischen Republik wurde nach Einschätzung der Emittentin in den vergangenen Jahren ein Volumen in der Größenordnung von 2/3 der neu realisierten Flächen Polens entwickelt. Vor allem internationale Logistikunternehmen sind hier aktiv. Darüber hinaus ist der Intrahandel der VISEGRAD Staaten (Tschechien, Polen, Ungarn und die Slowakei) sehr hoch. Deutschland ist mit über 30 % der exportstärkste Nutzer für Industrie- und Lagerflächen in dieser Region, die neben ihrer Regionalnähe auch über ein bemerkenswertes Potenzial an ausgebildeten Facharbeitern verfügt (beispielsweise die KFZ- und KFZ-Zulieferbranche). Wenn man davon ausgeht, dass die Transportkosten in den relevanten Branchen bis zu 60 % der Gesamtkosten verursachen (vgl. 30 % Personalkosten), werden der Bedarf und die Notwendigkeit regionaler Distributionszentren augenscheinlich. Der Trend geht hin zu mehr Regionalität. So reduzieren beispielsweise internationale Handelsmarken ihre Flugtransportverkehre, um substantiell Energiekosten zu sparen. Der Zugtransport wird verstärkt in multimodale Transportprogramme aufgenommen, was zukünftig den Trend in Richtung regionale Logistikzentren stark im Vergleich zu früheren Megahubs (also überregionale Großlogistikzentren) aufwerten wird.

Aus diesen Gründen werden nach Einschätzung der Emittentin die großen Logistikimmobilienbetreiber und Eigennutzer (Lebensmittel- und Textilketten) gezielt auf Partnerschaften mit Developern aus der Region setzen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Dabei würde die Emittentin überwiegend als Service-Entwickler agieren und für die Errichtung und/oder die gesamte Immobilienentwicklung verantwortlich zeichnen. Gründe sind hier der Kostendruck der Betreiber und das geringere Risiko für die Emittentin.

Auf der Investmentseite kann nach Einschätzung der Emittentin seit dem zweiten Halbjahr 2011 eine verstärkte Nachfrage bei Core-Objekten und somit höhere erzielbare Verkaufspreise in Warschau, Prag und Bratislava und in der Folge eine Erhöhung der Ankaufspreise festgestellt werden, was die Gewinnmargen der Entwickler steigen lässt. Dabei ist der Abstand („Spread“) zwischen Top- und Bestandsobjekten in diesen Märkten wieder auseinander gegangen. Sowohl der Miet- als auch der Investmentmarkt wurden 2016 maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst, da angebotsseitig kaum Veränderungen zu erwarten sind. Insofern rechnet die Emittentin mit stabilen Werten von Core-Immobilien in den europäischen Kernländern.

#### **5.5.6. Markt- und Wettbewerbssituation bei Taylormade Solutions**

„Taylormade Solutions“ oder so genannte „Built-To-Suit“-Projekte, d.h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte, werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietvereinbarungen durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Projektentwickler sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Durch das Vorhandensein eines oder mehrerer Mieter bereits vor Projektstart sind zudem die Finanzierungskosten geringer. Dieser Bereich kann daher nach Einschätzung der Emittentin interessante Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis der Emittentin liefern.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheiden, bietet die Emittentin die Marktnähe und lokale Präsenz als Vorteile.

#### **5.6 Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten**

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist Inhaberin der Wortmarke „EYEMAXX“. Die Gesellschaft ist außerdem Inhaberin der Domain „www.eyemaxx.com“.

Darüber hinaus hält EYEMAXX keine wesentlichen Rechte an geistigem Eigentum und ist in ihrer Geschäftstätigkeit nicht von Patenten oder Lizenzen oder anderen gewerblichen Schutzrechten Dritter abhängig.

#### **5.7. Versicherungsschutz**

EYEMAXX hat selbst bzw. über ihre Konzerngesellschaften verschiedene Versicherungen abgeschlossen, die u.a. folgende Risiken bzw. Risikobereiche abdecken: Geräte für die elektronische Da-



tenverarbeitung, Kfz- und Dienstreisekasko, Gruppenunfallversicherung, Elektronik-, Datenverlust/Serverausfall, Geschäftsinhalt, Straf-Rechtsschutz, Transport, Kautionsausfall, Bauleistung und Bauherrenhaftpflicht, Vermögensschadenhaftpflicht und Rechtsschutzversicherung, Gebäudesach- und Gebäudehaftpflichtversicherung, die Schäden durch Feuer, Blitzschlag und Explosionen, Wasserschäden, Sturm- und Hagelschäden, und, für die meisten ihrer Immobilien, andere Elementarschäden wie z. B. Überschwemmungen und Erdbeben, Glasbruch und Vandalismus absichert sowie die gesetzliche Haftpflichtversicherung für Immobilienbesitzer (Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht).

EYEMAXX hat D&O Versicherungen für ihre Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und für die entsprechenden Organe mit Deckungssummen von EUR 10.000.000,00 Mio. pro Jahr und Schadensfall abgeschlossen. Die D&O-Versicherungen decken finanzielle Schäden ab, die durch eine Pflichtverletzung der versicherten Personen im Rahmen ihrer Aufgaben entstehen. Die D&O-Versicherungsverträge sehen einen Selbstbehalt für alle Vorstandsmitglieder entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des deutschen Aktiengesetzes vor.

#### **5.8. Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche zumeist mit Grundschulden oder anderen dinglichen Belastungen besichert sind, um die jeweilige Finanzierung abzusichern. Zum 31.10.2016 besteht das Sachanlagevermögen im Detail aus:

- Konzessionen und Lizenzen: Buchwert TEUR 71
- Grundstücke und Gebäude: Buchwert TEUR 2.493
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: Buchwert TEUR 341
- Anzahlungen: Buchwert TEUR 221
- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Buchwert TEUR 38.541
- Sonstige Beteiligungen: Buchwert TEUR 61.

#### **5.9. Mitarbeiter**

EYEMAXX beschäftigte 31.10.2016 41 Mitarbeiter (Vorjahr: 30 Mitarbeiter), davon 10 (Vorjahr: 12) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 63 % (Vorjahr: 50 %).

#### **5.10 Investitionen**

Im Fokus der Investitionstätigkeit der Emittentin steht als erste Säule das Kerngeschäftsfeld „Projektentwicklung“ mit dem Bereich „Entwicklung von Gewerbeimmobilien“ sowie die beiden relativ neuen Bereiche „Entwicklung von Pflegeheimen“ und „Entwicklung von Wohnimmobilien“. Bei Gewerbeimmobilien liegt der regionale Schwerpunkt auf Österreich, Polen, Tschechien, Slowakei und Serbien. Der regionale Schwerpunkt bezüglich Investitionen für Pflegeimmobilien ist Deutschland. Bei Investiti-

onen in Wohnimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größten Ballungsräume Deutschlands und Österreichs.

#### 5.10.1 Beschreibung der wichtigsten Investitionen

Als wichtige Investitionen werden solche angesehen, bei denen der Investitionsbetrag bezogen auf die gesamten im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, mehr als 10% beträgt. Neben dem Verwendungszweck der Investitionen wird im Folgenden auch auf den Verwendungszweck und auf die jeweilige Finanzierungsmethode Bezug genommen. Ebenso wird eine Darstellung der geographischen Verteilung der jeweiligen Investitionen vorgenommen. Sämtliche nachfolgend im Einzelnen dargestellten Zahlungsströme sind summarisch in den Konzernkapitalflussrechnungen („Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit“) abgebildet. Die folgenden Angaben sind somit dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und damit ungeprüft:

in TEUR	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-43	-3	-59
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-443	-320	-281
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.470	-4.579	-3.183
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	167	22	25
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.142	5.196	789
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-12.150	-4.758	-6.045
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	9.441	4.119	499
Erhaltene Zinsen	498	109	306
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/ Entkonsolidierung	0	139	452
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67	-244	0
Erhaltene Dividende	0	0	3.155
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319	-4.342

#### Wichtige Investitionen im Geschäftsjahr 2013/2014

Im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen auf dem Gewerbegrundstück in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, wurden EUR 2.381.000,00 von der Emittentin indirekt als Gesellschafterdarlehen in den serbischen Konzern - Projektgesellschaft LogMaxx Alpha investiert. Auf dem insgesamt rund 60 Hektar großen und im Eigentum von Konzerngesellschaften der Emittentin stehenden Gewerbegrundstück wurde auf einer ersten Teilfläche von rund 3,8 Hektar die Vorbereitung für die Errichtung eines

Logistikzentrums (LogMaxx Alpha) fortgesetzt und im Geschäftsjahr 2013/14 mit der Errichtung der Infrastruktur begonnen. Das gesamte Investitionsvolumen für das Logistikzentrum LogMaxx Alpha beträgt rund EUR 8,0 Mio. Der Einsatz von Eigenmitteln wird insgesamt rund EUR 3,0 Mio. betragen, der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

Im Rahmen des Ankaufs weiterer 7% der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft FMZ Kittsee GmbH & Co. KG (Österreich) wurden im Geschäftsjahr 2013/14 EUR 280.000,00 investiert. Die bis zum Verkauf im Jahr 2015 im Mehrheitseigentum der Emittentin stehende Projektgesellschaft FMZ Kittsee GmbH & Co. KG entwickelte auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück mit einer Größe von ca. 29.460 m<sup>2</sup> ein Fachmarktzentrum in Kittsee, Österreich, mit ca. 10.700 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche. Der Einsatz von Eigenmitteln für die zugekauften 7% der Anteile betrug EUR 280.000,00.

Für den Ankauf des Projektes Thomasium in Leipzig, Deutschland, wurde der im Mehrheitseigentum der Emittentin stehenden Projektgesellschaft von der Emittentin ein Gesellschafterdarlehen in der Höhe von EUR 3.351.000,00 ausgereicht. Bei diesem Immobilienentwicklungsprojekt mit einem gesamten Investitionsvolumen nach der für Ende 2016 projektierten Fertigstellung von rund 17,6 Mio. EURO, wird ein Parkhaus sowie ein multifunktionales Gebäude mit Gewerbeflächen, Ordinationsflächen sowie Wohnflächen errichtet. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2016. Der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen der Emittentin) beträgt rund EUR 3,3 Mio. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung von 75% der Geschäftsanteile an der nach dem Erwerb auf EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG umbenannten Projektgesellschaft reichte die Emittentin ein Gesellschafterdarlehen iHv EUR 1.410.000,00 an die als Käuferin fungierende Zwischenholding Lifestyle Holding GmbH & Co KG, an welcher die Emittentin mit 94% beteiligt ist, aus. Die EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG ist Eigentümerin eines Grundstücks in Potsdam, Deutschland, auf dem mehrere Gebäude mit insgesamt 93 Wohnungen errichtet werden sollen. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 17,0 Mio. betragen, der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen der Emittentin) wird insgesamt rund EUR 2,5 Mio. betragen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Im Zusammenhang mit dem Projekt Malbork, Polen, bei dem ein Fachmarktzentrum entwickelt wird, wurde von der Emittentin mittelbar ein Gesellschafterdarlehen in der Höhe von EUR 1.276.000,00 an die Projektgesellschaft Retailpark Malbork Sp. z o. o. ausgereicht. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 4,0 Mio. betragen, der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin) wird insgesamt rund EUR 1,3 Mio. betragen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

### **Wichtige Investitionen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des Fachmarktzentrums Brandys, Tschechische Republik, im Speckgürtel von Prag wurde der betreffenden Projektgesellschaft, an der die Emittentin mittelbar zu 60% beteiligt war, ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 521.000,00 zur teilweisen Finanzierung der Projektentwicklung ausgereicht. Das Fachmarktzentrum Brandys verfügt über eine Nutzfläche von ca. 3.350 m<sup>2</sup>, wobei das gesamte Investitionsvolumen rund EUR 4,5 Mio. beträgt. Davon beträgt der Einsatz von Eigenmitteln rund EUR 1,1 Mio. (davon anteilig Gesellschafterdarlehen EUR 521.000,00 indirekt von der Emittentin). Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

Das Finanzanlagevermögen der Emittentin in Höhe von EUR 61.000,00 im Geschäftsjahr 2014/2015 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. Diese Gesellschaft ist Inhaberin von Marken und Patenten im Zusammenhang mit dem patentierten VST-Bausystem. Außerdem wurde der VST Technologies GmbH von der Emittentin mittelbar ein Darlehen in Höhe von EUR 546.000,00 gewährt, welches von dieser für den Erwerb der Marken und Patente im Zusammenhang mit dem patentierten VST-Bausystem verwendet wurde. Die beiden Investitionen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen auf dem insgesamt rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstück in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, wurden EUR 3.977.000,00 an Eigenmittel für zwei Entwicklungen von Logistikzentren investiert. Auf einer Teilfläche von rund 3,8 Hektar dieses insgesamt rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstücks wurde die Errichtung des Logistikzentrums LogMaxx Alpha planmäßig fortgesetzt. Zusätzlich erfolgte auf 4,5 Hektar Grundstücksfläche der Projektstart für das zweite Logistikzentrum LogMaxx Beta. Die beiden Logistikprojekte LogMaxx Alpha und Beta verfügen über eine Grundrissfläche von zusammen knapp 40.000 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen bis zu rund 10.000 m<sup>2</sup>. Diese Investition in die erste Phase von LogMaxx Beta beträgt rund EUR 8,0 Mio und wird im Umfang von rund EUR 2,4 Mio mit Eigenmitteln finanziert. Der Rest wird durch bankmäßiges Fremdkapital finanziert.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung von 75% der Geschäftsanteile an der nach dem Erwerb auf EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG umbenannten Projektgesellschaft reichte die Emittentin ein weiteres Gesellschafterdarlehen iHv EUR 561.000,00 an die als Käuferin fungierende Zwischenholding Lifestyle Holding GmbH & Co KG, an welcher die Emittentin mit 94% beteiligt ist, aus. Die EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG ist Eigentümerin eines Grundstücks in Potsdam, Deutschland, auf dem mehrere Gebäude mit insgesamt 93 Wohnungen errichtet werden sollen. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 17,0 Mio betragen, wobei für den vollständigen Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen der Emittentin) über 2,5 Mio. EURO somit noch EUR 0,2 Mio. fehlen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Schließlich wurde der das Projekt Waldalgesheim (Deutschland) entwickelnden Projektgesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen über EUR

1.567.000,00 ausgereicht. Dieses Darlehen wurde vorwiegend zum Ankauf der projektgegenständlichen Grundstücke sowie der für die Einreichung der Baugenehmigung vom Verkäufer übernommenen Planung verwendet. Das Projekt Waldalgesheim besteht aus einem Pflegeheim für 95 Betten und einem Bereich für 23 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 11,3 Mio betragen, der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin) wird insgesamt rund EUR 2,3 Mio. betragen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

### **Wichtige Investitionen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Der Franz Gulz Immobilien GmbH, an der die Emittentin mittelbar zu 94% beteiligt ist, wurde ein Gesellschafterdarlehen in der Höhe von EUR 400.000,00 gewährt, welches von der Franz Gulz Immobilien GmbH für den Erwerb einer Liegenschaft in der Siemensstraße in Wien, Österreich, verwendet wurde. Auf dem Grundstück soll ein Wohnbauprojekt mit rund 100 Wohnungen entstehen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen zusammen rund EUR 21 Mio. davon entfallen rund EUR 3,5 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel und rund EUR 17,5 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel

Der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, an der die Emittentin mittelbar zu 46,25 % beteiligt ist, wurden Gesellschafterzuschüsse und Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 2.500.000,00 im Zusammenhang mit dem Projekt Postquadrat Mannheim zur Verfügung gestellt. Beim Projekt Postquadrat Mannheim, (Deutschland), handelt es sich um ein Stadtentwicklungsprojekt, bei dem auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 20.600 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen im Ausmaß von ca. 57.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche errichtet werden. Neben der grundbücherlich besicherten Bankfinanzierung werden wesentliche Teile der nachrangigen Projektfinanzierung über die Aufnahme von Mezzaninkapital finanziert (insgesamt über alle Teilbereiche EUR 16,5 Mio, wovon im Geschäftsjahr 2015/16 bereits EUR 12,5 Mio in Anspruch genommen werden).

Die gesamten im Geschäftsjahr 2015/2016 von der Emittentin in das Postquadrat Mannheim eingebrachten nachrangigen Mittel (Fremdkapital der Projektgesellschaft) betragen EUR 2.500.000,00.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Projekts Thomasium, Leipzig, Deutschland, wurden der Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, mehrere weitere Gesellschafterdarlehen zur Zwischenfinanzierung in der Höhe von insgesamt EUR 1.498.000,00 gewährt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund EUR 17,6 Mio., davon rund EUR 3,3 Mio. nachrangige Mittel und EUR 14,3 Mio. bankmäßige Fremdmittel.

Der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, wurde ein Darlehen in der Höhe von EUR 200.000,00 gewährt, welches von der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG für das Projekt Waldstädtchen Potsdam, Potsdam, Deutschland, verwendet wurde. Das gesamte Investitionsvolumen, das die Errichtung von mehreren Gebäude mit insgesamt 93 Wohnungen vorsieht, beträgt

rund EUR 17,0 Mio., davon rund EUR 2,5 Mio nachrangige Mittel die von den Gesellschaftern insgesamt bereits voll aufgebracht wurden sowie EUR 14,5 Mio bankmäßige Fremdmittel.

Im Zusammenhang mit dem Projekt Leipzig, Lindenauer Hafen wurden den beiden Konzerngesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, an denen die Emittentin jeweils zu 94% beteiligt ist, Gesellschafterdarlehen in der Höhe von insgesamt EUR 237.000,00 gewährt. Diese beiden Konzerngesellschaften sind ihrerseits mit 50% am Entwicklungsprojekt Leipzig, Lindenauer Hafen, das aus zwei Baufeldern besteht und wo insgesamt ca. 89 Wohneinheiten errichtet werden sollen, beteiligt. Das gesamte Investitionsvolumen wird bei Fertigstellung rund EUR 21,0 Mio. betragen, wovon insgesamt rund EUR 4,0 Mio. an nachrangige Mittel aufzubringen sein werden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

Zudem wurde der VST Technologies GmbH ein weiteres Darlehen in Höhe von EUR 607.000,00 gewährt, welches für den Erwerb von 10% der Geschäftsanteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o., die eine Werksanlage in Nitra, Slowakei, zur Herstellung der Wand- und Deckenelemente im patentierten des VST-Bausystems besitzt, verwendet wurde. Diese Investition wurde mit Eigenmitteln finanziert.

Der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 93% beteiligt ist, wurde ein Gesellschafterdarlehen in der Höhe von EUR 2.408.000,00 gewährt, welches von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG für den Ankauf von Anteilen an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, die mehrere Immobilien in Deutschland mit Logistik- und Büroflächen hält, verwendet wurde. Die Investition wurde aus Eigenmitteln finanziert.

Der Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Leopoldsdorf, Österreich, an der die Emittentin mittelbar zu 94% beteiligt ist, wurden in Summe EUR 2.191.000,00 an Gesellschafterdarlehen gewährt. Einerseits wurden die Darlehen im Zusammenhang mit dem Ankauf von 93% der Geschäftsanteile an der deutschen Gesellschaft BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, andererseits als Anzahlung für den Kauf von 25% der Geschäftsanteile an der schwedischen Gesellschaft VST Nordic AB, Stockholm, Schweden, gewährt. Die VST Nordic AB verfügt über eine Lizenz zum Vertrieb des patentierten VST-Bausystems in Schweden, Norwegen und Finnland und ist ihrerseits mit 25% an der slowakischen Gesellschaft VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra (Slowakei), dem Produktionswerk des VST Bausystems, beteiligt.

Der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, Deutschland, an der die Emittentin mittelbar zu 86,49% beteiligt ist, wurde im März 2016 ein Gesellschafterdarlehen in der Höhe von EUR 2.450.000,00 gewährt, welches von der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG zur Lastenfreistellung eines in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks in Aschaffenburg, Deutschland, verwendet wurde. Das Grundstück wurde nach der Lastenfreistellung als Besicherungsobjekt für die fünfte Anleihe der Emittentin herangezogen.

Ebenfalls im Zusammenhang mit der Zurverfügungstellung von Besicherungsobjekten für die fünfte Anleihe der Emittentin (Anleihe 2016/2021) wurde der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, an der die Emittentin mittelbar zu 93,53% beteiligt ist, ein Darlehen in der Höhe von EUR 1.500.000,00 gewährt, welches zur Lastenfreistellung einer Immobilie (Superädifikat) in Innsbruck, Österreich, herangezogen wurde.

Der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, an der die Emittentin indirekt zu rund 56% beteiligt ist, wurden Darlehen in der Höhe von insgesamt rund EUR 200.000,00 gewährt, welche für das Projekt Wien Rustenfeldgasse, Österreich, verwendet wurden. Das gesamte Investitionsvolumen, das die Errichtung von insgesamt 20 Wohnungen vorsieht, wird rund EUR 6,0 Mio. betragen, davon rund EUR 600.000 nachrangige Mittel die anteilig von den Gesellschaftern aufzubringen sind. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Schließlich wurden den das Projekt Kleinlengden (Deutschland) entwickelnden Projektgesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 3 und 8 GmbH & Co. KG, an denen die Emittentin zu jeweils zu rund 92% beteiligt ist, Gesellschafterdarlehen über insgesamt rund EUR 200.000,00 ausgereicht. Diese Darlehen wurden vorwiegend zum Ankauf der projektgegenständlichen Grundstücke sowie der für die Projektplanungen zur Erlangung der Baugenehmigung verwendet. Das Projekt Kleinlengden besteht aus einem Pflegeheim für 71 Betten und einem Bereich für 20 Wohneinheiten für betreutes Wohnen. Pflegeheim und Wohneinheiten konnten langfristig an einen renommierten Betreiber vermietet werden. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 10,0 Mio. betragen, der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin) sowie Mezzaninfinanzierungen) beträgt insgesamt rund EUR 2,0 Mio. und wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 bereits voll eingebracht. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

#### **5.10.2 Beschreibung der wichtigsten laufenden Investitionen bis zum Datum des Prospektes**

Dieser Zeitraum seit dem 1.11.2016 besteht vorwiegend aus der kalten Jahreszeit (Winter), weshalb witterungsbedingt nur eingeschränkt gebaut werden konnte. Dies hat naturgemäß auch Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit, die dadurch in diesem Zeitraum tendenziell geringer ist als im Rest des Jahres.

Das Projekt Siemensstraße der Franz Gulz GmbH in Wien, Österreich, wird planmäßig fortgesetzt. Im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Registrierungsformular wurden rund EUR 0,6 Mio an Eigenmitteln investiert. Somit sind noch rund EUR 2,5 Mio. an Eigenmitteln oder nachrangigen Mitteln aufzubringen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Das Stadtentwicklungsprojekt Postquadrat Mannheim, das aus mehreren Teilprojekten besteht, wurde in diesem Zeitraum planmäßig fortgesetzt. Für Planungs- und Projektentwicklungskosten für den Teil-

bereich „Hotelentwicklungen“ wurden über Inanspruchnahme des zugesagten Bankkredites in diesem Zeitraum rund EUR 2,0 Mio investiert.

Im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Registrierungsformular erfolgte der Abschluss des Beteiligungsvertrages der Marland Bauträger GmbH über den Erwerb von 25% der Geschäftsanteile an der VST Nordic AB ( Stockholm, Schweden) zum Kaufpreis von EUR 2,5 Mio. unter Anrechnung der bereits im Geschäftsjahr 2015/16 getätigten Anzahlungen, weshalb noch rund EUR 0,5 aufzubringen waren, die aus Eigenmitteln getätigt wurden.

Das Projekt Kleinlengden (Deutschland), wurde fortgesetzt. Der für den Bau eingeräumte Bankkredit (Fremdkapital) wurde im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Registrierungsformular um rund EUR 2,0 Mio. weiter ausgenutzt.

Beim Projekt „LogMaxx Beta“ zur Errichtung der ersten Phase des zweiten Logistikzentrums in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, wurde im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Registrierungsformular an der infrastrukturellen Erschließung des Grundstücks und dem Anschluss an die Medien gearbeitet und rund 0,25 Mio. EURO an Eigenmittel investiert.

Ein Grundstück für das Wohnbauprojekt in Vösendorf bei Wien wurde im Rahmen der eigens dafür errichteten Projektgesellschaft, EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG im Dezember 2016 erworben. Geplant ist die Errichtung von 25 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 8,0 Mio. bei geplanten Eigen- oder nachrangigen Mitteln von rund EUR 1,2 Mio., wovon bereits EUR 0,2 Mio. als Eigenmittel einbezahlt wurden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden, wovon bereits EUR 1,0 Mio in Anspruch genommen wurden.

#### **5.10.3 Informationen über die wichtigsten künftigen Investitionen, die von den Verwaltungsorganen der Emittentin bereits fest beschlossen sind**

Das Stadtentwicklungsprojekt Postquadrat Mannheim, das aus mehreren Teilprojekten besteht, wird im laufenden Geschäftsjahr planmäßig fortgesetzt. Die Emittentin hält an der Projektgesellschaft einen Anteil von 46,25 %.

Die Gesamtinvestitionskosten des Postquadrat Teilbereichs „Hotelentwicklungen“ mit zwei Hotelgebäuden und einem Boardinghaus werden rund EUR 37 Mio. betragen, davon entfallen rund EUR 5,0 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel (Fremdkapital der Projektgesellschaft, wovon die Emittentin ihrem Anteil entsprechend bereits rund EUR 2,5 Mio. im Geschäftsjahr 2015/2016 bereitgestellt hat und rund EUR 32,0 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel.

Die Gesamtinvestitionskosten der beiden Postquadrat Teilbereiche Gewerbe und Büro mit zwei Bürogebäuden werden zusammen rund EUR 38 Mio. betragen, davon entfallen ebenfalls rund EUR 5,0 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel sowie Mezzaninkapital (Fremdkapital der Projektgesellschaft) und rund EUR 33,0 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel.



Die Gesamtinvestitionskosten der drei Postquadrat Teilbereiche „Mietwohnungen“ mit drei Wohnblocks betragen zusammen rund EUR 40 Mio., davon entfallen rund EUR 7,0 Mio. auf anteilig aufzubringende Eigenmittel (Darlehen) und rund EUR 33,0 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel.

Die Gesamtinvestitionskosten der vier Postquadrat Teilbereiche „Eigentumswohnungen“ mit vier Apartmenthäusern werden zusammen rund EUR 25 Mio. betragen, davon entfallen rund EUR 5,0 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel und Mezzaninkapital ( Fremdkapital der Projektgesellschaft), und rund EUR 20,0 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel.

.Das Projekt Siemensstraße in Wien, Österreich, wird planmäßig fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 21 Mio., davon entfallen rund EUR 3,5 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel, wovon noch rund EUR 2,5 Mio. aufzubringen sind. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Das Projekt Kleinlengden (Deutschland) wird im laufenden Jahr planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund EUR 10,0 Mio, der Einsatz von nachrangigen Mitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin und Mezzaninfinanzierungen) beträgt rund EUR 2,0 Mio. und wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 bereits voll eingebracht..

Die Investition in die erste Phase des zweiten Logistikzentrums „LogMaxx Beta“ in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, wird planmäßig fortgesetzt. Die Gesamtinvestition von LogMaxx Beta wird rund EUR 8,0 Mio. betragen und wird im Umfang von rund EUR 2,4 Mio. mit Eigenmitteln finanziert werden. Davon wurden bereits EUR 0,25 Mio. an Eigenmitteln investiert und weitere EUR 2,15 Mio. an nachrangigen Mitteln sind noch zu investieren. Der Rest in Höhe von EUR 5,6 Mio. wird durch bankmäßiges Fremdkapital finanziert werden.

Das Projekt Waldstädtchen in Potsdam, Deutschland, der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, wird planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 17,0 Mio. betragen, davon rund EUR 2,5 Mio. nachrangige Mittel, die insgesamt bereits voll eingebracht wurden. Der Rest in Höhe von EUR 14,5 Mio. wird durch bankmäßige Fremdmittel.

Auch das Projekt Leipzig, Lindenauer Hafen wird planmäßig vorangetrieben. Das gesamte Investitionsvolumen wird bei Fertigstellung rund EUR 21,0 Mio. betragen, wovon für die Gesellschafter insgesamt rund EUR 4,0 Mio. wovon bereits EUR 237.000,00 eingebracht wurden Der Rest wird durch Fremdmittel finanziert werden.

Das Projekt Waldalgesheim (Deutschland), ebenfalls fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 11,3 Mio. betragen, der Einsatz von Eigenmitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin) beträgt rund EUR 2,3 Mio. und wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 bereits im Teilbe-

trag von EUR 1,56 Mio. eingebracht. Weitere rund EUR 0,74 Mio. nachrangige Mittel sind noch einzubringen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Die beiden Fachmarktprojekte in Louny und Krnov, beide in Tschechien, an denen die Emittentin indirekt mit 55% bzw. 70% beteiligt ist und für die die Eigenmittel bereits vor der Berichtsperiode zur Verfügung gestellt wurden, werden nach der Akquisition der noch fehlenden Parzellen und Erlangung der behördlichen Genehmigungen im laufenden Geschäftsjahr fortgeführt. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Louny beträgt insgesamt rund EUR 7,0 Mio, davon rund EUR 1,4 Mio Eigenmittel. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Krnov beträgt insgesamt rund EUR 3,5 Mio, davon rund EUR 0,7 Mio die vor der Berichtsperiode ebenfalls bereits voll eingebracht wurden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Schließlich wird das Projekt Wien Rustenfeldgasse, Österreich, planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen, das die Errichtung von insgesamt 20 Wohnungen vorsieht, beträgt rund EUR 6,0 Mio., davon rund EUR 0,6 Mio. nachrangige Mittel, wovon insgesamt noch rund EUR 0,4 Mio. aufzubringen sind, Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Das Grundstück für das Wohnbauprojekt in Vösendorf bei Wien wurde im Rahmen der eigens dafür errichteten Projektgesellschaft, EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG im Dezember 2016 erworben. Geplant ist die Errichtung von 25 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 8,0 Mio. bei geplanten nachrangigen Mitteln von rund EUR 1,2 Mio, wovon noch rund EUR 1,0 aufzubringen sein werden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert.

Über die bereits beschriebenen wichtigsten laufenden Investitionen hinaus sind für das laufende Geschäftsjahr zum Datum des Prospekts keine weiteren Investitionen verbindlich beschlossen.

#### **5.10.4 Projektstrukturierung und Projektentwicklung**

Jedes Projekt wird rechtlich gesehen über eine separate Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle), welche Eigentümerin der jeweiligen Projektliegenschaft ist, finanziert und abgewickelt. Sämtliche Dienstleistungen der Projektentwicklung, wie zum Beispiel Liegenschaftssuche, Finanzierungsvermittlung, Projektmanagement, Projektsteuerung, Generalunternehmerausschreibung, Vermietung, Verkauf, etc. werden von einer eigenen Dienstleistungsgesellschaft der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft erbracht und von der jeweiligen Projektgesellschaft unter Akzeptanz der finanzierenden Banken aus dem jeweiligen Projektbudget bezahlt.

Nach Fertigstellung des jeweiligen Projekts, Bezug der Mietobjekte und Beginn der Mietzahlungen durch die Mieter wird die Betreuung des jeweiligen Objektes (Asset Management) entweder selbst vorgenommen oder an spezialisierte Firmen ausgelagert. Im Unterbereich Fachmarktzentren des Bereichs Gewerbeimmobilien werden in weiterer Folge mehrere aus jeweils fertig gestellten und vermieteten Objekten bestehende Projektgesellschaften (SPVs) zu einem Paket zusammengefasst und an interessierte Investoren in Form eines Bieterverfahrens zum Kauf angeboten. Größere Projekte werden aber auch einzeln an interessierte Investoren verkauft.

Dabei werden die Geschäftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft verkauft und die Emittentin erhält als direkte bzw. indirekte Gesellschafterin der jeweiligen Projektgesellschaft den Verkaufserlös bzw. den Projektgewinn nach Abzug der bilanzierten Buchwerte bzw. Refinanzierungen.

Im Bereich Wohnimmobilien werden Projekte entweder in der Form abgewickelt, dass sie an einen einzigen Investor verkauft werden (Globalverkauf) oder in Form des Einzelverkaufs der Wohnungen als Bauträgergeschäft.

Im Bereich Pflegeheime werden Projekte erst dann begonnen, wenn es bereits im Vorfeld gelingt, einen bonitätsstarken Betreiber als Mieter mit einer Mietvertragsdauer von 20 Jahren oder mehr zu gewinnen. Die jeweilige Pflegeheim-Projektgesellschaft wird nach Fertigstellung des Projektes als sogenannter share deal, das heißt im Wege eines Anteilsverkaufs, an interessierte Endinvestoren verkauft.

#### **5.10.5 Projektfinanzierung**

Die Finanzierung der oben genannten Projektpipeline erfolgt auf SPV-Ebene aus einer Kombination von Eigenmittel (15-30 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (70-80 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten).

Die Eigenmittel der jeweiligen Projektgesellschaft werden von der Emittentin in Höhe Ihrer Beteiligungsquote an der Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Emittentin kann Projektgesellschaften auch gemeinsam mit Finanzpartnern und oder strategischen Partnern halten und finanzieren. In diesem Fall kann es auch zu asynchronen Verteilungen von Eigenkapitaleinzahlungen und Projektgewinnen in Form von asymmetrischen Gewinnverteilungen kommen, wobei die Emittentin immer nur maximal jenen Anteil am Eigenkapital zu finanzieren hat, welcher auch ihrem direkten bzw. indirekten Geschäftsanteil an der jeweiligen Projektgesellschaft entspricht.

Die Emittentin generiert die erforderlichen Mittel zur Eigenkapitaldarstellung ihrer Anteile an den jeweiligen Projektgesellschaften neben Gewinnen aus erfolgten Projektverkäufen, aus den Erlösen ihrer Anleihen, den Kapitalerhöhungen sowie teilweise aus den Erlösen der in diesem Prospekt dargestellten Anleihe.

Das Fremdkapital der jeweiligen Projektgesellschaft wird über einen erstrangigen, auf der jeweiligen Projektliegenschaft der betreffenden Projektgesellschaft besicherten, Bankkredit finanziert. Diese Bankkredite werden ausschließlich auf Basis der Bonität der jeweiligen Projektgesellschaft und auf Basis der vorhandenen Vormietverträge mit zukünftigen Mietern und ohne Rückhaftung der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft vergeben („non-recourse“).

Sobald die Gesamtprojekt-Finanzierung abgeschlossen ist, die Baugenehmigung vorliegt und der von der finanzierenden Bank geforderte Vorvermietungsstand erreicht ist, erfolgt der Baubeginn.

#### **5.10.6 Künftiger Fremdfinanzierungsbedarf**

Die Emittentin rechnet für das laufende Geschäftsjahr bis zum 31.10.2017 mit einem bankenseitigen Fremdkapitalbedarf von rund EUR 60 Mio. Darin ist der Fremdkapitalbedarf für die laufenden und festbeschlossenen Investitionen (Siehe auch Gliederungspunkt 5.10.3) gemäß der jeweils geplanten Projektfortschritte enthalten.

Zusätzlich rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr mit der Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital über die gegenständliche Wandelschuldverschreibung von rund EUR 20 Mio., wenn insoweit eine Vollplatzierung vorliegt. Der künftige Fremdfinanzierungsbedarf liegt damit insgesamt bei rund EUR 80 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den erwarteten Fremdkapitalbedarf im Detail. Die dargestellten Zahlen sind basieren auf Einschätzung der Emittentin zu Projektfortschritten und den Erwartungen hinsichtlich des Kapitalbedarfs. Die im Folgenden dargestellten Zahlen sind ungeprüft:

Fremdkapitalbedarf	2016/17 TEUR (ungeprüft)
Projektfinanzierungen	
Waldstädchen Potsdam, Wohnen	7.200,00
Postquadrat Mannheim, Hotelentwicklungen	16.000,00
Postquadrat Mannheim, Wohnen	3.300,00
LogMaxx Beta, Logistik	5.600,00
Malbork, Fachmarktzentrum	2.700,00
Waldalgesheim, Pflegeheim	7.200,00
Siemensstraße Wien, Wohnen	2.800,00
Lindenauer Hafen Leipzig, Wohnen	1.700,00
Rustenfeldgasse Wien, Wohnen	5.400,00
Kleinlengden, Pflege	6.000,00
Vösendorf bei Wien, Wohnen	1.200,00
Louny, Fachmarktzentrum	1.100,00
Krnov, Fachmarktzentrum	500,00
Wandelschuldverschreibung	20.376,00

Darüber hinaus besteht aus Sicht der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr kein nennenswerter Fremdfinanzierungsbedarf, da die Einnahmen aus dem laufenden Geschäftsgang genügen.

#### **5.11. Wesentliche Verträge**

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird von den Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe unter anderem eine Vielzahl von Miet-, Management- und Joint-Venture Verträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

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

##### **5.11.1 Kreditvertrag EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH**

Die Valuta des ursprünglich zum 30.6.2016 fälligen Darlehens zwischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und Herrn Dr. Michael Müller, die zum Bilanzstichtag 31.10.2015 mit Euro

3.966.000,00 zuzüglich kapitalisierter Zinsen ausgewiesen wurde, wurde Anfang 2016 bereits zur Gänze zurückgeführt.

#### **5.11.2      Beteiligungsvertrag und Darlehensverträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Zusammenhang mit der VST Technologies GmbH**

Die EYEMAXX-Gruppe ist an der VST Technologies GmbH, die Inhaberin der VST Patente zur Produktion der patentierten VST Elemente ist und Mitbestimmungsrechte am VST Produktionswerk in der Slowakei hat, mit 20 % beteiligt und hat ein Darlehen in diesem Zusammenhang gewährt. Die Beteiligung erfolgte im Juni 2015 mit einem Betrag von Euro 61.000,00 (inkl. Kapitalrücklage) in Verbindung mit einer anteiligen Darlehensgewährung über Euro 546.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 2019 und wird mit 9,526 % p.a. verzinst. Am 05.09.2016 wurde von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein Rahmendarlehen in der Höhe von bis zu EUR 670.000,00 an die VST Technologies GmbH mit einer Laufzeit bis 31.12.2019 und einer Verzinsung von 8% p.a. gewährt, welches zu einem großen Teil für den Erwerb der 10%igen Beteiligung der VST Technologies GmbH an der slowakischen Gesellschaft VST Verbundschalungstechnik s.r.o. mit Sitz in Nitra verwendet wurde. Die VST Verbundschalungstechnik s.r.o. ist Eigentümerin einer Werksanlage zur Herstellung der Komponenten der VST-Technologie, einer innovativen Bautechnologie.

#### **5.11.3      Beteiligungsvertrag der Marland Bauträger GmbH an der VST Nordic AB**

Am 11.11.2016 haben die Marland Bauträger GmbH und die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH einen Anteilskaufvertrag abgeschlossen, mit dem die Marland Bauträger GmbH als Käufer den Geschäftsanteil in Höhe von insgesamt SEK 250.000,- der einer 25%igen Beteiligung entspricht, an der VST Nordic AB von der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH als Verkäuferin um einen Kaufpreis von EUR 2.500.000,00 erworben hat. Die VST Nordic AB verfügt über eine Lizenz zum Vertrieb des VST-Systems in Schweden, Norwegen und Finnland und ist mit 25% an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. beteiligt.

#### **5.11.4      Durchführung zweite Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre zweite Anleihe mit einem Zinskupon von 7,75 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, zwischenzeitlich teilweise zur EYEMAXX Gruppe gehörende Gesellschaften, die damals aber noch im überwiegenden Eigentum des Mehrheitsaktionär Dr. Michael Müller standen, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften Darlehen über einen Gesamtbetrag von Euro 1.587.343,96 und einer Laufzeit bis zum 15.10.2017 zu einem Darlehenszins von 7,75 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.12.2012 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von Euro 12.163.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in das Grundbuch eingetragen.

#### **5.11.5 Durchführung dritte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 26.03.2013 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre dritte Anleihe mit einem Zinskupon von 7,875 % p.a. und einer Laufzeit bis 25.03.2019 dahingehend erfolgreich abgeschlossen, dass das gesamte Anleihevolumen in Höhe von Euro 15.000.000,00 gezeichnet wurde.

#### **5.11.6 Durchführung vierte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 30.09.2014 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre vierte Anleihe mit einem Zinskupon von 8 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30.03.2020 abgeschlossen. Das gesamte Anleihevolumen beläuft sich auf Euro 19.013.000,00.

#### **5.11.7 Durchführung fünfte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 16. März 2016 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre fünfte Anleihe mit einem Zinskupon von 7,00 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich 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 Gruppe gehörenden Gesellschaften Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.12.2016 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von Euro 24.040.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in die Grundbücher eingetragen.

#### **5.11.8 Durchführung sechste Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im Dezember 2016 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 4.194.000,00 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 9,80.

#### **5.11.9 Rückzahlung erste Anleihe**

Die erste Anleihe wurde am 26.07.2016 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde im Juli 2011 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 7,50 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung (nach Verkürzung um Euro 2.264.000,00 durch Umtausch in die fünfte Anleihe) auf Euro 10.696.000,00.

#### **5.11.10 Ausstehendes Anleihevolumen**

Zum Datum der Prospekterstellung beträgt das ausstehende Anleihevolumen der EYEMAXX Real Estate AG aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen EUR 69.492.000,00.

#### **5.12. Gerichts- und Schiedsverfahren**

In den letzten zwölf Monaten bestanden weder staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der EYEMAXX-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.



## **6. Angaben über die Emittentin**

### **6.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten**

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: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 – 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg im Handelsregister eingetragen.

### **6.2 Abschlussprüfer**

Der Einzelabschluss 2015/ 2016 sowie die Kapitalflussrechnung 2015/ 2016 sind nach HGB, die Konzernabschlüsse 2013/2014, 2014/ 2015 sowie 2015/ 2016 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

### **6.3 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 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.

### **6.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation**

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.

Die Geschäftsanschrift lautet Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland. Telefonisch ist die Emittentin unter +49-6021 386 69 - 17 erreichbar.

## 6.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit Euro 4.289.720,00 und ist eingeteilt in 4.289.720 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 4.289.720 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Hauptmerkmale der Aktien sind: Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Eine andere Aktiengattung besteht nicht. 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 Geschäftsjahr auf den 31. Oktober umgestellt. Die Emittentin und die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH weisen seit dem Geschäftsjahr 2011/2012 dasselbe Wirtschaftsjahr aus.

## 6.6 Hauptaktionäre

Die folgende Tabelle zeigt die Aktionärsstruktur und die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Emittentin:

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*	2.145.401	50,01%
Streubesitz	2.144.319	49,99 %
Gesamtaktienanzahl	4.289.720	100,00 %

\* Herr Dr. Michael Müller ist alleiniger Vorstand der Emittentin.

## 6.7. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und hält 94 % der Kommanditanteile 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 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, sowie 93 % der Anteile an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 100% an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100% an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, sowie 94 % an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding

GmbH & Co. KG, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält.

EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG halten insgesamt 50% der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft SachsenInvest Real Estate GmbH & Co. KG. 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.

Im Konsolidierungskreis der EYEMAXX-Gruppe befinden sich zum Datum des Prospektes 77 Konzernunternehmen.

Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe 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 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EYEMAXX Development GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt Managementdienstleistungen an Projektgesellschaften. Die EYEMAXX Development GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Weiters erbringt die EYEMAXX Development GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M & A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung.

EYEMAXX Development GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Ferner hält Marland Bauträger GmbH über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Bestandsimmobilien sowie Projektgesellschaften in Bestand.

Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden) hält.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über die weitere Zwischenholding MALUM LIMITED, indirekt Geschäftsanteile an einer Projektgesellschaft in Polen.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 92,5% an der nach deutschem Recht gegründeten Postquadrat Mannheim GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält 50 % der Anteile an der Projektgesellschaft EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Deutschland.

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

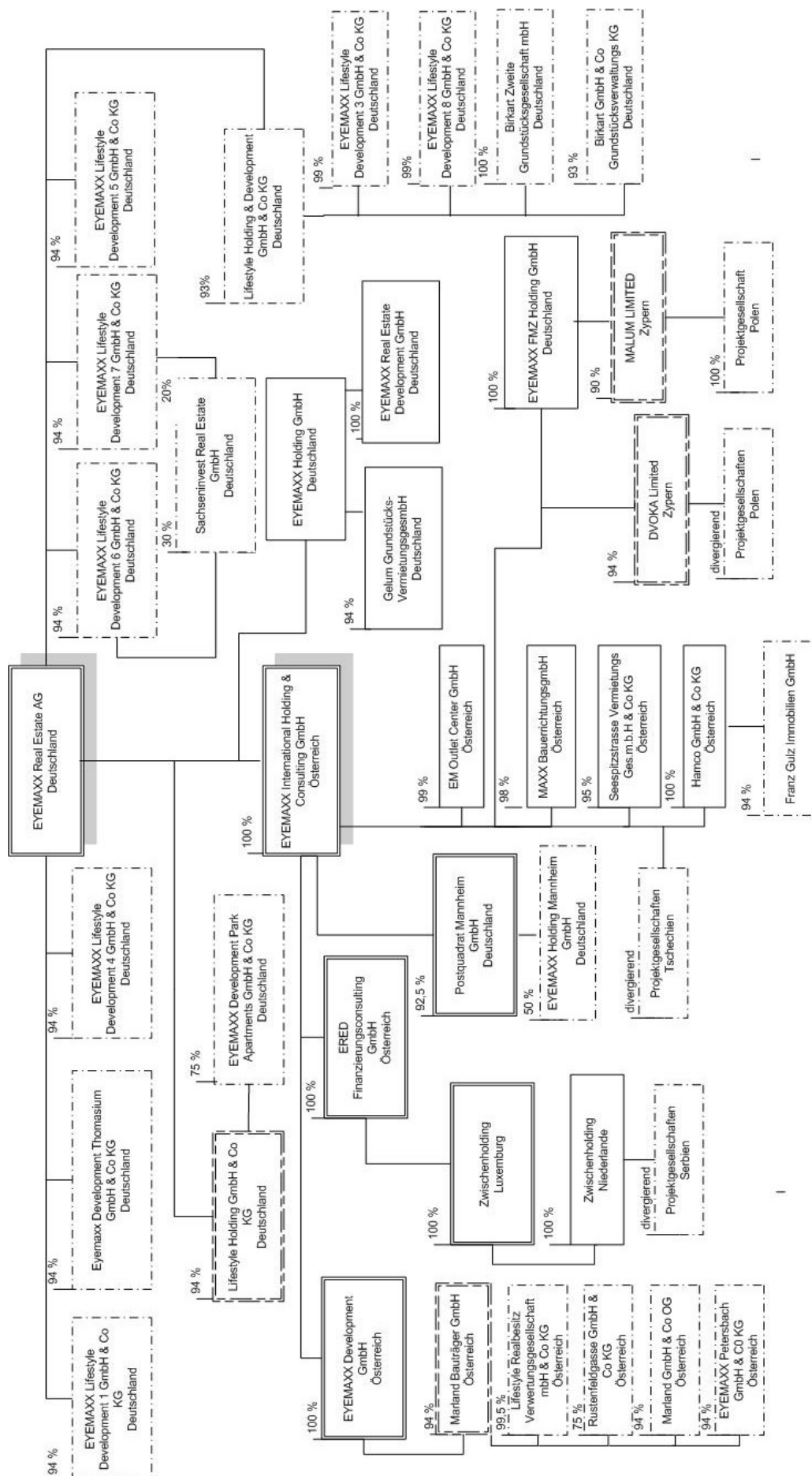
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandimmobilie in Österreich. Hamco GmbH & Co KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt, welche eine weitere Liegenschaft in Österreich hält.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 95 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

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 Bestandimmobilie in Österreich.

Das nachfolgende Schaubild soll die beschriebene Struktur der EYEMAXX-Gruppe veranschaulichen:



### **6.7.1 Stellung der Emittentin innerhalb der EYEMAXX-Gruppe**

Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Da Herr Dr. Michael Müller Mehrheitsaktionär der Emittentin ist, besteht insoweit eine gesellschaftsrechtlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe zwei Ergebnisabführungsverträge. Das sind die Ergebnisabführungsverträge zwischen EYEMAXX Holding GmbH und EYEMAXX Real Estate AG sowie zwischen EYEMAXX Real Estate Development GmbH und EYEMAXX Holding GmbH.

### **6.7.2 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 %

### **6.7.3 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 GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 273283m
Gründung:	23.12.2005
Stammkapital:	Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beratungs- und Managementdienstleistungen für Projektentwicklungen und Baumanagement
Geschäftsführer:	Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.
Beteiligungsquote:	100 %

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:    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 Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft  
mbH)  
Beteiligungsquote:                        100 %

Firma:    Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & 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 Lie-  
genschaften  
Geschäftsführer:                            Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt

	haftenden Gesellschafterin Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH)
Beteiligungsquote:	95 %
Firma:	EYEMAXX FMZ Holding GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25
Handelsregister und Nummer:	HRB 12119
Gründung:	26.06.2012
Stammkapital:	Euro 100.000,00
Geschäftstätigkeit:	direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %
Firma:	MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH
Geschäftssitz:	Wien, Österreich
Geschäftsanschrift:	1010 Wien, Renngasse 14/55
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 %
Firma:	Postquadrat Mannheim GmbH
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25
Handelsregister und Nummer:	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:	92,5 %

#### **6.7.4 Wichtigste Tochtergesellschaften der EYEMAXX Development GmbH**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben beziehen sich auf die wichtigsten Tochtergesellschaften der EYEMAXX Development GmbH zum Prospektdatum. Die EYEMAXX Development GmbH hält 94 % an der Marland Bauträger GmbH, welche 99,5 % der Anteile an Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, 94 % der Anteile an Marland GmbH & Co OG, 75 % an der



EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG sowie 94 % an der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG hält.

Firma: Marland Bauträger 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: 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: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH)  
Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 99,5 %

Firma: Marland GmbH & Co OG  
Geschäftssitz: Hennersdorf, Österreich  
Geschäftsanschrift: Wildgansgasse 1/B/Haus 2, 2332 Hennersdorf bei Wien  
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Wiener Neustadt; FN 230363w  
Gründung: 27.11.2002  
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der vertretungsberechtigten unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Marland Wohnbaugesellschaft mbH)  
Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 94 %

#### **6.7.5 Projektgesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH**

Die folgenden Darstellungen a) bis e) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der EYEMAXX-Gruppe („Special Purpose Vehicles“ = SPVs), über welche Immobilienentwicklungen durch-

geführt werden. Die hierin angeführten Beteiligungen bei denen zwar ein maßgeblicher aber kein beherrschender Einfluss der EYEMAXX Real Estate AG gegeben ist werden nach der „At Equity-Methode“ in den Konzernabschluss mit einbezogen.

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: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš  
Beteiligungsquote: 55 %

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: 12.10.2006)  
Stammkapital: CZK 200.000,00  
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen  
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš  
Beteiligungsquote: 90 %

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: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš  
Beteiligungsquote: 70 %

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: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš  
 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: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš  
 Beteiligungsquote: 90 %

#### b) Zwischenholdings und Projektgesellschaften Polen

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über die nach zypriotischem Recht gegründeten Zwischenholdings MALUM LIMITED und DVOKA LIMITED gehalten werden. An der Gesellschaft DVOKA LIMITED ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit 94 % beteiligt. An der Gesellschaft MALUM LIMITED ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH indirekt über ihre 100%ige Beteiligung an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Die nachfolgend unter bb) angeführten Beteiligungsquoten spiegeln die Beteiligung der MALUM LIMITED bzw. der DVOKA LIMITED an den Projektgesellschaften wider:

#### 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 %

Firma: MALUM LIMITED  
Geschäftssitz: Nikosia, Republik Zypern  
Geschäftsanschrift: 1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsi Street office 303  
Handelsregister und Nummer: Registrar of Companies, HE 313679  
Gründung: 19.10.2012  
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 der  
EYEMAXX FMZ Holding  
GmbH:

90 %

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: Martin Remeš / Jaroslaw Debowiak  
Beteiligungsquote: 100 % (DVOKA LIMITED)

Firma: Vilia Sp. z o.o.  
Geschäftssitz: Warschau, Polen  
Geschäftsanschrift: Ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau  
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061  
Gründung: 12.10.2012  
Stammkapital: PLN 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben  
Geschäftsführer: MMag. Peter Ulm / Mag. Maximilian Pasquali, LL.M.  
Beteiligungsquote: 50 % (DVOKA LIMITED)

c) Projektgesellschaft Serbien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die serbische Beteiligung 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. und BEGA ING d.o.o. welche über eine niederländische und eine luxemburgische Zwischenholding indirekt von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten werden. Die serbischen Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx 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. Auf diesen Grundstücken wurde das erste Objekt eines umfassenden Logistikparks errichtet, weitere Bauphasen stehen bevor.

Firma:	LOG CENTER d.o.o.
Geschäftssitz:	Stara Pazova, Serbien
Geschäftsanschrift	Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer:	20213655
Gründung:	25.10.2006
Stammkapital:	RSD 13.981.031,20
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
Vorstand:	Muamer Ragipovic / Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	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:	98 %
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 %

d) Projektgesellschaften Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligung an den nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG und EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG, welche über die österreichische Zwischenholding Marland Bauträger GmbH (94 % Tochtergesellschaft der EYEMAXX Development GmbH) zu 75 % bzw. 94 % gehalten werden.

Firma:	EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf; Österreich
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	FN 329646z
Gründung:	08.06.2009
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	75 %

Firma:	EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf, Österreich
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 460715y
Gründung:	18.10.2016
Geschäftstätigkeit:	Entwicklung von Immobilienprojekten
Geschäftsführer:	Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)
Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH:	94 %

Firma:	Franz Gulz Immobilien GmbH (Umfirmierung in EYEMAXX Siemensstraße GmbH im Gange)
--------	--

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: Richard Pail  
 Beteiligungsquote der  
 Hamco GmbH & Co KG: 94 %

e) Projektgesellschaften Deutschland

Firma: EYEMAXX Holding Mannheim GmbH  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25  
 Handelsregister und Nummer: 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: Klaus Herrmann / Dr. Michael Müller  
 Beteiligungsquote der  
 Postquadrat Mannheim GmbH: 50 %

#### 6.7.6 Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG

Die Emittentin hält 94 % der Kommanditanteile 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 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, sowie 93 % der Anteile an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 100% an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH, zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH sowie zu 100 % an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, sowie 94 % an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält.

EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG halten insgesamt 50% der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaft SachsenInvest Real Estate GmbH & Co. KG. 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 nicht angeführt.

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: HRA 5404  
 Gründung: 05.05.2014  
 Haftsumme: Euro 5.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: Eyemaxx Development Thomasium GmbH & Co. KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: HRA 5403  
 Gründung: 05.05.2014  
 Haftsumme: Euro 5.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG  
 Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
 Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: HRA 5461  
 Gründung: 13.11.2014  
 Haftsumme: Euro 1.000,00  
 Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
 Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
 Beteiligungsquote: 94 %  
 Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG



Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5555  
Gründung: 26.08.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5552  
Gründung: 13.08.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5562  
Gründung: 07.09.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: SachsenInvest Real Estate GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5678  
Gründung: 27.07.2016  
Haftsumme: Euro 20.000,00  
Geschäftstätigkeit: Halten und Verwalten von Grundstück sowie die Projektentwicklung

Vertretungsbefugnis: Jeder persönlich haftende Gesellschafter vertritt die Gesellschaft einzeln. Jeder persönlich haftende Gesellschafter sowie dessen jeweilige Geschäftsführer sind befugt, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften zwischen der Gesellschaft und dem persönlich haftenden Gesellschafter zu vertreten.

Persönlich haftende Gesellschafter: ImmoSubstanz Zwei GmbH (vertreten durch Claus-Michael Baier und Marc Overwien), Lifestyle Development GmbH (vertreten durch Annika Hämmerle und Klaus Herrmann)

Beteiligungsquote von  
EYEMAXX Lifestyle  
Development 6 und 7  
GmbH & Co. KG insgesamt: 50 %

Firma: Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: 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 Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 93 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5480  
Gründung: 19.01.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt 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 Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5561  
Gründung: 07.09.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote der  
Lifestyle Holding &  
Development GmbH & Co. KG: 99 %

Firma: BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: 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 Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRB 5852  
Gründung: 19.12.1994  
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 Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: 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: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: 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: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: 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: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
 Handelsregister und Nummer: HRA 5663  
 Gründung: 02.10.2014 (Entstanden durch formwechselnde Umwandlung der Lifestyle Holding GmbH mit dem Sitz in Aschaffenburg (Amtsgericht Aschaffenburg HRB 13051)  
 Haftsumme: Euro 25.000,00

Geschäftstätigkeit:	Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften aller Art; Erwerb, Besitz und Verwertung von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen, sowie grundstücksähnlichen Rechten.
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote:	94 %
Firma:	EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift	Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	HRA 5669
Gründung:	02.02.2011
Haftsumme:	Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit:	Ankauf, Ausbau, Modernisierung sowie Verwertung von Grundstücken
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG:	75 %

## 6.8 Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

1996	Gründung der österreichische Kerngesellschaft der Emittentin EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH als Immobilienunternehmen Tätigkeitsbereich: Erschließung von Grundstücken und Entwicklung von Gewerbeimmobilien
2011	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/ Platzierung der ersten Unternehmensanleihe
2012	erste Ankäufe von vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich Platzierung der zweiten Unternehmensanleihe von rund 11,5 Millionen Euro
2013	Start der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie der Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland Vollständige Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 15 Millionen Euro Fertigstellung der Fachmarktzentren Kittsee in Österreich und Olawa, Polen,
2014	Kapitalerhöhung um 1,6 Millionen Euro zur Wachstumsfinanzierung und Erhöhung des Streubesitzes Start des ersten Wohnimmobilienprojektes in Österreich und des ersten Pflegeheimprojektes in Deutschland Begebung einer weiteren Anleihe in Höhe von 12 Millionen Euro

2015      Verkauf des ersten Pflegeheimes in Deutschland  
            Start des Großprojektes „Lindenauer Hafen“ in Leipzig  
            Erfolgreiche Kapitalerhöhung in Höhe von nominal 1,75 Millionen Euro,

Im Februar 2016 wurden die Verträge über den Erwerb von fünf Logistikobjekten in Deutschland unterzeichnet. Das Bestandsportfolio konnte so signifikant erweitert und die jährlichen Bestandmieten verdoppelt werden.

Im März 2016 wurde die Anleihe 2016/2021 platziert. Im Rahmen des öffentlichen Angebotes wurden zum Datum der Prospekterstellung ca. 26 Mio. Euro eingenommen.

Mit dem „Postquadrat Mannheim“ wurde im April 2016 das größte Projekt der Firmengeschichte gestartet. Das Projekt hat ein Volumen von insgesamt rund 160 Mio. Euro und wird gemeinsam mit einem österreichischen Joint Venture Partner realisiert werden. Auf dem Areal in Mannheim sollen Wohnimmobilien, Gewerbeeinheiten und zwei Hotels mit einer Bruttogeschoßfläche von 57.000 Quadratmetern errichtet werden.

Am 20. April 2016 hat die Emittentin die beschlossene Bezugsrechtskapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgreich abgeschlossen. Die Transaktion war deutlich überzeichnet. Es wurden sämtliche 779.948 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 Euro zu einem Preis von 6,00 Euro platziert. Durch die Transaktion fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 4,7 Mio. Euro zu. Diese Mittel dienen vorrangig zur Finanzierung von Immobilienprojekten in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe in Deutschland und Österreich.

Im Mai 2016 wurde das größte Wohnprojekt in Wien nämlich das Projekt Brünnerstraße/Siemensstraße mit einem Projektvolumen von rund 23 Mio. Euro gestartet.

Im Juli 2016 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namysłów an einen internationalen Investor mit Gewinn veräußert. Es war nach fünf Monaten Bauzeit im November 2014 fertiggestellt und eröffnet worden. Die Emittentin hatte das Fachmarktzentrum nach der Eröffnung zunächst in den Bestand übernommen. Darüber hinaus wurde die erste von der Emittentin, im Jahr 2011 begebene, Anleihe vollständig zurückgezahlt.

Im Oktober 2016 wurde das Fachmarktzentrum Pelhrimov in der Tschechischen Republik nach 7-monatiger Bauzeit planmäßig eröffnet. Das realisierte Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 Quadratmetern und ist zu 100 % vermietet.

Zudem konnte das Fachmarktzentrum Brandys nad Labem nach der kürzlich erfolgten Fertigstellung und Eröffnung bereits an den Käufer übergeben werden.

Das im „Speckgürtel“ von Prag befindliche Fachmarktzentrum verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 3.500 Quadratmetern. Das Objekt wurde bereits im Rahmen eines Forward Sale veräußert, wobei das Transaktionsvolumen rund 5 Mio. Euro beträgt.

Die Emittentin hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung mit Gewinn veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale - noch vor dem geplanten Baubeginn, der für das erste Quartal 2017 vorgesehen ist.

Im Dezember 2016 hat die Emittentin eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 4.194.000,00 (4.194 Stück) begeben. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 Prozent p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber-Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro. Die Wandelschuldverschreibung wurde in den Freiverkehr der Börse München einbezogen (ISIN DE000A2BPCQ2). Die Mittel aus der Wandelschuldverschreibung sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte in den Kernmärkten Deutschland und Österreich verwendet werden.

## **6.9 Bekanntmachungen**

Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Bekanntmachungen im Bundesanzeiger.

## **6.10 Zahlstelle**

Die Zahlstelle ist die Dero Bank, Herzog-Wilhelm-Straße 20, 80331 München

## **7. Aktionärsstruktur**

Auf Grundlage der bei der Gesellschaft vorliegenden Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) bis zum Datum dieses Prospekts hielten die folgenden Aktionäre zum Datum dieses Prospekts mehr als 3 % der Aktien der Gesellschaft:

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*	2.145.401	50,01%
Streubesitz	2.144.319	49,99 %
Gesamtaktienanzahl	4.289.720	100,00 %

(1) Herr Dr. Michael Müller ist alleiniger Vorstand der Emittentin.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft gewähren die gleichen Stimmrechte.

Herr Dr. Michael Müller übt als Hauptaktionär und alleiniger Vorstand der Emittentin beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus.



## **8. Geschäfte und Rechtsbeziehung mit nahestehenden Personen**

Die Gesellschaft unterliegt den internationalen Rechnungslegungsstandards, wie sie in der EU Anwendung finden (IFRS). Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen zählen einerseits die Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte sowie deren nahe Familienangehörige sowie Unternehmen außerhalb der EYEMAXX-Gruppe, auf die dieser Personenkreis einen zumindest signifikanten Einfluss hat. 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 überwiegend 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.

Zwischen der EYEMAXX-Gruppe und ihr nahe stehenden Personen wurden in dem Zeitraum seit dem 1. November 2013 bis zum Datum des Prospekts die nach internationalen Rechnungslegungsstandards darzulegenden Geschäfte wie folgt getätigt:

### **8.1. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen vom 1. November 2016 bis zum Datum des Prospekts**

Im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 185 aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 160 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 (Leopoldsdorf/Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017 betrug der Aufwand dafür bisher TEUR 20,

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. Seit dem 1. November 2016 wurden von EYEMAYXX Projektfees von TEUR 331 an die deutschen Gesellschaften weiterverrechnet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 511 generiert. Diese resultieren im Wesentlichen aus gewährten Darlehen an nahestehende Unternehmen. Die Zinsaufwendungen beliefen sich auf TEUR 22.

In Bezug auf die Darlehen zur Besicherung der Anleihe 2011/2016, der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen und den daraus resultierenden Zinsen gab es keine Veränderung im Vergleich zum 31. Oktober 2016.

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 36 (31.10.2016: TEUR 28).

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Wohnprojektes wurden im laufenden Geschäftsjahr Projektfees in Höhe von TEUR 50 an die Durch Projektkosten der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG konnten Erträge in Höhe von TEUR 50 in den ersten 3 Monaten des Fiskaljahres 2016/2017 verbucht werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge aus Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen beliefen sich im laufenden Geschäftsjahr auf TEUR 6.

## **8.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2015/2016**

Im Geschäftsjahr 2015/ 2016 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR6741) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 7091) 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), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 TEUR 196 und als Ertrag wurden TEUR 186 eingebucht.

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 Geschäftsjahr 2015/2016 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 58 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 549 weiterverrechnet.

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 2011/2016, der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.129 (Vorjahr: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe übertragen worden. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind am 1. November 2017 vollständig zurück zu zahlen. Mit der fünften Anleihe wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die Darlehen der fünften Anleihe in Höhe von TEUR 6.107, die für die Besicherung gewährt wurden sind per 17. Januar 2021 zurück zu zahlen. Die Zinsen aus den neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 % p.a. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75% p.a. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 290) erfasst. Die Veränderung resultiert aufgrund der neu vergebenen Darlehen im Zuge der Anleihe 2016/ 2021.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 163) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 1.443) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 80).

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt, und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung, bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe

von TEUR 940 (Vorjahr: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde die Wertberichtigung nur geringfügig verändert.

### **8.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2014/15**

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 674 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 591) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 709 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 5361) 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), Banchem Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde von der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG Kosten für den Leerstand in Höhe von TEUR 68 verrechnet. Aufgrund des Verkaufes der Anteile werden zukünftig die Leerstandskosten nicht mehr weiterverrechnet. Die Hausverwaltung für das serbische Logistikzentrum wurde von einem nahestehenden Unternehmen übernommen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden TEUR 77 für diese Tätigkeit bezahlt. Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 166 und als Ertrag wurden TEUR 227 eingebucht.

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 drittbüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 23, an die polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 155 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 267 weiterverrechnet. Im Rahmen des Verkaufs der Karl-Sarg-Gasse in Wien wurde von der EYEMAXX an die Marland Bauträger GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, eine Projektfee in Höhe von TEUR 250 fakturiert.

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.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die

VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, waren zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Geschäftsjahr 2013/14: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 290 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 375) erfasst. Die Veränderung der Zinserträge verglichen zum Geschäftsjahr 2013/14 resultieren aus der zum 31. Oktober 2014 vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Auf diese entfallen im Geschäftsjahr 2013/14 ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 85, welche im Geschäftsjahr 2014/2015 aufgrund der Vollkonsolidierung und der damit verbundenen Ertrags- und Schuldenkonsolidierung nicht mehr gezeigt werden.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2014/ 2015 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 171 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 235) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus zwischenzeitlich vollkonsolidierten Gesellschaften. Zudem entfallen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 10 an Drittunternehmen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 1.443 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 667) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 80 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 0).

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 ausgeglichen (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 2.115).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt, und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung, bestehen zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Wertberichtigung nicht verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 in Höhe von TEUR 1.067 (Geschäftsjahr 2013/14: TEUR 930) wertberichtigt. Die Veränderung in Höhe von TEUR 137 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/14 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zeitverzögerung des tschechischen Projektes mit Tesco. Auf dieses Projekt entfällt eine Dotierung der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 98. Weitere TEUR 18 betreffen ein derzeit stillgelegtes Projekt. Die Forderungen aus diesem Projekt wurden zu 100 % wertberichtigt. Die verbleibenden TEUR 21 resultieren aus tschechischen Projekten.

#### **8.4 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2013/14**

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 591 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 919) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 536 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 601) 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), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

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 Geschäftsjahr 2013/2014 wurden von der EYEMAXX an die polnischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 222 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 390 weiterverrechnet.

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 der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 250. Der Zugang in Höhe von TEUR 310 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf TEUR 823. Der Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.133.

Die neu gegründete EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG hat die vollständig vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 150. Der Zugang in Höhe von TEUR 446 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Fair Value Bewertung beläuft sich auf TEUR 925. Die Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.371. Das Ergebnis aus der at-equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 4.804) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 3.235), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Veränderung der Besicherung in Höhe von TEUR 1.085 ergibt sich aus der Vollkonsolidierung Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bau-träger GmbH. Die Zinsen betragen 7,75 % (Geschäftsjahr 2012/2013: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 375 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 368) erfasst, wovon TEUR 85 auf die am 31. Oktober 2014 erstmalig vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bau-träger GmbH entfallen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 werden diese Zinserträge innerhalb der Aufwands-und-Ertragskonsolidierung eliminiert. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 235 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 133) verrechnet, wovon TEUR 43 auf zukünftig vollkonsolidierte Unternehmen fallen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 667 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 514) verrechnet werden. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde zudem aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 4 verbucht.

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betrugen zum Bilanzstichtag am 31.10.2014 TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.986) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Bis zum Rückzahlungsdatum hat Herr Dr. Michael Müller das Recht, sein Darlehen bis zu einem Rahmen von TEUR 3.000, ohne Berücksichtigung der ab 1. August 2014 angefallenen Zinsen, auszunutzen. Die gesamte Forderung in Höhe von TEUR 2.115 ist eingeteilt in ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.061 und Zinsen in Höhe

von TEUR 54. Das Darlehen konnte jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch von Herrn Dr. Michael Müller unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zurückbezahlt werden. Die Laufzeit des Darlehens endete am 30. Juni 2016. Die Zinsen betrugen 8,0 % (Vorjahr: 7,75 %) und waren mit dem Darlehen am 30. Juni 2016 zu bezahlen.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag am 31.10.2014 Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Geschäftsjahr 2012/2013: TEUR 938). Der Aufwand des Geschäftsjahres 2013/2014 beträgt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1).

## 8.5 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen

Die nachfolgenden Zahlen sind dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und daher ungeprüft:

	Nahestehende Unternehmen		
in TEUR	31.10.2016	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	1.848	4.589	6.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63	841	364
Sonstige Forderungen	891	1.362	715
Wertberichtigung	-940	-939	-939
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>1862</b>	<b>5.853</b>	<b>7.136</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	379	0	5
Sonstige Verbindlichkeiten	40	23	87
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>419</b>	<b>23</b>	<b>92</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>1.443</b>	<b>5.830</b>	<b>7.044</b>

### Geschäftsjahr 2015/16

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 288). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 276 (Vorjahr: TEUR 278).

Die Forderung gegen Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 25).

Die Forderungen gegen Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, lediglich geringfügig verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 870 (Vorjahr: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.



Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 262). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen sowie einer Forderungsabtretung der Innovative Home Bauträger GmbH.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 346). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 19.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/ Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.117).

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr: TEUR 564) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aufgrund der fälligen Zinszahlungen.

Am 5. September 2016 wurde ein Rahmendarlehensvertrag an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf, Österreich in Höhe von TEUR 674 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019 ausgegeben. Als Besicherung räumte die VST Technologies GmbH eine Option auf 7% der wesentlichen Geschäftsanteile an der VSTVerbundschalungstechnik s.r.o. Nitra ein.

### **Vorherige Geschäftsjahre**

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung per 31.10.2015 auf TEUR 288 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 254). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 278 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 197).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist EYEMAXX per 31.10.2015 eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 3.073 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 2.862) aus. Die Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 entstanden, da die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein Dar

lehen gewährt, das am 15. Juli 2016 zur Rückzahlung fällig wurde. Zudem bestehen per 31.10.2015 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 273 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 135) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 28). 93 % der Kommanditanteile an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, wurden zwischenzeitlich (Februar 2016) von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, erworben.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 TEUR 25 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 34).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 ausgeglichen (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 2.115).

Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 13.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013/2014 hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYE-MAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nicht verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 262 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 189). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 TEUR 346 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 282). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungs-gesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Anteile an der Marland Wohnbaugesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden an einen Dritten verkauft. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrugen die Forderungen TEUR 992. Ein Teil der Forderung in Höhe von TEUR 305, welche im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 entstanden ist, wurde von der Marland Bauträger GmbH übernommen. Zum 31.10.2015 betrugen die finanzielle Forderungen TEUR 270.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 bestand eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18, welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Geschäftsjahr 2013/2014: TEUR 71) ist, wie im Geschäftsjahr 2013/2014, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 1.117 (Vorjahr: TEUR 182). Zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 beinhaltet die Forderung ein gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 122, Anzahlungen für Bauleistungen in Höhe von

TEUR 425, zum Bilanzstichtag am 31.10.2015 offene und zwischenzeitliche beglichene Mietforderungen in Höhe von TEUR 197 sowie TEUR 317 für Verrechnungen von Personaldienstleistungen der EYEMAXX an die VST-Gruppe. Die Anzahlungen für Bauleistungen wurden größtenteils durch eine Anzahlungsgarantie der R+V Versicherung abgesichert.

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag am 31.10.2015) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten.

## **9. Allgemeine Angaben über das Kapital der Gesellschaft**

### **9.1 Grundkapital und Aktien**

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 4.289.720,00 und ist eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 4.289.720 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Hauptmerkmale der Aktien sind: Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Eine andere Aktiengattung besteht nicht. Das Grundkapital der Emittentin ist voll eingezahlt. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen. Junge Aktien aus einer künftigen Kapitalerhöhung können mit einer von § 60 AktG abweichenden Gewinnberechtigung versehen werden.

Die Aktien der Gesellschaft sind in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden. Die aus der Wandlung der Schuldverschreibungen entstehenden Aktien werden in einer weiteren Globalurkunde verbrieft sein, die ebenfalls bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn hinterlegt wird. Die Inhaber der Stückaktien der Gesellschaft haben Miteigentumsanteile an den jeweiligen Globalurkunden.

### **9.2 Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung**

Das Grundkapital der Gesellschaft entwickelte sich nach Übernahme durch den derzeitigen Mehrheitsgesellschafter Dr. Müller im Mai 2011 wie folgt:

Zum Zeitpunkt der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg am 29. August 2011 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.550.642,00. Es war in 2.550.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie eingeteilt. Die Satzung der Gesellschaft sah nach teilweiser Ausschöpfung ein genehmigtes Kapital (genehmigtes Kapital 2007) in Höhe von noch EUR 2.614.713,00 vor.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2007 hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 11. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 2.550.642,00 um EUR 100.000,00 auf EUR 2.650.642,00 durch Ausgabe von 100.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 22. Mai 2012 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 2.900.642,00 um um EUR 100.000,00 auf EUR 2.650.642,00 erhöht.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2012 hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 30. November 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 2.650.642,00 um EUR 250.000,00 auf EUR 2.900.642,00 durch

Ausgabe von 250.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 19. Dezember 2012 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 2.650.642,00 um EUR 250.000,00 auf EUR 2.900.642,00 erhöht.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 24. März 2014 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 2.900.642,00 um EUR 290.060,00 auf EUR 3.190.702,00 durch Ausgabe von 290.060 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 2. April 2014 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 2.650.642,00 um EUR 290.060,00 auf EUR 3.190.702,00 erhöht.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014 hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 10. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 11. Juni 2015 die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 3.190.702,00 um EUR 319.070,00 auf EUR 3.509.772,00 durch Ausgabe von 319.070 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 23. Juni 2015 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 3.190.702,00 um EUR 319.070,00 auf EUR 3.509.772,00 erhöht.

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2015 hat der Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 20. April 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 3.509.772,00 um EUR 779.948,00 auf EUR 4.289.720,00 durch Ausgabe von 779.948 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien erhöht. Den Aktionären wurde dabei das mittelbare Bezugsrecht in der Weise gewährt, dass die Neuen Aktien ausschließlich von der ACON Actienbank AG, München, gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen wurden, sie den Aktionären der EYEMAXX Real Estate AG im Verhältnis 9:2 zum Bezug anzubieten. Zur Herstellung eines glatten Bezugsverhältnisses hat ein Aktionär der Gesellschaft auf sein Bezugsrecht für sechs Aktien verzichtet. Das Bezugsrecht für Spitzenbeträge wurde ausgeschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 18. Mai 2016 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 3.509.772,00 um EUR 779.948,00 auf EUR 4.289.720,00 erhöht.

### **9.3 Allgemeine Bestimmungen zur Liquidation der Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist gemäß ihrer Satzung auf unbestimmte Zeit errichtet. Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. Nach den Vorschriften des Aktiengesetzes wird im Fall der Auflösung der Gesellschaft das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende

Vermögen der Gesellschaft unter den Aktionären gemäß ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

#### **9.4 Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals**

Nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden. Der Beschluss bedarf grundsätzlich einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals und der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sollen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht ausgegeben werden (§ 182 Abs. 1 S. 2 AktG) oder im Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden (§ 186 Abs. 3 AktG), ist hierzu ebenfalls eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss mit der Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 10 % für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen. Zum Schutz von Umtausch- oder Bezugsrechtsinhabern bestimmt das Aktiengesetz, dass sich im Falle einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das bedingte Kapital kraft Gesetzes, d. h. automatisch, im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital, erhöht.

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie etwaige von der Gesellschaft ausgegebene Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind übertragbar und können in der Regel während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist an einer deutschen Wertpapierbörse gehandelt werden. Die Hauptversammlung kann mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitiger Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Der Bezugsrechtsausschluss ist grundsätzlich nur zulässig, wenn das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung dieses Bezugsrechts überwiegt. Ohne eine solche besondere Rechtfertigung kann ein Ausschluss des Be-

zugsrechts bei Ausgabe neuer Aktien insbesondere dann zulässig sein, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht und der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und gleichzeitig der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand hat der Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht über den Grund für den teilweisen oder vollständigen Ausschluss des Bezugsrechts vorzulegen, in dem der vorgeschlagene Ausgabebetrag zu begründen ist.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten, im Folgenden auch „Verwässerungsschutz“ genannt. Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d. h. der festgesetzte Ausgabebetrag Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

## **9.5 Genehmigtes Kapital**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht nur das im Folgenden beschriebene Genehmigte Kapital 2016. Andere genehmigte Kapitalia im Handelsregister gelöscht und bestehen daher nicht mehr.

### **Genehmigtes Kapital 2016**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. Juni 2016 die Schaffung eines genehmigten Kapitals unter Aufhebung des bis zum 23. Juni 2020 befristeten Genehmigten Kapitals 2015 beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals am 15. Juli 2016 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. Juni 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 2.144.850,00 zu erhöhen.

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

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

derung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

## **9.6 Bedingtes Kapital**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht nur das im Folgenden beschriebene Bedingte Kapital 2016. Andere bedingte Kapitalia sind im Handelsregister gelöscht und bestehen daher nicht mehr.

### **Bedingtes Kapital 2016**

Bei der Gesellschaft bestand aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 27. Juni 2014, ein bedingtes Kapital 2014 in Höhe von EUR 1.595.000,00. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien unter Aufhebung des Bedingten Kapitals 2014 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

## **9.7 Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung besteht nur die im Folgenden beschriebene Ermächtigung 2016. Andere Ermächtigungen sind aufgehoben und bestehen daher nicht mehr.

### **Ermächtigung 2016**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand mit Beschluss vom 28. November 2016 unter Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamt-



nennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 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 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihe-bedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des 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.

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

det werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

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

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

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

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

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden

Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

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

### **9.8 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Die Hauptversammlung vom 29.06.2012 hat den Vorstand gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71 d und 71 e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

- a) Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angelegten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angelegten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats
  - aa) in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 28. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- bb) gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- cc) ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch für Spitzenbeträge abschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

### **9.9 Ausschluss von Minderheitsaktionären**

Nach den Vorschriften der §§ 327ff. AktG zum sogenannten Squeeze-out kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, welchem 95 % des Grundkapitals, im folgenden Mehrheitsaktionär genannt, gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf den Mehrheitsaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei „die Verhältnisse der Gesellschaft“ im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode festgestellt wird.

Im Rahmen einer Verschmelzungen nach dem Umwandlungsgesetz sind die vorstehend beschriebenen Regelungen des §§ 327a ff. AktG auch dann anwendbar, wenn der Mehrheitsaktionär nur 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält und eine Verschmelzung der Gesellschaft auf den Mehrheitsaktionär erfolgt. Die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft muss hierfür innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags einen Beschluss nach § 327a AktG fassen. In der Folge dieses sogenannten umwandlungsrechtlichen Squeeze-out scheiden die Minderheitsaktionäre im Zuge der Verschmelzung aus der übertragenden Aktiengesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in §§ 327a ff. AktG enthaltenen Bestimmungen. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Aktiengesellschaft erfolgen soll. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf sind gemäß § 327c Abs. 3 AktG zur Einsicht der Aktionäre auszulegen. Ein Verschmelzungsbeschluss ist bezüglich der übertragenden Aktiengesellschaft nach § 62 Abs. 4 Satz 2 UmwG nicht erforderlich.

Nach den Vorschriften der §§ 39a und 39b WpÜG kann im Zuge eines öffentlichen Übernahme- oder Pflichtangebots der Bieter, dem Aktien der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft gehören, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist beantragen, dass durch Gerichtsbeschluss die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung auf ihn übertragen werden. Gehören dem Bieter zugleich Aktien in Höhe von 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, sind ihm auf Antrag auch die übrigen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht zu übertragen. Die Art der Abfindung hat der Gegenleistung des Übernahme- oder Pflichtangebots zu entsprechen. Wahlweise ist eine Geldleistung anzubieten. Die im Rahmen des Übernahme- oder Pflichtangebots gewährte Gegenleistung ist als angemessene Abfindung anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Ferner können gemäß § 39c WpÜG nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot die Aktionäre einer Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, dieses innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist annehmen (sog. Sell-Out), sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien nach § 39a WpÜG zu stellen.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sogenannte Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch die sogenannte Verschmelzungswertrelation zwischen beiden Gesellschaften zu ermitteln, d. h. des Umtauschverhältnisses, das im Falle der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre.

#### **9.10 Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz**

Die Gesellschaft unterliegt als börsennotierte Gesellschaft den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes, auch WpHG. Sofern nicht bestimmte Ausnahmetatbestände eingreifen, bestimmt das WpHG, dass jeder Aktionär, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte aus ihm gehörenden Aktien an der Gesellschaft als Inlandsemittent im Sinne des WpHG erreicht, Meldepflichtiger Handelstagen, der Gesellschaft und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen hat.

Sinne des WpHG Aktien bereits bei Bestehen eines auf die Übertragung von Aktien gerichteten unbedingten und ohne zeitliche Verzögerung zu erfüllenden Anspruchs oder einer entsprechenden Verpflichtung.

Die Mitteilung ist schriftlich oder mittels Telefax, in deutscher oder englischer Sprache zu übersenden und - unter anderem die Anschrift des Meldepflichtigen, die aktuell gehaltenen Stimmrechte sowie das Datum des Erreichens, Über- oder Unterschreiten der vorgenannten Schwellenwerte sind anzugeben.

Der Übersendung steht es gleich, wenn die Mitteilung über ein von der BaFin zur Verfügung gestelltes elektronisches Verfahren zur Abgabe von Mitteilungen erfolgt.

Für den Meldepflichtigen beginnt die Frist zur Abgabe der Stimmrechtsmitteilung mit dem Zeitpunkt, zu dem der Meldepflichtige Kenntnis davon hat oder nach den Umständen haben musste, dass sein Stimmrechtsanteil die genannten Schwellen erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Hinsichtlich des Fristbeginns wird unwiderleglich vermutet, dass der Meldepflichtige spätestens zwei Handelstage nach dem Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwellen Kenntnis hat. Kommt es infolge von Ereignissen, die die Gesamtzahl der Stimmrechte verändern, zu einer Schwellenberührung, so beginnt die Frist demgegenüber, sobald der Meldepflichtige von der Schwellenberührung Kenntnis erlangt, spätestens jedoch mit der Veröffentlichung der Gesamtzahl der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 26a Absatz 1 WpHG. Die vorgenannten Mitteilungspflichten gelten nach § 21 Abs. 1a WpHG auch für denjenigen, dem im Zeitpunkt der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt 3 % oder mehr der Stimmrechte an einem Emittenten zustehen, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist.

Mit Ausnahme der Schwelle von 3 % gelten entsprechende Mitteilungspflichten für unmittelbare oder mittelbare Inhaber von Instrumenten, die (i) dem Inhaber bei Fälligkeit ein unbedingtes Recht auf Erwerb mit Stimmrechten verbundener und bereits ausgegebener Aktien der Gesellschaft oder (ii) ein Ermessen in Bezug auf sein Recht auf Erwerb dieser Aktien verleihen oder (iii) sich auf Aktien der Gesellschaft beziehen und - unabhängig, ob sie einen Anspruch auf physische Lieferung einräumen oder nicht - eine vergleichbare wirtschaftliche Wirkung wie die vorgenannten Instrumente haben. Zu diesen Instrumenten zählen insbesondere übertragbare Wertpapiere, Optionen, Terminkontrakte, Swaps, Zinsausgleichsvereinbarungen und Differenzgeschäfte. Eine Zusammenrechnung mit den Beteiligungen, die im Rahmen von Stimmrechtsmitteilungen angegeben werden müssen, findet statt. Finanzinstrumente und sonstige Instrumente, welche der Meldepflichtige durch eine Willenserklärung erwerben kann und die nach dem WpHG daher bereits den Stimmrechten des Meldepflichtigen zugerechnet werden, werden bei der vorgenannten Zusammenrechnung nur einmal berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat eine ihr nach diesen Vorschriften zugegangene Mitteilung unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Handelstagen nach Zugang der Mitteilung, zur Veröffentlichung den Medien zuleiten, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Information in der gesamten Europäischen Union und in den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verbreiten. Die Gesellschaft hat die Veröffentlichung gleichzeitig der BaFin mitzuteilen sowie sie außerdem unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister zur Speicherung zu übermitteln.

Im Zusammenhang mit den eingangs beschriebenen Mitteilungspflichten enthält das WpHG verschiedene Regeln, die die Zurechnung von Stimmrechten zu der Person sicherstellen sollen, die tatsächlich die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte kontrolliert. Beispielsweise werden einem Unternehmen Aktien, die einem dritten Unternehmen gehören, zugerechnet, wenn das dritte Unternehmen Tochter-

unternehmen des anderen Unternehmens ist. Gleiches gilt für Aktien, die von einem Unternehmen für Rechnung eines anderen Unternehmens gehalten werden.

Nach § 25a WpHG gilt die Mitteilungspflicht des Meldepflichtigen, bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte entsprechend für Inhaber von Stimmrechten aus ihm gehörenden Aktien an einem Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland das Herkunftsland ist, im Sinne des § 21 WpHG, sowie für Inhaber von Instrumenten nach § 25 Abs. 1 WpHG, wenn die Summe der nach § 21 Abs. 1 oder § 21 Abs. 1a WpHG und § 25 Abs. 1 S. 1 WpHG zu berücksichtigenden Stimmrechte an demselben Emittenten die in § 21 Abs. 1 S. 1 WpHG genannten Schwellen mit Ausnahme der Schwelle von 3 Prozent erreicht, überschreitet oder unterschreitet.

Unterbleibt die Mitteilung oder wird eine falsche Mitteilung abgegeben, ist der Meldepflichtige im Grundsatz für die Dauer des Verstoßes gegen die Meldepflicht von der Ausübung der mit diesen Aktien verbundenen Rechte (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten, kann sich der Ausschluss dieser Rechte um weitere sechs Monate verlängern. Außerdem kann bei vorsätzlicher oder leichtfertiger Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht eine Geldbuße verhängt werden.

Ab Erreichen oder Überschreiten der Beteiligungsschwelle von 10 % oder einer höheren Schwelle für wesentliche Stimmrechtsbeteiligungen ist der nach §§ 21 und 22 WpHG Meldepflichtige gemäß § 27a WpHG verpflichtet, die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der Mittel für den Beteiligungserwerb offen zu legen. Diese gegenüber der Gesellschaft bestehende Mitteilungspflicht muss der Meldepflichtige innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten der Schwelle erfüllen. Sollte es zu einer Änderung ursprünglich angegebener Ziele kommen, ist der Meldepflichtige innerhalb von 20 Handelstagen zur Aktualisierung seiner Angaben verpflichtet. Hinsichtlich der mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele hat der Meldepflichtige anzugeben, ob

- (i) die Investition der Umsetzung strategischer Ziele oder der Erzielung von Handelsgewinnen dient,
- (ii) er innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen beabsichtigt, (iii) er eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten anstrebt und (iv) er eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik anstrebt. Hinsichtlich der Herkunft der verwendeten Mittel hat der Meldepflichtige zudem anzugeben, ob es sich um Eigen- oder Fremdmittel handelt, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen hat.



Die Satzung der Gesellschaft kann eine Befreiung von dieser Mitteilungspflicht vorsehen. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat hiervon jedoch bislang keinen Gebrauch gemacht und in die Satzung keine Befreiung von dieser Mitteilungspflicht aufgenommen.

Die Gesellschaft hat schließlich die ihr hinsichtlich einer wesentlichen Beteiligung nach § 27a Abs. 1 WpHG mitgeteilten Informationen zu veröffentlichen. Ebenso muss die Gesellschaft veröffentlichen, wenn die vorgenannten Mitteilungspflichten von einem Meldepflichtigen nicht erfüllt wurden. Eine weitergehende Sanktionierung der Verletzung der Meldepflicht, insbesondere ein Stimmrechtsverlust, sieht das WpHG jedoch diesbezüglich nicht vor.

#### **9.11 Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben**

Personen, die bei einem Emittenten von Aktien „Führungsaufgaben“ im Sinne des WpHG wahrnehmen, haben eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehende Finanzinstrumente, insbesondere Derivate, dem Emittenten und der BaFin innerhalb von drei Werktagen mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht auch für Personen, die mit einer solchen Person im Sinne des WpHG in einer engen Beziehung stehen.

#### **9.12 Pflicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots**

Gemäß den Vorschriften des WpÜG ist jeder, dessen Stimmrechtsanteil 30 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft erreicht oder übersteigt und der damit die Kontrolle im Sinne des WpÜG über die Gesellschaft erlangt, verpflichtet, diese Tatsache unter Angabe der Höhe seines Stimmrechtsanteils unverzüglich, spätestens innerhalb von sieben Kalendertagen, durch Bekanntgabe im Internet und mittels eines elektronisch betriebenen Informationsverbreitungssystems zu veröffentlichen und anschließend, sofern keine Befreiung von dieser Verpflichtung erteilt wurde, ein an alle anderen Aktionäre der Gesellschaft gerichtetes öffentliches Pflichtangebot zu unterbreiten.

Vergleichbar zu den Regelungen des WpHG sieht auch das WpÜG eine Zurechnung von Stimmrechten im Hinblick auf die Kontrollerlangung vor.

Versäumt der Investor, die erforderlichen Mitteilungen zu machen, so ist er für die Dauer des Versäumnisses von der Ausübung der mit seinen Aktien verbundenen Rechte (insbesondere Stimmrecht und unter gewissen Voraussetzungen auch das Recht zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Zudem kann bei Nichteinhaltung der Mitteilungspflichten eine gesetzlich vorgesehene Geldbuße verhängt werden.

#### **9.13 Verbot ungedeckter Leerverkäufe**

Das WpHG wurde durch das Gesetz zur Vorbeugung gegen missbräuchliche Wertpapier- und Derivategeschäfte vom 21. Juli 2010 um das Verbot ungedeckter Leerverkäufe ergänzt. Das Gesetz regelt dabei insbesondere das Verbot ungedeckter Leerverkäufe von Aktien sowie Schuldtiteln von Staaten der Euro-Zone, die an einer inländischen Börse zum Handel im regulierten Markt zugelassen

sind. Weiterhin wurden das Verbot bestimmter ungedeckter Kreditausfallversicherungen auf Verbindlichkeiten von Mitgliedstaaten der Euro-Zone, bei denen kein eigener Absicherungszweck besteht, und die Einführung eines zweistufigen Transparenzsystems für Inhaber von Netto-Leerverkaufspositionen eingeführt. Eine Netto-Leerverkaufsposition liegt vor, wenn eine Saldierung aller durch ihren jeweiligen Inhaber gehaltenen Finanzinstrumente ergibt, dass sein ökonomisches Gesamtinteresse an den ausgegebenen Aktien des Unternehmens einer Leerverkaufsposition in Aktien entspricht. Jeder, der eine Netto-Leerverkaufsposition im ausgegebenen Aktienkapital eines Unternehmens hält, dessen Aktien zum Handel an einem Handelsplatz zugelassen sind, hat der BaFin zu melden, wenn die Position eine Meldeschwelle erreicht oder unterschreitet. Die Meldeschwelle liegt bei 0,2 % und danach jeweils in Intervallen von 0,1 % des ausgegebenen Aktienkapitals des betreffenden Unternehmens. Zugleich ermächtigt das Gesetz die BaFin im Einvernehmen mit der Bundesbank vorübergehend den Handel in einzelnen Finanzinstrumenten zu untersagen oder auszusetzen.

#### **9.14 Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien**

##### **Stimmrecht**

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre.

##### **Gewinnanteilberechtigung, sonstige Vermögensrechte**

Die Aktien der Gesellschaft sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. November 2016 und für sämtliche folgenden Geschäftsjahre ausgestattet.

Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres, die in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahrs stattzufinden hat. Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Gewinnverwendungsvorschlag zu unterbreiten, an den die Hauptversammlung nicht gebunden ist.

Die Anteile der Aktionäre am Bilanzgewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Fall eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung. Dividendenansprüche verjähren innerhalb der Regelverjährungsfrist von drei Jahren. Bei Erhebung der Verjährungseinrede verbleibt die Dividende bei der Gesellschaft. Da sämtliche Aktien der Gesellschaft in Globalurkunden verbrieft sind und bei der Clearstream Banking AG verwahrt werden, werden Dividenden über die Clearstream Banking AG zugunsten der Aktionäre an die Depotbanken überwiesen.

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft haben die Aktionäre gemäß § 271 AktG Anspruch auf den nach der Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibenden Liquidationsüberschuss. Jede Aktie gewährt das Recht auf Zuteilung eines dem Anteil der Aktie am bisherigen Grundkapital entsprechenden Teils von im Zuge zukünftiger Kapitalerhöhungen ausgegebenen neuen Aktien (Be-

zugsrecht). Ein Bezugsrecht besteht nicht bei bedingten Kapitalerhöhungen. Das Bezugsrecht kann in bestimmten Fällen durch Beschluss der Hauptversammlung und bei einer entsprechenden Ermächtigung der Hauptversammlung auch durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

#### **9.15 Form und Verbriefung des bisherigen Grundkapitals**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt sind. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Aktien ist gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen.

#### **9.16 Zulassung und Börsennotierung**

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 4.289.720 auf den Inhaber lautende Stückaktien, ist zum Börsenhandel im regulierten Markt mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

#### **9.17 Marktschutzvereinbarungen / Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up)**

Sowohl die Aktien der Gesellschaft als auch die Schuldverschreibungen unterliegen keinen schuldrechtlichen Marktschutzvereinbarungen und keinem schuldrechtlichen Veräußerungsverbot.

#### **9.18 ISIN/ WKN/ Börsenkürzel der Aktien der Gesellschaft**

Die Wertpapierkennziffern der Aktien der Gesellschaft lauten:

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A2DAJB7
Wertpapierkennnummer (WKN):	A2DAJB
Börsenkürzel:	BNT5

#### **9.19 Designated Sponsors**

Die ODDO SEYDLER BANK AG haben die Funktion eines Designated Sponsors für die an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft übernommen. Nach dem Designated Sponsor-Vertrag mit der Gesellschaft werden die Designated Sponsors während der täglichen Handelszeiten limitierte Kauf- und Verkaufsaufträge für die Aktien der Gesellschaft in das elektronische Handelssystem XETRA der Frankfurter Wertpapierbörse einstellen. Dadurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

## **10. Organe der Gesellschaft**

### **10.1 Überblick**

Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Gesellschaft sind gem. § 5 der Satzung der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Gesellschaft hat ein zweigliedriges Führungs- und Kontrollsystem, bestehend aus dem Vorstand und dem Aufsichtsrat. Die Befugnisse dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geregelt.

### **10.2 Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 6 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen. Gemäß § 6 Satz 3 der Satzung der Gesellschaft bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der von ihm zu bestellenden Vorstandsmitglieder. Da der Vorstand derzeit nur aus einer Person besteht, gibt es für diesen keine Geschäftsordnung.

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesetzes, der Satzung, der Geschäftsordnung und den Beschlüssen und Richtlinien des Aufsichtsrates, bestimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden sowie der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, die Beschränkungen einzuhalten, die die Satzung für den Umfang der Geschäftsführungsbefugnis festgesetzt hat oder die sich aus einem Beschluss der Hauptversammlung nach § 119 AktG ergeben. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken.

Gemäß § 8 der Satzung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen gesetzlich vertreten. Besteht der Vorstand nur aus einer Person, ist diese alleinvertretungsberechtigt. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Der Aufsichtsrat kann auch Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilen. In Ausübung dieser Ermächtigung ist Dr. Michael Müller alleinvertretungsberechtigt von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB befreit.

Seit 31. Mai 2011 ist Dr. Michael Müller alleiniger Vorstand der Gesellschaft. Die Amtsperiode des Vorstandes wurde mit Aufsichtsratsbeschluss vom 19. November 2015 um 5 Jahre bis zum 31. Dezember 2020 verlängert. Die Mandatsperiode von Herrn Dr. Müller als Vorstand der Gesellschaft endet damit mit Ablauf des 31. Dezember 2020.

Herr Dr. Müller studierte Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Sein Doktoratsstudium fand an der Wirtschaftsuniversität Wien (Promotion zum Doktor der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften) statt. Außerdem bildete er sich zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant) fort.

1996 erfolgte die Gründung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Wien ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)). Nach anfänglichen Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften und deren erfolgreicher Beendigung 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 ([www.vst-austria.at](http://www.vst-austria.at)) auf.

Zum Datum dieses Prospektes hielt Dr. Müller unmittelbar Stück 2.145.401 Aktien der Gesellschaft. Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

Es existieren zudem keine Dienstleistungsverträge zwischen der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften und den Mitgliedern des Vorstands, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Während der letzten fünf Jahre ist der Vorstand der Gesellschaft keiner betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war der Vorstand in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen nicht betroffen. Ebenso ist der Vorstand nicht mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist der Vorstand nicht von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Zugunsten des Vorstands besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Directors- and Officers) mit einer Versicherungssumme von 10.000.000,00 Mio. pro Versicherungsfall und Jahr. Die D&O-Versicherung umfasst Vermögensschäden, die sich aus einer Pflichtverletzung seitens des Vorstandsmitglieds im Rahmen der Ausübung seiner Tätigkeit ergeben können. Die Versicherungsprämie in Höhe von zurzeit EUR 15.700,00 pro Versicherungsjahr wird von der Gesellschaft getragen. Im Einklang mit den entsprechenden Bestimmungen des Aktiengesetzes sieht die D&O-Versicherung einen Selbstbehalt des Vorstands vor.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2015/2016 für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von EUR 156.000,00 erhalten. Zusätzlich wurden von anderen Konzerngesellschaften eine Prämie von EUR 24.000,00 sowie Sachbezüge im Wert von EUR 89.000,00 gewährt. Der Vorstand erhielt zusätzlich für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von EUR 116.000,00. Aufwendungen, Reserven oder Rückstellung für Renten-, Pensionszusagen oder ähnliche Vergünstigungen für den Vorstand gibt es keine.

### **10.3      Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 10 Absatz 1 der Satzung aus drei Mitgliedern. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung vom 10. Juni 2011. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand.

Einzelheiten der Arbeit des Aufsichtsrats regelt die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die Vorschriften über die Vorbereitung von Sitzungen und die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats fänden auf die Arbeit etwaiger Ausschüsse (derzeit bestehen keine) entsprechende Anwendung.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen, die während den letzten fünf Jahren zudem Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane der folgenden in- und ausländischen Unternehmen und Gesellschaften waren.

#### **Franz Gulz – Vorsitzender des Aufsichtsrates:**

Geschäftsführungsfunktion übt/übte Herr Gulz in folgenden Gesellschaften in den letzten 5 Jahren aus:

- Gulz & Partner Property Investment GmbH
- Gulz & Partner Development GmbH
- Koller & Koller Gesellschaft mbH
- Rufgasse 3 Immobilienentwicklungs GmbH
- Franz Gulz Immobilien GmbH (beendet, Ausscheiden als GF Ende 2016)
- MMG Immobiliengesellschaft mbH (beendet, Ausscheiden Ende 2012)
- Franz Gulz Immobilien
- ARMONA Grundstücksverwaltungsges. mbH (beendet, Ausscheiden Ende 2016)
- Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH (beendet, Ausscheiden Anfang 2016)
- BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (beendet, Ausscheiden Anfang 2016)
- GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (beendet, Ausscheiden Anfang 2016)
- G.I.TEC Wohnresidenzen GmbH
- Johannes Engelbert Kopp Beteiligungen GmbH
- LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- AMAG Bauträger GmbH

#### **Richard Fluck – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates**

Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratsfunktion übt/übte Herr Fluck in folgenden Gesellschaften in den letzten 5 Jahren aus

#### **Richard Fluck – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates**

Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsratsfunktion übt/übte Herr Fluck in folgenden Gesellschaften in den letzten 5 Jahren aus

- Mitglied des Aufsichtsrates bei der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG
- Mitglied des Beirates bei: IJM International Jet Management GmbH

#### **Andreas Karl Autenrieth – Mitglied des Aufsichtsrates**

Geschäftsführungsfunktion übt/übte Herr Autenrieth in folgenden Gesellschaften in den letzten 5 Jahren aus:

- SI-KON GmbH
- Personengesellschaft Andreas Autenrieth Baumanagement

Franz Gulz ist seit 1969 Unternehmer. Davor war er Vertriebsleiter bei Coca Cola und selbständiger Anlageberater für Neckermann, Frankfurt-Trust und die Frankfurter Bank. Danach erfolgte der Einstieg von Herrn Gulz in die Bereiche Finanzdienstleistung, Immobilien- und Wirtschaftsberatung, Projektentwicklung, Bauträger sowie Versicherungswirtschaft. Er zeigte sich des Weiteren für den Aufbau der „MAYREDER“ Wohnbau- und Grundstücksverwertungs-gesellschaft mbH verantwortlich. Auch die Gründung und der Aufbau zahlreicher anderer Unternehmen in Deutschland und Österreich standen in seiner Verantwortung. Als Beispiele können dafür die Gulz & Partner Development GmbH, Gulz & Partner Property Investment GmbH, Schlosspark Obersiebenbrunn Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, MMG Immobiliengesellschaft mbH (Gulz & Partner Development GmbH als Gesellschafter), Gulz & Partner Consulting GmbH und die Prosperius Vermögensverwaltung GmbH angeführt werden.

Herr Gulz gehört dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit Juni 2012 als Vorsitzender an. Die Mandatsperiode von Herrn Gulz als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. Oktober 2017 endende Geschäftsjahr beschließt.

Richard Fluck erwarb während seines Studiums ab 1976 den Militärpilotenschein beim österreichischen Bundesheer und war in Folge als Res. Offizier und Militärpilot eingesetzt. Ab 1984 war er als Geschäftsführer und geschäftsführender Gesellschafter bei verschiedenen Unternehmen tätig.

Seit 2004 war Herr Fluck Gesellschafter, Flugbetriebsleiter und ist Flottenchef und Mitglied des Beirates bei der IJM International Jet Management GmbH, einer Gesellschaft, die mit dem Management, dem Chartern sowie dem Verkauf von Flugzeugen befasst ist. Herr Fluck gehört dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit dem 6. Mai 2014 an. Die Mandatsperiode von Herrn Fluck als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. Oktober 2017 endende Geschäftsjahr beschließt.

Andreas Karl Autenrieth ist seit 2013 Geschäftsführer der SI-KON GmbH. Davor war er von 2009 bis 2013 Kaufmännischer Leiter dieses Unternehmens. Seit 2009 ist Herr Autenrieth ebenfalls Geschäftsführer der BMC Autenrieth. Herr Autenrieth machte die Ausbildung zum staatlich geprüften Industriekaufmann und absolvierte das Studium zum Betriebswirt an der Akademie Dr. Ebert in München. Herr Autenrieth gehört dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit 12.08.2015 an. Die Mandatsperiode von Herrn Autenrieth als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das am 31. Oktober 2017 endende Geschäftsjahr beschließt.

Mit Ausnahme der angegebenen Tätigkeiten sind bzw. waren die Aufsichtsratsmitglieder in den letzten fünf Jahren in keinen weiteren Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien außerhalb der EYEMAXX-Gruppe.

Während der letzten fünf Jahre ist kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war kein Mitglied des Aufsichtsrats in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Des Weiteren ist keines der Aufsichtsratsmitglieder mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist kein Mitglied des Aufsichtsrats jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten ab dem Geschäftsjahr 2011/2012 für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 15.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält eine feste Vergütung von EUR 20.000,00. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern die baren Auslagen. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen und dieses Recht ausüben.

Es existieren keine Dienstleistungsverträge zwischen der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften und den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen. Es bestehen auch keine Aufwendungen, Reserven oder Rückstellung für Renten-, Pensionszusagen oder ähnliche Vergünstigungen bezüglich der Aufsichtsräte.

Zum Datum dieses Prospekts hielt Herr Gulz 9.000 Stück Aktien an der Gesellschaft.

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

#### **10.4 Oberes Management**

In der Gesellschaft gibt es keine weiteren Mitglieder des oberen Managements welche dem Vorstand ähnliche Kompetenzen haben.

#### **10.5 Erklärung zu verwandtschaftlichen Beziehungen**

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat.



## **10.6      Potenzielle Interessenkonflikte**

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

Der derzeitige Alleinvorstand Dr. Michael Müller hält unmittelbar die Mehrheit der Aktien der Emittentin (50,01 %). Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als Aktionär andererseits ergeben. Beispielsweise könnte auf Seiten der Aktionäre ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Emittentin und ihrer Organe liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

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

## **10.7      Hauptversammlung**

### **Einführung**

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet nach § 20 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft an einem vom Vorstand oder vom Aufsichtsrat zu bestimmenden Ort statt, der sich am Sitz der Gesellschaft oder an einem deutschen Börsenplatz befinden soll. Die ordentliche Hauptversammlung wird innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres abgehalten und wird vom Vorstand, oder in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, durch den Aufsichtsrat einberufen. Außerordentliche Hauptversammlungen können so oft einberufen werden, wie es im Interesse der Gesellschaft erforderlich scheint.

### **Beschlussfassung**

Beschlüsse der Hauptversammlung werden, sofern nicht die Satzung oder gesetzliche Vorschriften etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Schreibt das Aktiengesetz außerdem zur Beschlussfassung eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vor, so genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften bedürfen insbesondere Kapitalerhöhungen unter Bezugsrechtsausschluss, Kapitalherabsetzungen, die Auflösung, Umwandlung oder Verschmelzung der Gesellschaft, die Übertragung des Gesellschaftsvermögens und die Zustimmung zu Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 ff. AktG einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Bei Stimmengleichheit gilt, ausgenommen bei Wahlen, ein Antrag als abgelehnt. Wird bei Wahlen im ersten Wahlgang die einfache Stimmenmehrheit nicht erreicht, so findet eine Stichwahl zwischen den beiden Personen statt, die die meisten Stimmen erhalten haben. Bei gleicher Stimmenzahl im zweiten Wahlgang entscheidet das Los.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt mit der vollständigen Leistung der Einlage. Das Stimmrecht kann auch durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform. Die Einzelheiten für die Erteilung dieser Vollmacht werden zusammen mit der Einberufung der Hauptversammlung in den Gesellschaftsblättern bekannt gemacht. Die Wahrnehmung der Vollmacht durch einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter ist ausgeschlossen, wenn ihr keine Einzelweisung zugrunde liegt.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegt. Unter bestimmten Voraussetzungen, die im Aktiengesetz geregelt sind, sind Aktionäre und Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats berechtigt, durch Klage beim zuständigen Landgericht Beschlüsse der Hauptversammlung unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten anzufechten oder deren Nichtigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

### **Zuständigkeiten**

Die Hauptversammlung beschließt in den im Gesetz und in der Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen und damit u. a. über die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit sie nicht anderweitig in den Aufsichtsrat zu entsenden sind, über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, etwaige Satzungsänderungen, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung, die Bestellung von Prüfern zur Prüfung von Vorgängen bei der Geschäftsführung oder die Auflösung der Gesellschaft.

### **10.8 Corporate Governance**

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex, herausgegeben von der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“, in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Der Kodex enthält Empfehlungen und Anregungen, die dazu dienen sollen das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu machen. Eine Pflicht, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex zu entsprechen besteht nicht. Gemäß § 161 AktG sind börsennotierte Aktiengesellschaften zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Darin haben die Organe zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 20.10.2016 eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016/2017 wie folgt abgegeben:

Die EYEMAXX Real Estate AG wird den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Kodexfassung vom 05. Mai 2015, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ziffer 5.3.3: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen

Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.

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

- Ziffer 5.4.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen soll, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Nummer 5.4.2., eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft, verzichtete der Aufsichtsrat auf die Benennung konkreter Ziele für seine Zusammensetzung, ausgenommen der Zielsetzung für Vielfalt (Diversity).

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

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

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

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

## **11. Beschreibung der Schuldverschreibungen**

### **11.1 Gegenstand des Prospekts**

Gegenstand des Prospekts für das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich sind Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von EUR 1.000 und einem Wandlungsrecht während des Ausübungszeitraums jede Teilschuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stückaktie der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln und zwar für einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie, und mit Fälligkeit zum 16. Dezember 2019 („Schuldverschreibungen“).

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dar. Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

Die Schuldverschreibungen sind mit einem Wandlungsrecht in jeweils eine auf den Inhaber lautende Stammaktie der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie ausgestattet und sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnanteilberechtigt (die „Wandlungsaktien“).

### **11.2 International Securities Identification Number (ISIN), Wertpapierkennnummer (WKN), Börsenkürzel der Schuldverschreibungen**

Die Schuldverschreibungen tragen die folgenden Wertpapierkennziffern International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2DAJB7, Wertpapierkennnummer (WKN): A2DAJB, Börsenkürzel: BNT5.

### **11.3 Währung der Wertpapieremission**

Die Währung der Wertpapieremission lautet auf EUR/Euro.

### **11.4 Rang der Wertpapiere; mit den Wertpapieren verbundene Rechte; Beschränkungen dieser Rechte**

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung der Zinsen. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.

Jede Schuldverschreibung ist mit einem anfänglichen Wandlungsrecht in eine neue, auf den Inhaber lautende Stammaktie der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und voller Gewinnberechtigung ab dem Beginn des Geschäftsjah-

res, in dem die Aktien ausgegeben wurden, ausgestattet. Der anfängliche Wandlungspreis ist mit EUR 11,89 festgelegt.

#### **11.5 Nominaler Zinssatz; Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren; Angabe der Rendite**

Der nominale Zinssatz beträgt 4,5 % p.a. Die Schuldverschreibungen werden ab dem 21. April 2017 verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich jeweils am 16. Juni und 16. Dezember eines jeden Jahres, erstmals am 16. Juni 2017, zahlbar.

Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag, an dem sie zurückgezahlt werden, unmittelbar vorausgeht, oder, falls das Wandlungsrecht gemäß § 4 der Anleihebedingungen ausgeübt wurde, mit Ablauf des Tages, der dem letzten Zinszahlungstag vorausgeht, an dem das Wandlungsrechts nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 dieser Anleihebedingungen wirksam ausgeübt worden ist.

Die Schuldverschreibungen werden von der Gesellschaft am 16. Dezember 2019 100 % des Nennbetrags je Schuldverschreibung zurückgezahlt oder, sofern die Schuldverschreibungen davor gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt.

Für die Rückzahlung gilt kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an Clearstream oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

Die Emittentin ist als Anleiheschuldnerin berechtigt, die Schuldverschreibungen (insgesamt, jedoch nicht nur teilweise) nach entsprechender Bekanntmachung unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Kalendertagen mit Wirkung zu dem in der Bekanntmachung festgelegten Wahl-Rückzahlungstag zu kündigen, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Teilschuldverschreibungen 25 % oder weniger des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibung, die ursprünglich ausgegeben wurden, fällt. Im Falle einer solchen Kündigung hat die Emittentin die Schuldverschreibungen an dem Wahl-Rückzahlungstag, an dem die Kündigung wirksam wird zu ihrem Nennbetrag zuzüglich der bis zum Wahl-Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen.

Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus der Summe von (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrags von Euro 1.000,00 und (ii) den gezahlten Zinsen (4,50 % p.a.) sowie abzüglich (iii) dem Kauf-

preis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers.

#### **11.6 Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen**

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 23. März 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tag auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 beschlossen, 20.376 Schuldverschreibungen insgesamt mit Fälligkeit am 16. Dezember 2019 zu begeben.

#### **11.7 Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere**

Der Tag der Begebung der Schuldverschreibungen ist der 21. April 2017. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt mit Valuta am 21. April 2017.

#### **11.8 Darstellung etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die Schuldverschreibungen unterliegen keinen Beschränkungen und sind frei übertragbar.

#### **11.9 Verbriefung der Schuldverschreibungen, Clearing**

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Clearing System Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen. Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch das Clearing System angenommen worden.

#### **11.10 Einbeziehung in den Börsenhandel**

Für die Schuldverschreibungen wird die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 21. April 2017. Die Gesellschaft behält sich vor, nach Veröffentlichung dieses Prospekts, aber bereits vor dem 21. April 2017, einen Handel per Erscheinen zu organisieren.

Die Aktien aus dem Bedingten Kapital 2016, in die die Schuldverschreibungen primär wandelbar sind, werden, soweit Ausübungserklärungen auf den Bezug von Aktien vorliegen, rechtzeitig nach Abschluss des jeweiligen Wandlungszeitraumes zum Börsenhandel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Sollte das Bedingte Kapital 2016 nicht ausreichen, um sämtliche Wandlungsrechte aus den Schuldverschreibungen zu bedienen, behält sich die Gesellschaft vor, die Aktien aus genehmigtem Kapital oder einem anderen bedingten Kapital ausgeben. Die Gesellschaft ist außerdem berechtigt, von ihr gehaltene eigene Aktien an der Gesellschaft zu gewähren, um Wandlungsrechte aus den Schuldverschreibungen zu bedienen.

### **11.11 Zahlstelle und Depotstelle für die Schuldverschreibungen**

Die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München („die Zahlstelle“) hat die Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen übernommen.

Die Clearstream Banking AG mit Sitz in 60485 Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, fungiert als Depotstelle. Die Globalurkunde für die Schuldverschreibungen wird bei der Clearstream Banking AG hinterlegt.



## **12. Angebot der Schuldverschreibungen**

### **12.1 Gegenstand des Angebots**

Das Angebot umfasst Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von Euro 20.376.000,00, eingeteilt in 20.376 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von EUR 1.000 und einem Wandlungsrecht während des jeweiligen Ausübungszeitraums jede Schuldverschreibung in auf den Inhaber lautende Stückaktie der Anleihe-schuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln und zwar für einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie, und mit Fälligkeit zum 16. Dezember 2019 („Schuldverschreibungen“).

Die Schuldverschreibungen werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Form eines Bezugsangebots in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zur Zeichnung angeboten ("Bezugsangebot"). Den Bezugsberechtigten wird zusätzlich zum Bezugsangebot ein Überbezug auf Schuldverschreibungen ohne Anspruch auf Zuteilung angeboten („Überbezug“). Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Gesellschaft durch ein öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu Zeichnung angeboten ("Öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren"). Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Emittentin mit Unterstützung Dero Bank AG qualifizierten Anlegern im Wege von Privatplatzierungen zur Zeichnung angeboten ("Rump Placement").

Der Mindestbetrag der Zeichnung im Rahmen des Bezugsangebotes ist eine Schuldverschreibung und der Höchstbetrag bestimmt aufgrund der Anzahl der Bezugsrechte aus den Aktien der Emittentin bzw. den Bezugsrechten aus der Schuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ 2) des jeweiligen Anlegers entsprechend dem jeweiligen Bezugsverhältnis. Im Rahmen des Rump Placement ist der Mindestbetrag der Zeichnung ebenfalls eine Schuldverschreibung, und der Höchstbetrag ist nicht bestimmt.

### **12.2 Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Schuldverschreibungen**

Die angebotenen Schuldverschreibungen werden auf Grundlage des Beschlusses unter Tagesordnungspunkt 1 der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. November 2016 über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen („Ermächtigung 2016“) begeben. Der Vorstand der Gesellschaft ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen.

Zur Bedienung von auf Grundlage der Ermächtigung 2016 geschaffenen Wandlungs- und/oder Optionsrechten hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. November 2016 unter Tagesordnungspunkt 1 ferner beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien („Bedingtes Kapital 2016“) bedingt zu erhöhen. Das Bedingte Kapital 2016 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung 2016 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Das Bedingte Kapital 2016 wurde am 16. Dezember 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Aschaffenburg eingetragen.

Ebenfalls im Dezember 2016 hat die Emittentin diese Ermächtigung teilweise und zwar zur Begebung der Wandelschuldverschreibung 2016/2019 im Volumen von EUR 4.194.000,00 ausgenutzt.

Es verbleibt daher ein noch nicht ausgenutzter Betrag im Rahmen der Ermächtigung von EUR 30.806.000,00. Von diesem Betrag der Ermächtigung werden mit dem hiesigen Angebot EUR 20.376.000,00 ausgenutzt.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung 2016 hat der Vorstand der Gesellschaft am 23. März 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selbigen Tage beschlossen, eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 20.376.000,00, unterteilt in 20.376 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte, nicht nachrangige und nicht besicherte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einer Laufzeit vom 21. April 2017 bis zum 15. Dezember 2019 und einer halbjährlich zahlbaren Festverzinsung in Höhe von 4,5% pro Kalenderjahr sowie dem Recht der Anleihegläubiger auf Wandlung in insgesamt bis zu 1.713.709 Aktien der Gesellschaft zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89 zu begeben.

### **12.3 Bezugsberechtigte**

Bezugsberechtigt im Bezugsangebot sind die Aktionäre der Gesellschaft sowie die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ 2) (die „Bezugsberechtigten“).

### **12.4. Bezugsfrist**

Die Bezugsfrist beginnt am 28. März 2017 (einschließlich) und läuft bis 12. April 2017 (einschließlich bis 12 Uhr MESZ) (die „Bezugsfrist“).

Die Schuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers in Deutschland und Österreich und über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse (wie nachstehend definiert) gezeichnet werden.

#### **12.5 Annahme des Bezugsangebots**

Bezugswünsche können während der Bezugsfrist ausschließlich über die Depotbanken der Bezugsberechtigten bei der Bezugsstelle abgegeben werden. Eine unmittelbare Bezugsausübung von Bezugsberechtigten bei der Bezugsstelle ist nicht möglich.

#### **12.6 Bezugsstelle**

Die Gesellschaft hat die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München, Deutschland als Bezugsstelle bestellt („Bezugsstelle“).

#### **12.7 Bezugspreis**

Bezugspreis entspricht dem Nennbetrag je Schuldverschreibung und beträgt somit Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.

#### **12.8 Bezugsrechte; Ausschluss des Bezugsrechts**

Als Bezugsrechtsnachweis für die Schuldverschreibungen gelten die Bezugsrechte. Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Bezugsberechtigten zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand mit Ablauf des 29. März 2017 (nach Börsenschluss). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A2E40R8 / WKN A2E40R) von den Wertpapierbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Bezugsberechtigten über deren jeweilige Depotbank automatisch durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 28. März 2017 an werden die Aktien „**ex Bezugsrecht**“ **notiert**. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates im Hinblick auf Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses bei den Bezugsberechtigten ergeben, auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Weiterhin wurde das Bezugsrecht der Aktionäre entsprechend der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 zugunsten des ebenfalls hier gewährten Bezugsrechts für die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2019 als Ausgleich von Verwässerungen ausgeschlossen.

#### **12.9 Bezugsverhältnis im Rahmen des Bezugsangebotes**

Die Aktionäre der Gesellschaft haben das Recht, für jeweils 231 Aktien der Gesellschaft 1 Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 zu beziehen („Bezugsverhältnis Aktien“).

Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/2019 haben das Recht, für jeweils 25 Schuldverschreibungen 2016/2019 11 Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht mit Wandlungsrecht je Schuldverschreibung nach Maßgabe der Emissionsbedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 zu beziehen („Bezugsverhältnis Schuldverschreibungen“).

Soweit der Begriff das „Bezugsverhältnis“ im Folgenden verwendet wird, sind das Bezugsverhältnis Schuldverschreibungen und das Bezugsverhältnis Aktien davon umfasst.

Es können nur ganze Schuldverschreibungen bezogen werden. Für sich aus dem individuellen Wertpapierbestand rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen können die Bezugsberechtigten keine Schuldverschreibungen beziehen. Es ist nur der Bezug von einer neuen Schuldverschreibung oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich.

#### **12.10 Kein börslicher Bezugsrechtshandel, Verfall von Bezugsrechten**

Ein Handel der Bezugsrechte (auch im Aktionärskreis) wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Ebenso erfolgt eine Vermittlung von Bezugsrechten weder durch die Gesellschaft noch die Bezugsstelle. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte findet nicht statt. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen für den Bezugsberechtigten entschädigungslos und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.

#### **12.11 Überbezug**

Den Bezugsberechtigten wird das Recht eingeräumt, über die Ausübung ihrer Bezugsrechte hinaus verbindliche Bezugsorder für weitere, von anderen Bezugsberechtigten nicht bezogene Schuldverschreibungen zum Bezugspreis abzugeben während der Bezugsfrist („Überbezug“). Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung solcher Aktien im Überbezug besteht nicht.

Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität ist für den Überbezug nicht möglich. Etwaige Überbezugsorder durch Bezugsberechtigte müssen unter Verwendung eines separaten Auftrags, welcher von den Depotbanken zusammen mit den weiteren Unterlagen zum Bezugsangebot zur Verfügung gestellt wird, erteilt werden.

Sollten Überbezugswünsche nicht vollständig erfüllt werden können, erhält der Bezugsberechtigte den für den Erwerb im Rahmen des Überbezugs zu viel geleisteten Betrag unverzüglich, voraussichtlich gleichzeitig mit der Lieferung der zugeteilten Schuldverschreibungen, zurückerstattet.

#### **12.12 Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen**

Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden in Rahmen eines öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft interessierten Investoren zum

Erwerb in Höhe des Bezugspreises in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zur Zeichnung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Bezugsberechtigten angeboten. Der Vorbehalt wird jeweils in der Form einer Vereinbarung eines entsprechenden Rücktrittsvorbehaltes bei der Zuteilung umgesetzt.

#### **12.13 Abwicklung des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen**

Die Abwicklung des öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland kann insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "Zeichnungsfunktionalität") ab dem 28. März 2017 erfolgen. Die Gesellschaft behält sich darüber hinaus die konkrete Benennung weiterer Zeichnungswege vor. Die Platzierung wird ausschließlich durch die Gesellschaft vorgenommen, nicht aber durch die Dero Bank AG. Die Frist für das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren beginnt am 28. März 2017, 0.00 Uhr (MEZ), und endet am 18. April 2017, 12.00 (MESZ).

#### **12.14 Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool („Direct Place“) der Frankfurter Wertpapierbörse**

Bei Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während der Frist für das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren zur Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Xetra Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutschen Börse AG (die **Zeichnungsfunktionalität** oder das **Zeichnungstool**) berechtigt und in der Lage ist (der **Handelsteilnehmer**).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall für den Anleger ein Kaufangebot über das Zeichnungstool ein. Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank als Orderbuchmanager (der Orderbuchmanager) sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer und sperrt das Orderbuch am 18. April 2017, 12.00 (MESZ) und übermittelt die eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Wenn eine Überzeichnung vorliegt, können Kaufangebote gelöscht werden. Des Weiteren übermittelt der Orderbuchmanager spätestens um 16.00 Uhr die gesamten Kaufangebote des jeweiligen Handelstages an die Emittentin zur Entscheidung über die Zuteilung.

#### **12.15 Verwertung nicht bezogener Schuldverschreibungen durch das Rump Placement**

Schuldverschreibungen, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Emittentin mit Unterstützung der Dero Bank AG qualifizierten Anlegern im Wege von Privatplatzierungen in Deutschland sowie gegebenenfalls in anderen Ländern der Europäischen Union sowie der Schweiz zum Bezugspreis zur Zeichnung unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Bezugsberechtigten angeboten. Der Vorbehalt wird jeweils in der Form einer Vereinbarung

entsprechende Rücktrittsvorbehalte bei der Zuteilung umgesetzt. Die Dero Bank AG behält sich die konkrete Benennung der Zeichnungswege für das Rump Placement vor. Die Frist für das Rump Placement, in der die Schuldverschreibungen durch qualifizierte Anleger gezeichnet werden können, beginnt am 18. April 2017, 0.00 Uhr (MESZ), und endet am 18. April 2017, 16.30 (MESZ).

#### **12.16 Zuteilung**

Ausgeübte Bezugsrechte werden voll bedient.

Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Überbezugs erfolgt voraussichtlich am 18. April 2017 nach 16.30 Uhr (MESZ) durch die Emittentin. Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Überbezugs erfolgt quotaal. Die Gesellschaft behält sich vor, nur die Zuteilung für das Rump Placement teilweise oder im Ganzen und nicht den Überbezug vorzunehmen. Bei Überzeichnung werden die Schuldverschreibungen vom Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bei Überbezug zugeteilt. Ein Anspruch auf Zuteilung des Überbezugs besteht nicht. Eine Kürzung des Überbezugs kann ggf. auf Null erfolgen.

Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren erfolgt voraussichtlich am 18. April 2017 nach 16.30 Uhr (MESZ) durch die Emittentin nach dem Prinzip First Come - First Serve, d.h. die Wahrscheinlichkeit für eine Zuteilung erhöht sich für einen Anleger je früher er seinen Zeichnungsauftrag erteilt. Bei Überzeichnung werden die Schuldverschreibungen im Rahmen des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren vom Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen zugeteilt.

Die Gesellschaft behält sich vor, das Rump Placement teilweise oder im Ganzen vor dem Öffentlichen Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren zuzuteilen. Bei Überzeichnung werden die Schuldverschreibungen im Rahmen des Rump Placements vom Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen zugeteilt. Der Anleger kann einen Zeichnungsauftrag nicht mehr reduzieren, wenn dieser der Emittentin vorliegt.

Die Zuteilung von Zeichnungen im Rahmen des Rump Placements erfolgt voraussichtlich am 18. April 2017 nach 16.30 Uhr (MESZ) durch die Emittentin in Abstimmung mit der Dero Bank AG. Die Kriterien für die Zuteilung im Rahmen des Rump Placements obliegen der Emittentin. Bei Überzeichnung werden die Schuldverschreibungen vom Vorstand nach pflichtgemäßem Ermessen zugeteilt.

Der Umfang der Zuteilungen für Überbezug, Öffentlichen Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und Rump Placement sind jeweils voneinander abhängig. Zuteilungsrechte bestehen nicht bzw. sind nicht vereinbart.

### **12.17 Überzeichnung**

Eine Überzeichnung bei der Ausübung von Bezugsrechten ist technisch nicht möglich, was allerdings nicht für den Überbezug gilt. Eine Überzeichnung kann bezüglich des Überbezugs, des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren und im Rahmen des Rump Placements vorliegen. Für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und das Rump Placement liegt eine Überzeichnung vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die von Bezugsberechtigten in Ausübung ihres Bezugsrechts (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Überbezugs gezeichnet werden, (iii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren (z.B. über die Zeichnungsfunktionalität) gezeichnet werden und (iv) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Rump Placements gezeichnet werden.

### **12.18 Änderung des Angebotszeitraums, Beendigung des Bezugsangebots durch die Gesellschaft**

Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist und/ oder die Annahmefrist für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und/ oder die Annahmefrist für das Rump Placement zu verlängern oder zu verkürzen. Die Emittentin hat insbesondere das Recht, im Fall einer Überzeichnung den Angebotszeitraum für den Überbezug, das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und/oder das Rump Placement vor Ablauf der vorgenannten Fristen an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung bezogen auf den Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen vorliegt, vorzeitig zu beenden. Bei der Änderung der Bezugsfrist ist Frist zur Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts in jedem Fall zu beachten.

Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die vorzeitige Beendigung des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren und/oder des Rump Placements wird auf der Webseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) sowie der Webseite der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) bekannt gegeben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot jederzeit und auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Bezugsstelle den Vertrag kündigt, wozu diese unter bestimmten Umständen berechtigt ist.

### **12.19 Verbriefung, Lieferung und Abrechnung der Schuldverschreibungen**

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland (das „Clearing System“) hinterlegt.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen. Die Bezieher bzw. Erwerber erhalten über ihre Schuldverschreibungen eine Gutschrift auf ihren jeweiligen Depots.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen, die in Ausübung von Bezugsrechten, durch Anmeldung von Überbezug, durch das Öffentliche Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren oder das Rump Placement gezeichnet wurden, erfolgt voraussichtlich am 21. April 2017.

Die Abwicklung der Geschäfte erfolgt am Tag der Primärvaluta. Mit Ausnahme der Zeichnungen im Rahmen des Bezugsangebotes ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen.

Anleger können bei ihrer Depotbank Informationen über die ihnen zugeteilte Anzahl an Schuldverschreibungen erhalten.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG, Eschborn, Zug-um-Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, durch Einbuchung in das Wertpapierdepot, das vom Zeichner der Anleihe im Rahmen der Kauforder angegeben wird. Die Einbuchung erfolgt per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist, spätestens aber bis zum Ablauf des 21. April 2017, vorbehaltlich interner Bearbeitungszeiten der jeweiligen Depotbank. Effektive Stücke werden nicht geliefert. Vielmehr erhält der Anleihegläubiger anteilig seiner Beteiligung Miteigentum an der Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

Kaufangebote von institutionellen Investoren oder Kaufangebote über Selling Agents, die der Gesellschaft im Rahmen des Rump Placements zugehen, werden separat an die Zahlstelle übermittelt oder, je nach Umfang der Zeichnung des Bezugsangebotes der Bezugsberechtigten ganz oder teilweise gelöscht. Durch die Zuteilung der Kaufangebote von institutionellen Investoren oder über Selling Agents durch die Emittentin kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zwischen der Emittentin und dem Investor zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 21. April 2017, der zugleich Valutatag ist.

#### **12.20 Einbeziehung in den Börsenhandel**

Für die Schuldverschreibungen wird die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 21. April 2017. Die Gesellschaft behält sich vor, nach Veröffentlichung dieses Prospekts, aber bereits vor dem 21. April 2017 einen Handel der Schuldverschreibungen per Erscheinen zu organisieren. Eine Einbeziehung in einen „geregelten Markt“ ist nicht vorgesehen.



Die Aktien aus dem Bedingten Kapital 2016, in die die Schuldverschreibungen primär wandelbar sind, werden, soweit Ausübungserklärungen auf den Bezug von Aktien vorliegen, rechtzeitig nach Abschluss des jeweiligen Wandlungszeitraumes zum Börsenhandel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen.

Sollte das Bedingte Kapital 2016 nicht ausreichen, um sämtliche Wandlungsrechte aus den Schuldverschreibungen zu bedienen, behält sich die Gesellschaft vor, die Aktien aus genehmigtem Kapital oder einem anderen bedingten Kapital auszugeben. Die Gesellschaft ist außerdem berechtigt, von ihr gehaltene eigene Aktien an der Gesellschaft zu gewähren, um Wandlungsrechte aus den Schuldverschreibungen zu bedienen.

#### **12.21 Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots**

Die Anzahl der insgesamt zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Bezugsrechtsausübungen und dem Ergebnis der internationalen Privatplatzierung bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) sowie der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) voraussichtlich am 11.4.2017 veröffentlicht.

#### **12.22 Mit der Annahme des Angebots verbundene Kosten**

Die mit der Annahme des Angebots verbundenen Kosten der Bezugsberechtigten oder anderer Investoren richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Dem Anleger werden weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle Ausgaben in Rechnung gestellt.

## 12.23 Bezugsangebot



EYEMAXX Real Estate AG  
Aschaffenburg

Bezugsangebot  
an die Aktionäre der Gesellschaft  
- ISIN DE000A0V9L94 -

an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2016/ 2019  
- ISIN DE000A2BPCQ2 -

zum Bezug von Schuldverschreibungen der  
4,5% Wandelschuldverschreibung 2017/2019  
- ISIN DE000A2DAJB7 –

Die außerordentliche Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, (nachfolgend auch die „Gesellschaft“) vom 28. November 2016 hat den Vorstand der Gesellschaft unter Tagesordnungspunkt 1 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen (nachfolgend auch die „Ermächtigung 2016“).

Zur Bedienung von auf Grundlage der Ermächtigung 2016 geschaffenen Wandlungs- und/oder Optionsrechten hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. November 2016 unter Tagesordnungspunkt 1 ferner beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (nachfolgend auch das „Bedingte Kapital 2016“) bedingt zu erhöhen. Das Bedingte Kapital 2016 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung 2016 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durch

geführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Das Bedingte Kapital 2016 wurde am 16. Dezember 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Aschaffenburg eingetragen. Ebenfalls im Dezember 2016 hat die Emittentin diese Ermächtigung teilweise und zwar zur Begebung der Wandelschuldverschreibung 2016/2019 im Volumen von EUR 4.194.000,00 ausgenutzt. Es verbleibt daher ein noch nicht ausgenutzter Betrag im Rahmen der Ermächtigung von EUR 30.806.000,00. Von diesem Betrag der Ermächtigung werden mit dem hiesigen Angebot EUR 20.376.000,00 ausgenutzt.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung 2016 hat der Vorstand der Gesellschaft am 23. März 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selbigen Tage beschlossen, eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 20.376.000,00, unterteilt in 20.376 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 und einer Laufzeit vom 21. April 2017 bis zum 15. Dezember 2019 und einer halbjährlich zahlbaren Festverzinsung in Höhe von 4,5% pro Kalenderjahr sowie dem Recht der Anleihegläubiger auf Wandlung in insgesamt bis zu 1.713.709 Aktien der Gesellschaft zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 11,89, (im Folgenden jeweils eine „Teilschuldverschreibung“ und zusammen die „Schuldverschreibungen 2017/2019“) zu begeben.

Den Aktionären sowie den Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 wird ein Bezugsrecht dergestalt gewährt, dass die Teilschuldverschreibungen den Aktionären zum Bezug hiermit angeboten werden. Die Aktionäre sowie die Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 sind zudem berechtigt, bereits bei Ausübung ihrer Bezugsrechte verbindliche Kaufaufträge für weitere Teilschuldverschreibungen zum Bezugspreis abzugeben (nachfolgend auch der „Überbezug“).

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses (wie nachstehend definiert) ergeben, auf Grundlage der Ermächtigung 2016 ausgeschlossen. Weiterhin wurde das Bezugsrecht der Aktionäre entsprechend der Ermächtigung des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. November 2016 zugunsten des ebenfalls hier gewährten Bezugsrechts für die Inhaber der Schuldverschreibungen 2016/ 2019 als Ausgleich von Verwässerungen ausgeschlossen.

Das Bezugsangebot wird auf Grundlage eines am 24. März 2017 veröffentlichten Wertpapierprospekts (im Folgenden auch der „Prospekt für die Schuldverschreibungen 2017/ 2019“) im Wege eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich durchgeführt.

Wir machen hiermit unseren Aktionären (ISIN DE000A0V9L94) sowie den Inhabern der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ2) das folgende

### **Bezugsangebot**

Die Aktionäre sowie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 (nachfolgend auch die „Bezugsberechtigten“) werden aufgefordert, ihr Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen 2017/2019, einschließlich eines etwaigen Überbezugs, zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung des Bezugsrechts (einschließlich eines etwaigen Überbezuges) in der Zeit

vom 28. März 2017 (00.00 Uhr MEZ)  
bis einschließlich zum 12. April 2017 (12.00 Uhr MESZ)  
(die „Bezugsfrist“)

über ihre Depotbank während der üblichen Geschäftszeit bei der Bezugsstelle auszuüben.

Zur Ausübung des Bezugsrechts bitten wir unsere Aktionäre bzw. die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 der Gesellschaft eine entsprechende Weisung unter Verwendung des über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Zeichnungsauftrags zu erteilen. Die Depotbanken werden gebeten, die Zeichnungen der Aktionäre bzw. der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 gesammelt bis spätestens 12. April 2017 (12.00 Uhr MESZ) bei der Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München, Fax: 49 (0) 89 / 520 345 997, aufzugeben und den Bezugspreis von EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung ebenfalls bis spätestens zum 12. April 2017 (12:00 Uhr MESZ), auf folgendes Konto bei der Dero Bank AG zu zahlen:

Sonderkonto EYEMAXX Real Estate AG, Verwendungszweck „Wandelschuldverschreibung“  
Konto Nr. 3333337, BLZ 70012100, Dero Bank AG, München  
BIC: VEAKDEMMXXX, IBAN: DE DE23 7001 2100 0003 3333 37

Als Bezugsrechtsnachweis für die Schuldverschreibungen 2017/2019 gelten die Bezugsrechte (ISIN DE000A2E40R8 / WKN A2E40R für die Aktionäre, ISIN DE000A2E42V6 / WKN A2E42V für die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019). Die Bezugsrechte sind von den jeweiligen Depotbanken spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist auf das bei der Clearstream Banking AG geführte Konto 2236 der Dero Bank AG zu übertragen.

Zeichnungsaufträge können nur berücksichtigt werden, wenn bis zum Ablauf der Bezugsfrist auch der Bezugspreis auf dem vorgenannten Konto der Dero Bank AG gutgeschrieben ist. Bei verspätet eingehenden Zahlungen des Bezugspreises verfallen die Bezugsanmeldungen. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte bzw. sich aus dem individuellen Wertpapierbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile von Schuldverschreibungen 2017/2019 werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.

### **Bezugsverhältnis**

Aktionäre haben das Recht, für jeweils zweihunderteinunddreißig (231) Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0V9L94) eine (1) Teilschuldverschreibung der Schuldverschreibungen 2017/2019 mit Wandlungsrecht je Teilschuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 zu beziehen (Bezugsverhältnis für Aktionär: 231 zu 1).

Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 haben das Recht, für jeweils fünfundzwanzig (25) Schuldverschreibungen der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ2) elf (11) Teilschuldverschreibungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 mit Wandlungsrecht je Teilschuldverschreibung nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 zu beziehen (Bezugsverhältnis für Inhaber Wandelschuldverschreibungen 2016/2019: 25 zu 11).

Dabei ist es auch möglich, mit Bezugsrechtsbeständen bezüglich der Aktien, die nicht durch 231 teilbar sind, die entsprechend abgerundete Anzahl angebotener Teilschuldverschreibungen zu beziehen (z. B. für 500 Aktien Bezug von zwei Schuldverschreibungen 2017/2019 möglich).

Ebenso ist es möglich, mit Bezugsrechtsbeständen bezüglich der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019, die nicht durch 25 teilbar sind, die entsprechend abgerundete Anzahl angebotener Teilschuldverschreibungen zu beziehen (z. B. für sechszwanzig Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 Bezug von elf Schuldverschreibung 2017/2019 möglich).

Für sich aus dem individuellen Wertpapierbestand rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen 2017/2019 können die Bezugsberechtigten keine Schuldverschreibungen 2017/2019 beziehen. Es ist nur der Bezug von einer neuen Schuldverschreibung 2017/2019 oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich.

### **Bezugsrecht**

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Bezugsberechtigten zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an EYEMAXX-Aktien (ISIN DE000A0V9L94) bzw. an Wandelschuldverschreibungen 2016/2019 (ISIN DE000A2BPCQ2) nach Börsenschluss am 29. März 2017. Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A2E40R8 / WKN A2E40R für die Aktionäre, ISIN DE000A2E42V6 / WKN A2E42V für die Inhaber der der Wandelschuldverschreibungen 2016/2019) von den Wertpapierbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Bezugsberechtigten über deren jeweilige Depotbank automatisch durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 28. März 2016 an werden die Aktien „ex Bezugsrecht“ notiert.

### **Bezugspreis**

Der Bezugspreis entspricht 100% des Nennbetrags je Teilschuldverschreibung, somit je EUR 1.000,00.

### **Bezugsstelle**

Die Gesellschaft hat die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München, Deutschland als Bezugsstelle bestellt („Bezugsstelle“).

### **Verwertung nicht bezogener Teilschuldverschreibungen**

Schuldverschreibungen 2017/2019, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Gesellschaft durch ein öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Österreich zu Zeichnung angeboten, („Öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren“) und im Rahmen des Überbezuges. Weiterhin werden Schuldverschreibungen 2017/2019, die nicht auf Grund der Ausübung von Bezugsrechten gezeichnet werden, werden von der Emittentin mit Unterstützung Dero Bank AG qualifizierten Anlegern im Wege von Privatplatzierungen zur Zeichnung angeboten („Rump Placement“).

### **Überbezugsrecht**

Den Bezugsberechtigten wird das Recht eingeräumt, über die Ausübung ihrer Bezugsrechte hinaus verbindliche Bezugsorder für weitere, von anderen Bezugsberechtigten nicht bezogene Schuldverschreibungen 2017/2019 zum Bezugspreis abzugeben (der „Überbezug“). Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung solcher Schuldverschreibungen im Überbezug besteht nicht.

Im Rahmen des Überbezugs gilt das Prinzip der quotalen Zuteilung. Die Gesellschaft behält sich vor, nur die Zuteilung für das Rump Placement teilweise oder im Ganzen und nicht den Überbezug vorzunehmen. Ein Anspruch auf Zuteilung des Überbezugs besteht nicht. Der Umfang der Zuteilungen für Überbezug, Öffentliches Angebot an nicht bezugsberechtigte Investoren und Rump Placement sind jeweils voneinander abhängig. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Überbezug vorzeitig zu beenden, wenn eine Überzeichnung vorliegt.

Eine Überzeichnung liegt insoweit vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen 2017/2019 überschritten wird und zwar durch (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2017/2019, die von Bezugsberechtigten in Ausübung ihres Bezugsrechts gezeichnet werden, (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2017/2019, die im Wege des Überbezuges gezeichnet werden, (iii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2017/2019, die im Wege des Öffentlichen Angebots an nicht bezugsberechtigte Investoren (z.B. über die Zeichnungsfunktionalität) gezeichnet werden und (iv) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen 2017/2019, die im Wege des Rump Placements gezeichnet werden.

Für den Fall, dass eine Überzeichnung vorliegt und nicht sämtliche Überbezugswünsche bedient werden können, erhalten die Zeichner den überschüssigen Zeichnungsbetrag unverzüglich zurücker-

stattet. Dies erfolgt voraussichtlich gleichzeitig mit der Lieferung der zugeteilten Schuldverschreibungen 2017/2019. Ein Überbezug ist nur bezüglich ganzer Schuldverschreibungen 2017/2019 möglich.

Etwaige Überbezugsorder müssen bei Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts unter Verwendung eines separaten Auftrags, welcher von den Depotbanken zusammen mit den weiteren Unterlagen zum Bezugsangebot zur Verfügung gestellt wird, innerhalb der Bezugsfrist erteilt werden. Eine Überbezugsorder kann nur berücksichtigt werden, wenn spätestens bis zum Ablauf der Bezugsfrist sowohl die diesbezügliche Überbezugsanmeldung von der Depotbank als auch der vollständige Bezugspreis für den Überbezug bei der Dero Bank AG eingegangen ist. Für die Zeichnung des Überbezugs gelten im Übrigen dieselben Bedingungen wie für die Ausübung des gesetzlichen Bezugsrechts.

### **Kein Bezugsrechtshandel**

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher voraussichtlich nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

### **Verbriefung und Lieferung der Schuldverschreibungen 2017/2019**

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65700 Eschborn, Deutschland (das „Clearing System“) zur Girosammelverwahrung hinterlegt. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen 2017/2019 oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Die Bezieher bzw. Erwerber erhalten über ihre Schuldverschreibungen eine Gutschrift auf ihren jeweiligen Girosammeldepots. Die Lieferung der Schuldverschreibungen 2017/2019 erfolgt voraussichtlich am 21. April 2017.

### **Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2017/2019**

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen 2017/2019 in den Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.

### **Provision**

Bezugsberechtigten werden weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle Ausgaben in Rechnung gestellt. Bezugsberechtigte müssen jedoch solche Kosten selbst tragen, die ihnen ihre eigene depotführende Bank für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Schuldverschreibungen 2017/2019**

Für die Schuldverschreibungen 2017/2019, die aufgrund dieses Bezugsangebots von den Aktionären bezogen werden können, sind die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 in dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) am 24. März 2017 gebilligten

Wertpapierprospekt maßgebend. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 sind bei der Emittentin EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg, erhältlich. Sie sind zudem auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) (unter dem weiterführenden Link „Investoren / Presse“) zugänglich und speicherbar.

### **Einteilung**

Die Schuldverschreibungen 2017/2019 haben einen Gesamtnennbetrag von EUR 20.376.000,00 und sind eingeteilt in 20.376 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte, nicht nachrangige und unbesicherte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00.

### **Verbriefung**

Die Schuldverschreibungen 2017/2019 werden für die gesamte Laufzeit durch eine oder mehrere Globalurkunden ohne Zinsscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2017/2019 erhalten eine Gutschrift auf das Wertpapierkonto ihrer Depotbank. Effektive Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

### **Laufzeit**

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen 2017/2019 beginnt am 21. April 2017 und endet am 15. Dezember 2019. Soweit das Wandlungsrecht aus den Schuldverschreibungen 2017/2019 nicht ausgeübt worden ist oder die Schuldverschreibungen 2017/2019 nicht vorzeitig zurückgezahlt worden sind, erfolgt die Rückzahlung der Schuldverschreibungen 2017/2019 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Ende der Laufzeit aufgelaufener Zinsen am 16. Dezember 2019.

### **Ausgabebetrag, Verzinsung**

Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung beträgt 100% und somit EUR 1.000,00 je Teilschuldverschreibung. Die Schuldverschreibungen 2017/2019 werden ab dem 21. April 2017 in Höhe ihres Nennbetrages mit jährlich 4,5% während der gesamten Laufzeit verzinst, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden oder das Wandlungsrecht rechtswirksam ausgeübt worden ist. Die erste Zinszahlung findet für den Zeitraum vom 21. April 2017 bis 15. Juni 2017 am 16. Juni 2017 statt. Danach sind die Zinsen halbjährlich nachträglich jeweils am 16. Juni und am 16. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen 2017/2019 endet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mit Ablauf des Tages, der dem Fälligkeitstag der Rückzahlung vorausgeht. Im Falle einer rechtswirksamen Ausübung des Wandlungsrechts endet die Verzinsung mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem das Wandlungsrecht mittels Einreichung einer wirksamen Ausübungserklärung bei der Wandlungsstelle ausgeübt wird.

### **Wandlungsrecht, Wandlungszeitraum**

Jeder Inhaber einer Teilschuldverschreibung hat das Recht, jede Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 innerhalb bestimmter Ausübungszeitraums in Inhaber-Stückaktien der Emit-



tentin umzutauschen, wobei sich die Anzahl der Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts aus einer Teilschuldverschreibung bezogen wird, nach dem jeweils festgelegten Wandlungsverhältnis richtet. Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch die Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung 2017/2019 durch den im Zeitpunkt der Ausübung des Wandlungsrechts geltenden Wandlungspreis.

Das Wandlungsrecht kann nur innerhalb eines der nachstehend bestimmten Ausübungszeiträume (die "Ausübungszeiträume") ausgeübt werden:

- a. in der Zeit vom 2. Juli 2018 bis zum 13. Juli 2018 (jeweils einschließlich),
- b. in der Zeit vom 1. Oktober 2018 bis zum 15. Oktober 2018 (jeweils einschließlich),
- c. in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis zum 12. Juli 2019 (jeweils einschließlich) und
- d. in der Zeit vom 1. Oktober 2019 bis zum 15. Oktober 2019 (jeweils einschließlich).

In einem Ausübungszeitraum kann das Wandlungsrecht jedoch nicht ausgeübt werden an einem Geschäftstag, an dem die Emittentin ein Angebot zum Bezug von neuen Aktien, von Optionsrechten auf eigene Aktien, von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten oder -pflichten, von Gewinnschuldverschreibungen oder von Genussscheinen oder ein ähnliches Angebot (einschließlich Angebote nach dem Umwandlungsgesetz) in den Gesellschaftsblättern veröffentlicht, sowie an allen auf ein solches Bezugsangebot folgenden Tagen bis zum Ablauf des letzten Tages der Bezugsfrist; der Ausübungszeitraum verlängert sich in diesem Fall um diejenige Anzahl der Geschäftstage, um die sich der ursprünglich vorgesehene Ausübungszeitraum wegen des Bezugsangebots verkürzt hat.

### **Wandlungspreis, Wandlungsverhältnis**

Der Wandlungspreis ist diejenige Zahl, durch welche der Nennbetrag einer Teilschuldverschreibung zu teilen ist, um die Anzahl von Aktien zu errechnen, die bei der Ausübung des Wandlungsrechts geliefert wird. Nach dem Wandlungsverhältnis bestimmt sich, wie viele Aktien ein Anleihegläubiger bei der Ausübung des Wandlungsrechts für eine Teilschuldverschreibung erhält. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 11,89. Hieraus ergibt sich ein anfängliches Wandlungsverhältnis von 1 zu 84,10, d. h. der Anleihegläubiger erhält, vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises, im Falle der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts für jede Teilschuldverschreibung rechnerisch 84,10 Aktien der Emittentin. Allerdings werden nach Ausübung des Wandlungsrechts ausschließlich ganze Aktien geliefert. Ein Anspruch auf Lieferung von Bruchteilen von Aktien besteht nicht. Verbleibende Bruchteile von Lieferaktien werden nach den näheren Bestimmungen der Anleihebedingungen in Geld ausgeglichen. Bei bestimmten Ereignissen, beispielsweise künftigen Kapitalmaßnahmen der Emittentin, können sich das Wandlungsverhältnis und der Wandlungspreis aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen gegebenenfalls ändern.

### **Verwässerungsschutz**

Den Anleihegläubigern wird nach den näheren Bestimmungen der Anleihebedingungen ein üblicher sogenannter Verwässerungsschutz gewährt. Hiernach wird in bestimmten, in den Anleihebedingungen niedergelegten Situationen (beispielsweise Dividendenausschüttung, Aktiensplit, Kapitalherabsetzung, Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht) eine Anpassung des Wandlungsverhältnisses vorgenommen, um die durch den Eintritt der Situation drohende (teilweise) Wertverwässerung der Anleihegläubiger auszugleichen.

### **Kündigungsrechte, vorzeitige Rückzahlung**

Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Schuldverschreibungen 2017/2019 steht den Inhabern der Schuldverschreibungen 2017/2019 nicht zu. Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2017/2019 sind jedoch berechtigt, die Schuldverschreibungen 2017/2019 unter bestimmten Umständen fristlos zu kündigen (etwa wenn die Emittentin mit einem Betrag, der nach den Anleihebedingungen fällig ist, länger als 2 Monate im Verzug ist).

Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, mit einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen durch Bekanntmachung die noch ausstehenden Schuldverschreibungen 2017/2019 insgesamt, nicht jedoch teilweise, zu kündigen und vorzeitig zum Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen, falls der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen 2017/2019 zu irgendeinem Zeitpunkt auf 25% oder unter 25 % des Gesamtnennbetrags der ursprünglich begebenen Schuldverschreibungen 2017/2019 fällt.

### **Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger**

Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2017/2019 können nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 (SchVG) in seiner jeweils gültigen Fassung und nach den näheren Bestimmungen der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Gläubiger bestellen. Die Inhaber der Schuldverschreibungen 2017/2019 entscheiden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nr. 1 bis 9 SchVG, geändert wird, oder sonstige wesentliche Maßnahmen beschlossen werden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte.

### **Gewährleistungen der Inhaber der Schuldverschreibungen 2017/2019**

Jeder Bezugsberechtigte, der ein Bezugsrecht ausübt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Bezugsstelle mit der Ausübung des Bezugsrechts zum Ende der Bezugsfrist und zum Begebungstag wie folgt:

- (a) er hat die Bezugsbedingungen durchgelesen, verstanden und akzeptiert;

- (b) er hat die Bedingungen der Schuldverschreibungen 2017/2019 (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 Bezug oder die Abwicklung abzuschließen; und
- (d) er erklärt, dass ihm bekannt ist, dass sich – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – die Einladung nicht an Bezugsberechtigte in den Vereinigten Staaten, Kanada, Australien und Japan richtet und das Bezugsangebot nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und er sich außerhalb dieser Staaten befindet.

#### **Anwendbares Recht; Gerichtsstand**

Dieses Bezugsangebot, Bezugsrechtsausübungen sowie alle mit diesem Einladung zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und rechtsgeschäftsähnlichen Erklärungen zwischen den Gläubigern, der Annahmestelle und/oder den Depotbanken 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.

#### **Veröffentlichungen; Verbreitung dieses Dokuments; sonstige Hinweise**

Diese Einladung wird auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) sowie durch Bereithaltung von Exemplaren zur kostenlosen Ausgabe bei der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg, veröffentlicht. Sie wird zudem am 24. März 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Einladung wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

Im Hinblick auf das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen 2017/2019 ist am 24. März 2017 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) der Prospekt gebilligt worden. Der Prüfungsumfang der BaFin für die Billigung umfasst dabei die Vollständigkeit, die Verständlichkeit und innere Widerspruchsfreiheit, nicht jedoch die inhaltliche Richtigkeit der im Wertpapierprospekt getroffenen Aussagen oder die Bonität der Emittentin. Weiterhin erfolgte die Notifizierung an die Finanzmarktaufsicht Österreich („FMA“) notifiziert und von der Gesellschaft auf ihrer Webseite ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht worden. Gedruckte Exemplare des Prospekts für die Schuldverschreibungen 2017/2019 werden bei der EYEMAXX Real Estate Aktiengesellschaft, Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg, sowie der Bezugsstelle zur kostenlosen Ausgabe während der üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

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

## **Risikohinweisen**

Der Erwerb der Schuldverschreibungen ist mit Risiken verbunden. Den Bezugsberechtigten wird daher empfohlen, vor der Entscheidung über die Abgabe eines Bezugsrechtsauftrages die auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) und der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) veröffentlichten Informationen, insbesondere die auf der Internetseite der Emittentin erhältlichen (i) Prospekt für die Schuldverschreibungen 2017/2019, (ii) Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2017/ 2019, (iii) Finanzberichte sowie (iv) weiteren Informationen über die Emittentin einschließlich der in diesen Dokumenten enthaltenen Risikohinweise und Finanzinformationen, sorgfältig zu lesen und bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen.

## **Verkaufsbeschränkungen**

Das Bezugsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Das Bezugsangebot wird nach den maßgeblichen aktien- und kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Gesellschaft im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Neben diesem Bezugsangebot, dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger erfolgt, dem Prospekt für die Schuldverschreibungen 2017/2019 sowie der Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2017/2019 in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market) sind für die Ausgabe der Schuldverschreibungen 2017/2019 keine weiteren Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen innerhalb oder außerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich vorgesehen. Die Bekanntmachung dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich und bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung der Einladung nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich unterfallende öffentliche Werbung für das Angebot.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Bezugsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Mit Ausnahme der Bekanntmachung im Bundesanzeiger sowie der Weiterleitung des Bezugsangebots mit Genehmigung der Gesellschaft darf das Bezugsangebot 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 diesem Bezugsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Das Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Ausübung des Bezugsrechts aufgrund dieses Bezugsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Angebot außerhalb der Bundesre-

publik Deutschland abgeben wollen, werden aufgefordert, sich über die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Die Schuldverschreibungen 2017/ 2019 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.

Aschaffenburg, im März 2017

EYEMAXX Real Estate Aktiengesellschaft

### **13. 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  
für die 4,5 %-Wandelschuldverschreibung 2017/2019  
der**

**EYEMAXX Real Estate AG  
Aschaffenburg**

**WKN A2DAJB / ISIN DE000A2DAJB7**

**§ 1**

**Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Status, Erwerb eigener Teilschuldverschreibungen**

1. Anleiheschuldnerin ist die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister Aschaffenburg unter HRB 11755 (nachstehend „Anleiheschuldnerin“ oder „Emittentin“). Die Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 20.376.000,00 (in Worten: Euro zwanzig Millionen) ist eingeteilt in 20.376 Stück auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (jeweils eine "Teilschuldverschreibung" und alle Teilschuldverschreibungen zusammen die „Teilschuldverschreibungen“, „Wandelschuldverschreibungen“ oder die "Anleihe"). Jedem Inhaber einer Teilschuldverschreibung (ein "Anleihegläubiger") stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu. Die Anleihe ist prozentnotiert.
2. Die Teilschuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit durch eine Inhaberdauerglobalurkunde (die „Globalurkunde“) ohne Globalzinsschein verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde wird handschriftlich durch rechtsgültige Unterschrift(en) der Emittentin in vertretungsberechtigter Form unterzeichnet. Effektive Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben.
3. Die Teilschuldverschreibungen begründen nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind, und die im Falle der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht besicherten

Verbindlichkeiten der Emittentin gleichrangig sind, soweit den anderen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt ist.

4. Eine Übertragung von Teilschuldverschreibungen kann nur durch die entsprechenden Umbuchungen und Eintragungen in den Wertpapierdepots und unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, erfolgen.
5. Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr einer inländischen Wertpapierbörse einzubeziehen.
6. Die Anleiheschuldnerin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen am Markt oder auf andere Weise zu erwerben. Die erworbenen Teilschuldverschreibungen können gehalten, entwertet oder wieder verkauft werden.

## **§ 2**

### **Ausgabebetrag, Verzinsung**

1. Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung beträgt 100 % des Nennbetrages und damit EUR 1.000,00 (der "Ausgabebetrag").
2. Jede Teilschuldverschreibung wird in Höhe ihres Nennbetrages mit 4,5 % p.a. verzinst, und zwar während der gesamten Laufzeit, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt wurde oder in Aktien der Anleiheschuldnerin gewandelt worden ist. Eine Verzinsung für den Zeitraum zwischen der Zahlung des Ausgabebetrages und dem Beginn der Laufzeit der Anleihe am 21. April 2017 findet nicht statt. Die erste Zinszahlung findet für den Zeitraum vom 21. April 2017 bis 15. Juni 2017 am 16. Juni 2017 statt. Danach sind die Zinsen halbjährlich nachträglich jeweils am 16. Juni und am 16. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Ist der Tag, an dem eine Zinszahlung fällig wird, kein Geschäftstag, so kann die jeweilige Zinszahlung erst am nächstfolgenden Geschäftstag geleistet werden, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen geschuldet werden. Die Verzinsung der Anleihe endet im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mit Ablauf des Tages, der dem Fälligkeitstag der Rückzahlung vorausgeht, im Falle der Ausübung des Wandlungsrechts mit Ablauf des Tages, der dem letzten Zinszahlungstag vorausgeht, an dem das Wandlungsrechts nach Maßgabe von § 4 Abs. 3 dieser Anleihebedingungen wirksam ausgeübt worden ist. Ein "Geschäftstag" ist jeder Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den Geschäftsverkehr geöffnet sind und Zahlungen in Euro abgewickelt werden können.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen (ein „Zinsberechnungszeitraum“), so werden diese Tag genau, d.h. nach der Methode „Act./Act.“ (der sog. ICMA-Methode), berechnet. Dabei wird die tatsächliche Anzahl von Tagen im Zinsberechnungszeitraum durch die tatsächliche Anzahl von Tagen im jeweiligen Zinsjahr geteilt.

### **§ 3**

#### **Laufzeit, Rückzahlung, Kündigung**

1. Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 21. April 2017 (der "Laufzeitbeginn") und endet mit Ablauf des 15. Dezember 2019 (das "Laufzeitende" und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn bis zum Laufzeitende die "Laufzeit"). Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 16. Dezember 2019 (der „Fälligkeitstag“) zum Nennbetrag zurückzuzahlen, soweit die Teilschuldverschreibungen nicht gekündigt, zuvor bereits zurückbezahlt oder gewandelt wurden.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin die Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag bzw. am nächstfolgenden Geschäftstag, falls der Fälligkeitstag kein Geschäftstag ist, zurückgezahlt wurden, werden diese ab dem Fälligkeitstag (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) mit dem Zinssatz gemäß § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen verzinst. Weitergehende Ansprüche der Anleihegläubiger, insbesondere Ansprüche auf einen Verzugschaden, sind ausgeschlossen.
3. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung steht weder der Anleiheschuldnerin noch den Anleihegläubigern zu.
4. Die Anleihegläubiger sind insgesamt oder einzeln berechtigt, ihre sämtlichen Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen, wenn
  - die Anleiheschuldnerin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen einstellt,
  - gegen die Anleiheschuldnerin ein Antrag auf Insolvenzverfahren oder ein ähnliches Verfahren von einem Gläubiger bei Gericht eingereicht wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird, oder die Anleiheschuldnerin selbst ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt, oder
  - die Anleiheschuldnerin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft anstelle der Anleiheschuldnerin alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt;
  - die Anleiheschuldnerin mit Zinszahlungen gemäß § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen länger als zwei Monate in Verzug ist.
5. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechtes weggefallen ist oder geheilt wurde.
6. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Anleiheschuldnerin zu erklären. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht



wirksamer Eigentumsnachweis (z. B. aktueller Depotauszug) in deutscher Sprache beigelegt sein.

7. Im Fall einer fristlosen Kündigung nach vorstehendem Absatz 6 ist der Nennbetrag der von der Kündigung erfassten Teilschuldverschreibungen zuzüglich der darauf aufgelaufenen Zinsen zurückzubezahlen, wobei die Verzinsung mit Ablauf des Tages endet, der dem Tag vorausgeht, an dem die Kündigung der Emittentin zugegangen ist.
8. Soweit die Anleiheschuldnerin in Folge der wirksamen Kündigung den Betrag nicht rechtzeitig zurückzahlt, fallen auf den zurückzuzahlenden Betrag ab dem Tag seiner Fälligkeit (einschließlich) bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung (ausschließlich) Zinsen mit dem Zinssatz gemäß § 2 Abs. 2 der Anleihebedingungen an.
9. Die Emittentin ist berechtigt, die Teilschuldverschreibungen (insgesamt, jedoch nicht nur teilweise) durch Bekanntmachung gemäß § 13 unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Kalendertagen mit Wirkung zu dem in der Bekanntmachung festgelegten Wahl-Rückzahlungstag zu kündigen, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Teilschuldverschreibungen auf 25 % oder weniger des Gesamtnennbetrags der Wandelschuldverschreibungen, die ursprünglich ausgegeben wurde, fällt. Im Falle einer solchen Kündigung hat die Emittentin die Teilschuldverschreibungen an dem Wahl-Rückzahlungstag, an dem die Kündigung wirksam wird, zu ihrem Nennbetrag zuzüglich der bis zum Wahl-Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen.

#### **§ 4 Wandlung**

1. Jeder Anleihegläubiger hat das unentziehbare Recht, nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen an jedem Geschäftstag während der Ausübungszeiträume jede Teilschuldverschreibung in eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 zu wandeln (das "Wandlungsrecht"). Die nur teilweise Ausübung des Wandlungsrechts von Teilschuldverschreibungen ist ausgeschlossen.
2. Das Wandlungsrecht kann nur innerhalb eines der nachstehend bestimmten Ausübungszeiträume (die "Ausübungszeiträume") ausgeübt werden:
  - a. in der Zeit vom 2. Juli 2018 bis zum 13. Juli 2018 (jeweils einschließlich),
  - b. in der Zeit vom 1. Oktober 2018 bis zum 15. Oktober 2018 (jeweils einschließlich),
  - c. in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis zum 12. Juli 2019 (jeweils einschließlich) und
  - d. in der Zeit vom 1. Oktober 2019 bis zum 15. Oktober 2019 (jeweils einschließlich).

In einem Ausübungszeitraum kann das Wandlungsrecht jedoch nicht ausgeübt werden an einem Geschäftstag, an dem die Emittentin ein Angebot zum Bezug von neuen Aktien, von Optionsrechten auf eigene Aktien, von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten oder -pflichten, von Gewinnschuldverschreibungen oder von Genussscheinen oder ein ähnliches Angebot (einschließlich Angebote nach dem Umwandlungsgesetz) in den Gesellschafts-

blättern veröffentlicht, sowie an allen auf ein solches Bezugsangebot folgenden Tagen bis zum Ablauf des letzten Tages der Bezugsfrist; der Ausübungszeitraum verlängert sich in diesem Fall um diejenige Anzahl der Geschäftstage, um die sich der ursprünglich vorgesehene Ausübungszeitraum wegen des Bezugsangebots verkürzt hat.

3. Zur Ausübung des Wandlungsrechts, d.h. zum Wirksamwerden der Ausübung des Wandlungsrechts, muss der Anleihegläubiger

- a. auf eigene Kosten bis 16:00 Uhr an einem innerhalb eines der Ausübungszeiträume liegenden Geschäftstag bei der Umtauschstelle eine ordnungsgemäß ausgefüllte und unterzeichnete Erklärung („Ausübungserklärung“) nebst einer Kopie unter Verwendung eines dann gültigen Vordrucks, der bei der Umtauschstelle sowie bei der Emittentin erhältlich ist, einreichen und
- b. die Teilschuldverschreibungen, für die das Wandlungsrecht ausgeübt werden soll, nicht später als am letzten Geschäftstag des jeweiligen Ausübungszeitraums an die Umtauschstelle liefern und zwar durch Lieferung (Umbuchung) der Teilschuldverschreibungen auf das Konto der Umtauschstelle bei dem Clearing System.

Eine einmal eingereichte Ausübungserklärung ist unwiderruflich und wird an dem Tag wirksam, an dem die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind. Für den Fall, dass die unter vorstehend unter lit a. und b. genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Wandlungsrechts an einem geschäftstag erfüllt worden sind, der nicht mehr in einem der Ausübungszeiträume liegt, wird die Ausübung des Wandlungsrechts am ersten Geschäftstag des nächsten Ausübungszeitraums wirksam; folgt kein Ausübungszeitraum mehr, ist das Wandlungsrecht nicht wirksam ausgeübt.

Die Ausübungserklärung hat unter anderem die folgenden Angaben zu enthalten:

- i. Name und Anschrift der ausübenden Person;
- ii. die Zahl der Teilschuldverschreibungen, für die das Wandlungsrecht ausgeübt werden soll;
- iii. die Bezeichnung des Wertpapierdepots des Anleihegläubigers, in das die Aktien geliefert werden sollen;
- iv. gegebenenfalls die Bezeichnung eines auf Euro lautenden Kontos des Anleihegläubigers oder seiner Depotbank, auf das auf die Teilschuldverschreibungen zahlbare Beträge geleistet werden sollen, und
- v. in dem Vordruck der Ausübungserklärung geforderte Bestätigungen und Verpflichtungserklärungen im Hinblick auf bestimmte Beschränkungen der Inhaberschaft der Teilschuldverschreibungen und /oder der Aktien.

Sofern die Anleiheschuldnerin die Lieferung von jungen Aktien aus genehmigtem Kapital wählt, ist der Anleihegläubiger verpflichtet, nach Aufforderung durch die Anleiheschuldnerin einen

Zeichnungsschein mit den entsprechenden Angaben aus der Ausübungserklärung an die Anleihe-schuldnerin zu übersenden (§ 203 Abs. 1 AktG i.V.m. § 185 Abs. 1 AktG).

4. Nach wirksamer Ausübung des Wandlungsrechts wird eine Anzahl von Aktien der Anleihe-schuldnerin geliefert, die dem maßgeblichen Wandlungsverhältnis, abgerundet auf die nächste ganze Aktie, entspricht. Das Wandlungsverhältnis (das „Wandlungsverhältnis“) errechnet sich durch Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis. Wandlungspreis bezeichnet den gegebenenfalls nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen angepassten Wandlungspreis und beträgt anfänglich EUR 11,89 je auf den Inhaber lautende Stückaktie der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 ("Wandlungspreis"). Soweit die in der Ausübungserklärung angegebene Zahl von Teilschuldverschreibungen die Zahl der tatsächlich gelieferten Teilschuldverschreibungen über- oder unterschreitet, wird die Umtauschstelle, je nachdem, welche Zahl niedriger ist, entweder (i) diejenige Gesamtzahl von Aktien, die der in der Ausübungserklärung angegebenen Zahl von Teilschuldverschreibungen entspricht, oder (ii) diejenige Gesamtzahl von Aktien, die der Zahl der tatsächlich gelieferten Teilschuldverschreibungen entspricht, von der Anleiheschuldnerin beziehen und an den Anleihegläubiger liefern. Verbleibende Teilschuldverschreibungen werden an den Anleihegläubiger auf dessen eigene Kosten zurückgeliefert.
5. Verbleibende Bruchteile von Aktien werden nicht geliefert, sondern in Geld ausgeglichen, wobei ein dem verbleibenden Bruchteil entsprechender Bruchteil des arithmetischen Durchschnitts der XETRA Kurse an den zehn aufeinander folgenden Handelstagen unmittelbar vor dem Ausübungstag gezahlt wird, abgerundet auf den nächsten vollen Cent. Der „**XETRA Kurs**“ ist an einem Tag der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktien im elektronischen Handelssystem XETRA der Frankfurter Wertpapierbörse oder einem entsprechenden Nachfolgesystem. Für den Fall, dass die Aktien nicht zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen sind, sind die entsprechenden Kurse an der wichtigsten nationalen oder regionalen Börse, an der die Aktien notiert sind, maßgeblich. Für den Fall, dass eine oder mehrere solcher Notierungen nicht bestehen, wird die Umtauschstelle den XETRA Kurs auf der Basis solcher Notierungen oder anderer Informationen, die sie für maßgeblich hält, nach billigem Ermessen (§ 317 Bürgerliches Gesetzbuch) bestimmen; diese Bestimmung ist bindend (sofern nicht ein offensichtlicher Fehler vorliegt). Eine Bezugnahme auf den XETRA Kurs in diesen Anleihebedingungen umfasst auch, für den Fall, dass die Feststellung des XETRA Kurses eingestellt wird, die Bezugnahme auf den Kurs, der den XETRA Kurs (i) kraft Gesetzes oder (ii) aufgrund einer allgemein akzeptierten Marktpraxis ersetzt, wie auf der entsprechenden Bloombergseite, oder wenn es keine Bloombergseite gibt, auf der entsprechenden Reutersseite, angezeigt. Die Emittentin hat einen etwaigen Ausgleich in Geld für einen Bruchteil einer Aktie auf das in der Ausübungserklärung bestimmte Konto des Anleihegläubigers zu zahlen. Die Emittentin schuldet keine Zinsen auf diesen Betrag.

6. Die aus der Ausübung des Wandlungsrechts hervorgehenden Aktien werden unverzüglich, nachdem die von dem Anleihegläubiger abgegebene Ausübungserklärung wirksam geworden ist, in das vom Anleihegläubiger bezeichnete Wertpapierdepot (ggf. unter einer separaten ISIN/WKN) eingebucht. Die Umtauschstelle ist dabei ermächtigt, die Bezugserklärung gemäß § 198 Absatz 1 AktG sowie alle sonstigen für den Umtausch erforderlichen Erklärungen für die Anleihegläubiger abzugeben, während die Teilschuldverschreibungen an die Umtauschstelle zur Verwahrung für Rechnung des Anleihegläubigers bis zur Erfüllung sämtlicher Ansprüche des Anleihegläubigers aus den Teilschuldverschreibungen und danach zur weiteren Veranlassung übertragen werden. Die Umtauschstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Ansprüche der Anleihegläubiger im Hinblick auf etwaige Kurs- und/oder Preisänderungen der Aktie der Anleiheschuldnerin zwischen der Ausübung des Wandlungsrechts und der Lieferung der Aktien sind ausgeschlossen.
7. Die aus der Ausübung des Wandlungsrechts hervorgehenden Aktien werden nach Wahl der Emittentin aus dem bedingten Kapital der Emittentin, das in der Hauptversammlung der Anleiheschuldnerin am 28. November 2016 geschaffen worden ist, oder einem sonstigen gegenwärtigen oder künftigen bedingten oder genehmigten Kapital der Emittentin stammen. Die aus der Ausübung des Wandlungsrechts hervorgehenden Aktien nehmen jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung des Wandlungsrechts entstehen, am Gewinn der Anleiheschuldnerin teil. Es ist möglich, dass die aus der Wandlung entstehenden Aktien zunächst unter einer separaten ISIN/WKN ausgegeben werden, sofern und solange die Gewinnberechtigung von derjenigen der bisherigen Aktien der Gesellschaft abweicht.
8. Die Kosten für die Ausübung des Wandlungsrechts und den Bezug der daraus hervorgehenden Aktien trägt jeweils der Anleihegläubiger.

## § 5

### Verwässerungsschutz

1. Wenn die Emittentin während der Laufzeit der Anleihe unter Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts an ihre Aktionäre (i) ihr Grundkapital durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Einlagen erhöht (eine „Kapitalerhöhung gegen Einlagen“) oder (ii) Schuldverschreibungen mit Options- und Wandlungsrechten auf Aktien der Emittentin ausgibt (eine „Emission von Schuldverschreibungen mit Options- und Wandlungsrechten“), so wird der Wandlungspreis von der Emittentin gemäß der nachstehenden Formel angepasst.

$$CP_n = CP_o - \frac{SP_o \times VSR}{SP_o}$$

Dabei ist:

$CP_n$  = der neue Wandlungspreis;

$CP_o$  = der unmittelbar vor Schluss des Börsenhandels am Stichtag (wie nachfolgend definiert) geltende Wandlungspreis;

SPo = der XETRA Kurs am Stichtag; und

VSR oder Bezugsrechtswert bedeutet je Aktie:

- (i) der durchschnittliche Börsenkurs des den Aktionären zustehenden Bezugsrechts an den letzten zehn Handelstagen der Bezugsrechte der entsprechend dem „Xetra Kurs“ ermittelt wird.
- (ii) Besteht kein Börsenkurs, so ist von der Emittentin durch Einschaltung eines geeigneten Sachverständigen gemäß § 315 BGB der entsprechende Wert zu ermitteln.

Eine Anpassung des Wandlungspreises erfolgt nicht, wenn VSR gleich 0 ist.

Stichtag ist, je nachdem, was zeitlich früher gelegen, (i) der relevante Zeitpunkt für die Bestimmung der Aktionäre, die Anspruch auf Rechte, Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechte haben oder (ii) der Handelstag, der dem Ex-Tag unmittelbar vorausgeht.

- 2. Eine Anpassung des Wandlungspreises nach vorstehendem Absatz 1 erfolgt nicht,
  - (i) wenn die Emittentin bei der Beschlussfassung über eine Kapitalerhöhung gegen Einlagen oder über eine Emission von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten auch den Anleihegläubigern ein unmittelbares oder mittelbares Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder auf die neuen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten einräumt und diese dabei so gestellt werden, als hätten sie ihr Wandlungsrecht bereits ausgeübt,
  - (ii) wenn die Emittentin die in Absatz 1 bezeichneten Kapitalmaßnahmen ohne Einräumung eines unmittelbaren oder mittelbaren Bezugsrechts an ihre Aktionäre durchführt.
- 3. Im Falle einer Kapitalerhöhung der Anleiheschuldnerin aus Gesellschaftsmitteln (durch Umwandlung von Kapitalrücklagen oder Gewinnrücklagen) unter Ausgabe neuer Aktien vor dem Wandlungstag wird der Wandlungspreis mit dem nach der nachstehenden Formel errechneten Wert multipliziert:

$$CP_n = CP_o \times \frac{N_o}{N_n}$$

Dabei ist:

CP<sub>n</sub> = der neue Wandlungspreis;

CP<sub>o</sub> = der unmittelbar vor Schluss des Börsenhandels am Stichtag (wie nachfolgend definiert) geltende Wandlungspreis;

N<sub>o</sub> = die Anzahl der ausgegebenen Aktien vor der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

N<sub>n</sub> = die Anzahl der ausgegebenen Aktien nach der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

Stichtag ist, je nachdem, was zeitlich früher gelegen, (i) der relevante Zeitpunkt für die Bestimmung der Aktionäre, die Anspruch auf Rechte, Bezugs-, Options- oder Wandlungsrechte haben oder (ii) der Handelstag, der dem Ex-Tag unmittelbar vorausgeht.

4. Im Falle einer Kapitalherabsetzung bleibt das Wandlungsverhältnis unberührt, sofern die Kapitalherabsetzung die Gesamtzahl der Aktien unberührt lässt oder die Kapitalherabsetzung mit einer Kapitalrückzahlung, einer entgeltlichen Einziehung von Aktien oder einem entgeltlichen Erwerb eigener Aktien durch die Emittentin verbunden ist. Im Falle einer Kapitalherabsetzung durch Zusammenlegung von Aktien ohne Kapitalrückzahlung oder im Falle einer unentgeltlichen Einziehung von Aktien verringert sich die Anzahl der Aktien, die bei Ausübung des Wandlungsrechts aus einer Teilschuldverschreibung bezogen werden können, in dem Verhältnis, in dem das herabgesetzte Grundkapital zu dem ursprünglichen Grundkapital steht.
5. Falls die Emittentin vor Ablauf des Ausübungszeitraums oder einem früheren Rückzahlungstag an ihre Aktionäre eine Bardividende in Höhe von mehr als EUR 0,20 je Aktie ausschüttet, verteilt oder gewährt (eine "Ausschüttung"), wird der Wandlungspreis gemäß der nachstehenden Formel angepasst. Bei Dividenden oder sonstigen Barausschüttungen der Emittentin von weniger als EUR 0,20 je Aktie bleibt der Wandlungspreis unverändert. Die Berechnung des Wandlungspreises übernimmt die Emittentin.

Dabei ist  $CP_n = CP_o * \frac{M-F}{M}$

CP<sub>n</sub> = der angepasste Wandlungspreis;

CP<sub>o</sub> = der Wandlungspreis am Stichtag;

M = der Durchschnittliche Marktpreis (wie nachfolgend definiert) und

F = die Bardividende berechnet pro Aktie,

vorausgesetzt, dass F größer 0 ist.

Anpassungen werden auch bei Beschluss und/oder Ausschüttung am selben Tag unabhängig und getrennt voneinander durchgeführt und berechnet.

"Bardividende" ist der Gesamtbetrag einer etwaigen Bardividende je Aktie vor Abzug von Quellensteuer.

"Durchschnittlicher Marktpreis" ist das arithmetische Mittel der XETRA Kurse für den kürzesten der nachfolgenden Zeiträume (mit 15 der Maßgabe, dass ein Zeitraum mindestens einen Handelstag umfasst);

- (i) die zehn aufeinander folgenden Handelstage vor dem Stichtag, oder
- (ii) der Zeitraum, der am ersten Handelstag nach dem Tag beginnt, an dem die maßgebliche Ausschüttung zum ersten Mal öffentlich bekannt gemacht wurde, und die an dem Handelstag endet, der dem Stichtag vorausgeht, oder
- (iii) der Zeitraum, der am Ex-Tag für die nächste Ausschüttung, für die eine Anpassung erforderlich ist, beginnt und am letzten Handelstag vor dem relevanten Stichtag endet.

Im Fall einer Anpassung des Wandlungspreises wird das Wandlungsverhältnis entsprechend angepasst.

6. Soweit infolge einer Anpassung des Wandlungspreises im Falle der Wandlung Bruchteile von Aktien entstehen, gilt § 4 Abs. 5 dieser Anleihebedingungen.
7. Sollte irgend ein anderes, in diesem § 5 nicht geregeltes Ereignis eintreten, dass das Wandlungsverhältnis oder die Aktien der Emittentin betrifft, so ist die Emittentin verpflichtet, gemäß § 315 BGB das Wandlungsverhältnis so anzupassen, wie es erforderlich ist, um dem jeweiligen Ereignis angemessen Rechnung zu tragen.
8. Die Emittentin ist berechtigt, sich bei der Anpassung des Wandlungspreises der Hilfe von Rechtsberatern oder sonstigen sachkundigen Personen zu bedienen.
9. Eine nach diesen Bestimmungen des § 5 notwendige Anpassung des Wandlungspreises ist durch die Emittentin oder durch einen von ihr auf eigene Kosten zu bestellenden Sachverständigen zu berechnen und unverzüglich gemäß § 13 bekannt zu machen.

## **§ 6**

### **Begebung weiterer Schuldverschreibungen**

1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher oder anderer Ausstattung in der Weise zu begeben, dass sie mit den Teilschuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Anleihe mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „Teilschuldverschreibungen“ umfasst im Falle einer solchen Erhöhung auch die zusätzlich begebenen Teilschuldverschreibungen.
2. Die Anleiheschuldnerin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Anleihebedingungen unterliegende Wandelschuldverschreibungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

## **§ 7**

### **Zahlstelle und Umtauschstelle, Zahlungen**

1. Zahl- und Umtauschstelle ist die Dero Bank AG, Herzog-Wilhelm-Str. 26, 80331 München. Sie ist die Berechnungsstelle für etwaige Anpassungen nach § 5 der Anleihebedingungen.
2. Die Anleiheschuldnerin hat, solange nicht sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind, dafür Sorge zu tragen, dass stets eine Zahl- und Umtauschstelle vorhanden ist, die die ihr nach diesen Anleihebedingungen zugewiesenen Aufgaben wahrnimmt.
3. Die Zahlstelle und jede etwaige weitere Zahlstelle handeln ausschließlich als Beauftragte der Anleiheschuldnerin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern; es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.

4. Die Anleiheschuldnerin ist jederzeit berechtigt, durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens dreißig Kalendertagen ein anderes Kreditinstitut zur Zahlstelle und/oder zur Umtauschstelle zu bestellen.
5. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge 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 irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.
6. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG bzw. den jeweiligen Depotbanken zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen der Anleiheschuldnerin über die Zahlstelle befreien die Anleiheschuldnerin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.
7. Sämtliche auf die Anleihe zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.

## **§ 8**

### **Vorlegungsfrist, Verjährung**

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

## **§ 9**

### **Anleihegläubigerversammlung**

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.
2. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Anleiheschuldnerin spätestens einen Monat vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Anleiheschuldnerin oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die Einberufung muss Zeit und Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die beschlossenen Änderungen sind bekannt zu machen.



3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung des § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.
4. Soweit in den Anleihebedingungen nichts anderes geregelt ist, gelten für das Verfahren und die Beschlussfassung in der Anleihegläubigerversammlung die gesetzlichen Vorschriften des SchVG.

## **§ 10**

### **Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit gefasst.
2. Die Anleihegläubiger können mit einer Mehrheit von 75 % der teilnehmenden Stimmrechte insbesondere folgenden Maßnahmen zustimmen:
  - a) der Veränderung der Fälligkeit, der Verringerung oder dem Ausschluss der Zinsen;
  - b) der Verlängerung der Laufzeit;
  - c) der Verringerung der Hauptforderung;
  - d) dem Nachrang der Forderung aus den Wandelschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Anleiheschuldnerin;
  - e) der Umwandlung oder dem Umtausch der Teilschuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
  - f) der Änderung der Währung der Anleihe;
  - g) dem Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
  - h) der Schuldnerersetzung.

## **§ 11**

### **Änderungen der Anleihebedingungen**

1. Die Anleiheschuldnerin ist ausschließlich in den folgenden Fällen berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen:
  - a) Änderung der Fassung, wie z.B. Wortlaut und Reihenfolge;
  - b) Änderungen, die für eine Zulassung oder Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt oder einem privatrechtlich organisierten Markt erforderlich sind, insbesondere die Einteilung der Anleihe bezogen auf die Anzahl und den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen.
2. Änderungen der Anleihebedingungen können durch Rechtsgeschäft nur durch einen gleichlautenden Vertrag mit sämtlichen Anleihegläubigern erfolgen.

3. Änderungen der Anleihebedingungen sind ferner mit Zustimmung der Anleihegläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des § 10 der Anleihebedingungen möglich.

## **§ 12 Steuern**

1. Zahlungen insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Weder die Anleiheschuldnerin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
2. Soweit die Anleiheschuldnerin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Inhaber der Teilschuldverschreibungen.

## **§ 13 Bekanntmachungen**

1. Alle Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin, die die Teilschuldverschreibungen betreffen, werden von der Anleiheschuldnerin, sofern keine weiteren Bekanntmachungen rechtlich vorgeschrieben sind, im Bundesanzeiger veröffentlicht. Für das Datum und die Rechtswirksamkeit sämtlicher Bekanntmachungen ist die Veröffentlichung im Bundesanzeiger maßgeblich.
2. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht. Sofern die Anleihegläubiger der Anleiheschuldnerin namentlich bekannt sind, darf die Anleiheschuldnerin statt einer Veröffentlichung im Bundesanzeiger Erklärungen und Bekanntmachungen per eingeschriebenen Brief an die Anleihegläubiger richten.

## **§ 14 Schlussbestimmungen**

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten der Anleiheschuldnerin und der Anleihegläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
2. Erfüllungsort ist Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland.
3. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland.
4. Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieser Anleihebedingungen im Übrigen nicht berühren. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine Bestimmung

ersetzt, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Anleiheschuldnerin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.

Aschaffenburg, im März 2017

EYEMAXX Real Estate AG

Der Vorstand

#### **14. Verwässerung**

Das Bezugsrecht der Bezugsberechtigten auf die Schuldverschreibungen gewährleistet, dass jeder Bezugsberechtigte, sofern er sein Bezugsrecht und auch sein Wandlungsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil an der Gesellschaft beteiligt bleibt. Sofern ein Bezugsberechtigter sein Bezugsrecht nicht innerhalb der Bezugsfrist ausübt und andere Bezugsberechtigte sowohl ihr Bezugsrecht als auch ihr Wandlungsrecht ausüben, würde sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und somit eine sogenannte „Verwässerung“ eintreten.

Durch die Verwässerung des Anteils am Grundkapital verringern sich auch in entsprechendem Umfang die mitgliedschaftlichen Verwaltungsrechte, insbesondere das Stimmrecht, und die mitgliedschaftlichen Vermögensrechte, insbesondere das Dividendenrecht.

Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.289.720,00. Es ist in 4.289.720 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00.

Auf Grundlage des satzungsmäßigen Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 4.289.720,00 und unter der Annahme, dass sämtliche Schuldverschreibungen aus der vorliegenden Emission bezogen werden, sowie sämtliche Bezugsberechtigten in Bezug auf die Schuldverschreibungen ihr Wandlungsrecht in insgesamt 1.713.701 auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie ausüben, würde das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft EUR 6.003.421,00 betragen. Das alte satzungsmäßige Grundkapital in Höhe von EUR 4.289.720,00 würde damit nach Durchführung der Kapitalerhöhung nur noch rund 71,45 % des neuen Grundkapitals ausmachen. Dementsprechend würde ein Aktionär, der sein Bezugsrecht nicht ausübt, nur noch mit rund 71,45 % seiner bisherigen Beteiligung am satzungsmäßigen Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Sein Anteil würde sich folglich um rund 28,55 % verwässern.

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals (Bilanzsumme abzüglich Schulden sowie abzüglich Anteile Minderheiten) der Gesellschaft belief sich zum 31. Oktober 2016 auf Grundlage des geprüften Konzernabschlusses der Gesellschaft für den zum 31. Oktober 2016 endenden Zwölfmonatszeitraum nach IFRS auf EUR 37.268.000,00. Bei einem satzungsmäßigen Grundkapital von EUR 4.289.720,00, entsprechend 4.289.720 ausgegebenen Aktien, entspricht Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft pro Aktie EUR 8,69. Die Wandelschuldverschreibung aus Dezember 2016 wird dabei nicht berücksichtigt.

Bei einem unterstellten, der Gesellschaft zufließenden Nettoemissionserlös aus der Emission der Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 20.376.000,00 basierend auf der Annahme, dass die maximale Anzahl von Schuldverschreibungen (20.376 Stücke) zu einem Bezugs- bzw. Ausgabepreis von

jeweils EUR 1000,00 platziert bzw. bezogen werden, abzüglich Emissionskosten in Höhe von EUR 800.000,00, würde der Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft EUR 56.844.000,00 betragen.

Der Nettobuchwert des Eigenkapitals der Gesellschaft pro Aktie (berechnet auf Basis der Anzahl der nach vollständiger Wandlung der den Schuldverschreibungen zugrunde liegenden Stück 1.713.709 neuen Aktien, d. h. von 6.003.421 Aktien der Gesellschaft) würde sich demnach auf EUR 9,47 belaufen. Daraus ergäbe sich eine Erhöhung des Nettobuchwerts des Eigenkapitals pro Aktie um EUR 0,78 bzw. um 8,98 %.

## **15. Dividendenpolitik, Ergebnis und Dividende je Aktie, Gewinnverwendung**

### **15.1 Allgemeine Bestimmungen zum Bilanzgewinn und der Dividendenzahlung**

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr sowie gegebenenfalls deren Höhe und Zeitpunkt obliegt der Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres. Die Hauptversammlung entscheidet auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft, der nach Maßgabe der Bilanzierungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wird, errechnet. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des für die Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinnes abgezogen werden. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Der Vorstand der Gesellschaft stellt den Jahresabschluss auf und der Vorstand und der Aufsichtsrat stellen diesen gemeinsam fest. Wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht gebilligt hat oder wenn Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung der Hauptversammlung zu überlassen, stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können Beträge nach freiem Ermessen in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden, solange und soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und auch nach Einstellung nicht übersteigen würden.

### **15.2 Ergebnis pro Aktie und Dividendenpolitik**

Die nachfolgende Übersicht zeigt das Ergebnis je Aktie auf der Grundlage der geprüften Konzernjahresabschlüsse nach IFRS für die zum 31. Oktober 2016, zum 31. Oktober 2015 und zum 31. Oktober 2014 endenden Geschäftsjahre sowie den Jahresüberschuss und den Bilanzgewinn auf Grundlage der Jahresabschlüsse nach HGB (Einzelabschlüsse) der Emittentin für die zum 31. Dezember 2015, 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre.

	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014
Gesamtergebnis (IFRS)	5.521	3.865	1.778
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile (in TEUR)	6	-1	20
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens (in TEUR)	5.515	3.866	1.758
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht (in TEUR)	5.847	4.035	1.758
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS), das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht (in EUR)	1,36	1,22	0,57
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (IFRS) aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht (in EUR)	1,36	1,22	0,57
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (HGB)(in TEUR)	-1.194	919	3.737
Bilanzgewinn (HGB)(in TEUR)	1.162	3.136	2.996
Ausschüttungsfähiges Ergebnis je Aktie (HGB) (in EUR)	0,27	0,90	0,94

Da die Gesellschaft eine Holdinggesellschaft ist, die ihr operatives Geschäft nicht selbst, sondern überwiegend über ihre Tochtergesellschaften betreibt, wird die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden vor allem vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen sowie anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen.

Die Gesellschaft hat seit ihrer Umfirmierung in EYEMAXX Real Estate Aktiengesellschaft im Jahr 2011 Dividenden ausgeschüttet und zwar wie folgt:

- am 10.6.2013 für das Geschäftsjahr 2011/12: 30 Cent je Aktie entsprechend EUR 870.192;
- für das Geschäftsjahr 2012/2013: keine Dividende;
- am 25.6.2015 für das Geschäftsjahr 2013/14: 20 Cent je Aktie entsprechend EUR 701.954;
- am 29.6.2016 für das Geschäftsjahr 2014/15: 20 Cent je Aktie entsprechend EUR 857.944.

Künftig ist eine Ausschüttung in Abhängigkeit von dem Bilanzgewinn der Gesellschaft geplant.

## 16. Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung

Die in den nachfolgenden Abschnitten 16.1 bis 16.3 enthaltenen Finanzinformationen sind dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und sind ungeprüft.

### 16.1 Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Gesellschaft auf konsolidierter Basis zum 31. Januar 2017.

<b>Kapitalisierung und Verschuldung In TEUR</b>	<b>Zum 31.1. 2017  IFRS (ungeprüft)</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>24.278</b>
Garantiert	0
Besichert *1	7.130
Nicht garantiert / unbesichert	17.148
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>57.766</b>
Garantiert	0
Besichert *1	27.285
Nicht garantiert / unbesichert	30.481
<b>Eigenkapital</b>	<b>38.339</b>
Grundkapital	4.290
Kapitalrücklage	6.352
Gewinnrücklage	29.512
Währungsrechnungsumlage	-2.710
Bilanzgewinn	140
Anteile Minderheiten	755

\*1 Grundschulden.

Zum 31. Januar 2017 bestanden bei der Gesellschaft Fremdfinanzierungen (Summe aus kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 82.044.

Zum 31. Januar 2017 rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr, basierend auf den laufenden und festbeschlossenen Investitionen (Siehe auch Gliederungspunkt 5.10.3 sowie Gliederungspunkt 5.10.6) mit einem Fremdkapitalbedarf der laufenden Projekte gemäß den jeweiligen Projektfortschritten von rund EUR 60 Mio. Zudem rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr mit der Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital über die gegenständliche Wandelschuldverschreibung von rund EUR 20 Mio. Darüber hinaus besteht aus Sicht der Emittentin im laufenden Geschäftsjahr kein nennenswerter Fremdfinanzierungsbedarf. Bis zum Datum des Prospektes hat sich diese Einschätzung der Emittentin nicht geändert.



## 16.2 Nettoverschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Nettoverschuldung der Gesellschaft auf konsolidierter Basis zum 31. Januar 2017.

Nettoverschuldung		Zum
In TEUR		31.01.2017
		IFRS
		(ungeprüft)
A.	Zahlungsmittel	1.023
B.	Zahlungsmitteläquivalente	7.128
C.	Wertpapiere im Handelsbestand	0
D.	Flüssige Mittel (A) + (B) + (C)	8.151
E.	Kurzfristige Finanzforderungen *1	12.223
F.	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	920
G.	Anteil kurzfristig fälliger Finanzschulden der langfristigen Finanzschulden	313
H.	Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten *2	14.037
I.	Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (F) + (G) + (H)	15.270
J.	Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten (I) - (E) - D	-5.104
K.	Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.201
L.	Begebene Anleihen (einschließlich Wandelanleihen) *3	57.766
M.	Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten *4	3.130
N.	Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K) + (L) + (M)	63.097
O.	Nettofinanzverschuldung (J) + (N)	57.993

\*1 Die kurzfristigen Forderungen setzen sich zusammen aus kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Finanzforderungen und kurzfristigen sonstigen Forderungen

\*2 Die sonstigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten den kurzfristigen Anteil der Anleiheverbindlichkeiten.

\*3 Die begebenen Anleihen beinhalten nur den langfristigen Anteil der Anleiheverbindlichkeiten.

\*4 Die sonstigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die langfristigen verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten, Leasingverbindlichkeiten, langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen und die Verbindlichkeit für latente Steuern.

### **16.3 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum 31. Januar 2017 bestanden auf konsolidierter Basis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 5.287.

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (31.10.2016: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da man aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung nicht davon ausgeht, dass der Garantiefall eintritt.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (31.10.2016: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, weil seit dem Zeitpunkt der Übertragung der Anteile am 15.12.2010 keine Schäden bezüglich der Ersitzung des Grundstückes in Puchov entstanden sind.

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG gegenüber der Sparkasse Leipzig eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldungsunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Diese stellt Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da man aufgrund der bereits zum 31. Januar 2017 abgeschlossenen Projektentwicklung eintritt. Das Objekt wurde Ende Februar an den Endinvestor übergeben und der überwiegende Teil des Kaufpreises bezahlt. Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord eine Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da die projektierten Gesamtkosten geringer als der Kreditrahmen sind.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) 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.

#### **16.4 Beschränkung des Rückgriffs auf Eigenkapital**

Es besteht keine Beschränkung des Rückgriffs auf Eigenkapital.

#### **16.5 Erklärung zum Geschäftskapital**

Die EYEMAXX-Gruppe ist der Auffassung, dass sie aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und dass das Geschäftskapital der Gesellschaft für die derzeitigen Bedürfnisse der Gesellschaft während dieses Zeitraums ausreicht.

## **17. Ausgewählte historische Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends**

### **17.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Allgemeine Hinweise**

Die EYEMAXX Real Estate AG, war bis zum 31.10.2010 nicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Hintergrund für diese Form der Darstellung ist, dass am 17. Juni 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung 100 % der Anteile an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf (Österreich) in die EYEMAXX Real Estate AG (damals: Amictus AG) eingebracht wurden. Da die Emittentin zu diesem Zeitpunkt über keinen aktiven Geschäftsbetrieb verfügte wurde diese Transaktion in analoger Anwendung der Regelungen von IFRS 3 als „Reverse Acquisition“ behandelt. Die Besonderheit besteht hierbei darin, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wirtschaftlich als Erwerberin und die EYEMAXX Real Estate AG als Erwerbsobjekt behandelt werden. Dementsprechend wird zur Verbesserung der Transparenz der Konzernabschluss im Wesentlichen aus Sicht der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aufgestellt. Das Konzerngeschäftsjahr richtet sich jedoch nach der EYEMAXX Real Estate AG, welche Konzernmutter im rechtlichen Sinne ist.

Dieser Prospekt enthält die aus den Konzernabschlüssen verwendete Kennzahl „EBIT“ welche in den Konzernabschlüssen als „Betriebsergebnis“, „EBIT“ oder „Betriebsergebnis (EBIT)“ ausgewiesen wurde. Die EBIT-Kennzahl sollte in Verbindung mit den gemäß IFRS aufgestellten geprüften Konzernabschlüssen der Gesellschaft für die zum 31. Oktober 2016, 2015 und 2014 endenden Geschäftsjahre sowie dem jeweiligen dazugehörigen Anhang betrachtet werden. Der Hinweis auf "EBIT" als entsprechende Verwendung für den Begriff "Betriebsergebnis" dient als Erweiterung der Vergleichsmöglichkeit für den Anleger der Emittentin mit anderen Gesellschaften, die ebenfalls öffentliche Angebote unterbreiten.

Weiterhin enthält dieser Prospekt keine Kennzahl, die nicht in Übereinstimmung mit IFRS oder HGB erstellt und verwendet wird.

## 17.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschlusses

Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2014 sind dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach IFRS zum 31. Oktober 2015 entnommen. Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2015 und 31. Oktober 2016 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach IFRS zum 31. Oktober 2016 entnommen. Die mit \* gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2015- 31.10.2016 (IFRS) TEUR	1.11.2014- 31.10.2015 (IFRS) TEUR	1.1.2013-31.10.2014 (IFRS) TEUR
Umsatzerlöse	3.530	2.316	1.571
Betriebsergebnis EBIT	10.240	9.613	7.402
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930	3.851
Periodenergebnis	5.853	4.034	2.330
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763	-2.995
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319	-4.342
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.703	4.044	3.623
Eigenkapital	38.013	28.531	23.585
davon thesaurierte Gewinne * 1	26.148	24.682	22.616
Eigenkapitalquote * 2	31,9%	30,3 %	28,5 %
Langfristige Vermögenswerte	88.815	71.594	70.128
Langfristige Verbindlichkeiten	71.378	51.578	55.434
Bilanzsumme	122.374	97.910	83.276

- Die ausgewiesenen thesaurierten Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert.
- Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Konzernabschlüssen der EYEMAXX Real Estate AG entnommen und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet.

### 17.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen zum 31. Oktober 2015 und 31. Oktober 2016 sind aus dem geprüften Einzelabschluss der Emittentin nach HGB zum 31. Oktober 2016 entnommen.

Die mit \* gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse	552	552
Gewinn vor Steuern *	-1.194	919
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.194	919
Eigenkapital	13.653	10.913
davon Bilanzgewinn bzw., -verlust	1.162	3.136
Eigenkapitalquote * 1	17,3%	16,5 %
Langfristiges Vermögen * 2	72.060	60.310
Langfristiges Fremdkapital * 2	64.142	41.624
Bilanzsumme	81.542	67.151

1. Die ausgewiesene Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Jahresabschlüssen der EYE-MAXX Real Estate AG abgeleitet und dabei kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten).
2. Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

#### 17.4 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Kapitalflussrechnung

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind den geprüften Kapitalflussrechnungen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 entnommen.

Zeitraum	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR
Cashflow aus laufender Tätigkeit	62	- 2.496
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.832	- 3.478
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.492	6.813

## **17.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittentin**

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Oktober 2016 ergeben sich aus:

### **Begebung einer Wandelschuldverschreibung**

EYEMAXX hat im Dezember 2016 Wandelschuldverschreibungen im Volumen von TEUR 4.194 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro.

### **Verkauf eines Wohnprojekts in Potsdam**

EYEMAXX hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung mit Gewinn veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen renommierten deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale. Im Rahmen des bereits veräußerten Projektes ist bis zum dritten Quartal 2018 die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 Quadratmetern geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd“ mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin. Die Apartments mit zwei bis vier Zimmern und einer Größe zwischen rund 35 und rund 100 Quadratmetern werden über eine gehobene Ausstattung sowie eigene Gärten, Terrassen und Balkone verfügen. Ebenfalls ist eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen geplant. Die Übergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung.

### **Verkauf eines Fachmarktzentrums in Tschechien**

Im Januar 2017 wurde das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien an einen tschechischen Investor verkauft. Die Fertigstellung erfolgte nach nur 7-monatiger Bauzeit bereits im Oktober 2016. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 Quadratmetern und beherbergt 5 renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Das Objekt wurde unmittelbar neben einem bestehenden Standort der Lebensmitteleinzelhandelskette Billa, die zur REWE International AG gehört, errichtet.

Ferner sind der Emittentin keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe bekannt, die seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres eingetreten sind, für das geprüfte Finanzinformationen veröffentlicht wurden.



## 17.6 Trendinformation

### Allgemeine Trendinformationen EYEMAXX-Zielmärkte

Nach Einschätzung des IWF wird die Weltwirtschaft mit 3,4% in 2017 wachsen. Auch wenn das globale Wirtschaftswachstum im nächsten Jahr wieder etwas anzieht, bleibt die Weltwirtschaft aber weiterhin ohne nennenswerte Dynamik. Trotz der prognostizierten Wachstumsbeschleunigung in den USA dürften von den Industrieländern nur wenige konjunkturelle Impulse kommen. Das Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern könnte hingegen erstmals seit fünf Jahren wieder positiv überraschen, wenngleich auf einem insgesamt noch sehr niedrigen Niveau. Viele strukturelle Probleme bestehen nämlich fort, zudem dürften die Öl- und Rohstoffpreise volatil bleiben. (Reuters, IWF sieht trübe Weltwirtschaft- Optimistisch für Deutschland, 4.10.2016).

Hinzu kommen für den europäischen Wirtschaftsraum die nicht abgeschlossene Staatsschuldenkrise im Süden des Euroraums, die Reformnotwendigkeiten Frankreichs und die Schwierigkeiten im italienischen Bankensystem. Die zusätzlichen Risiken reichen von nationalen politischen Spannungen in zahlreichen Ländern über den wachsenden Populismus und Protektionismus bis hin zur Terrorismusgefahr sowie zu zahlreichen geopolitischen Konfliktfeldern. (Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW Trends 2016-04-01, Konjunkturprognose Herbst 2016, S.20, 2016)

Der Brexit macht den Experten ebenfalls Sorgen. "Auch wenn die direkten Auswirkungen für die meisten EU-Mitglieder kurzfristig überschaubar bleiben dürften, gefährdet der Austritt des Vereinigten Königreichs die Stabilität der EU und das Vertrauen in die Union", heißt es. (n-tv.de/wirtschaft; Institut der deutschen Wirtschaft Köln; Pressemitteilung 22. Oktober 2016, 2016)

Trotz anfänglicher Befürchtungen, dass der Ausgang der amerikanischen Präsidentschaftswahl sich negativ auf die Finanzmärkte auswirken wird, wird ein Wachstum von 2% erwartet. Experten rechnen damit, dass die geplanten Steuersenkungen und ein milliardenschweres Infrastrukturprogramm des künftigen US-Präsidenten Donald Trump der Konjunktur zusätzlichen Schub verleihen werden. (Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose 2016-2019; S.7 und S.9, 2016)

In den EYEMAXX-Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen in Privathaushalten wird voraussichtlich den privaten Konsum ankurbeln. Für Deutschland prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2017 einen BIP-Anstieg um 1,4 % (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Dezember 2016, Bundesbank-Prognose: Deutsche Wirtschaft weiter im Aufwind, Pressenotiz 9.12.2016).

Für Österreich wird für die Jahre 2017 bis 2019 ein Wachstum von jeweils 1,5% prognostiziert (bmfwf, Bundesministerium für Wissenschaft Forschung und Wirtschaft, Wirtschaftspolitisches Datenblatt, S. 16, Stand: 30. November 2016). Getragen wird dieses Wachstum vom privaten Konsum und von den Ausrüstungsinvestitionen. Höhere Haushaltseinkommen aufgrund der Steuerreform, steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und Frauen, der Migrationsstrom und eine zunehmende Investitionstätigkeit werden auch 2017 und etwas schwächer 2018 die heimische Konjunktur beleben. (Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose 2016-2019; S.3, 2016).

Die Slowakei zählt zu den EU- Ländern mit der höchsten Wachstumsrate, ein BIP Wachstum von 3,2% wird prognostiziert. Für Polen rechnet die Wirtschaftskammer Österreich mit einem Wachstum in Höhe von 3,4%, für Tschechien wird mit einem Wachstum von 2,6% gerechnet. Die serbische Wirtschaft wird nach Berechnungen der Wirtschaftskammer Österreich um 3,0% zulegen. (Wirtschaftskammer Österreich, Wirtschaftswachstum-Veränderung des realen BIP, S.1, November 2016;).

#### **EYEMAXX bezogene Trendinformationen**

Die Gesellschaft will die nach eigener Einschätzung aktuell vorherrschenden guten Marktopportunitäten nutzen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. So befindet sich EYEMAXX in fortgeschrittenen Verhandlungen für die Umsetzung von neuen Wohnbauprojekten in Wien und im Rhein-Main-Neckar-Gebiet. Aber auch in Berlin werden momentan großvolumige Wohnbauprojekte geprüft. EYEMAXX realisiert darüber hinaus weiterhin Pflegeimmobilienprojekte in Deutschland und Gewerbeimmobilienprojekte in Zentraleuropa.

EYEMAXX plant im ersten Halbjahr 2017 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. So sind insbesondere Baustarts des Wohnbauprojekts Leipzig, Lindenauer Hafen sowie der Hoteltentwicklung im Rahmen des Projekts Postquadrat Mannheim vorgesehen.

EYEMAXX beabsichtigt, auch künftig vollvermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich als Bestandobjekte zu halten. Dadurch wird ein stetiger Cashflow durch Mietertrage erzielt. 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 den opportunistischen Zukauf weiterer Immobilien 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 31.10.2016, dem Stichtag des letzten geprüften Abschlusses, keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. So entwickelten sich sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis nach Steuern entsprechend den Erwartungen der Emittentin.

## **18. Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage**

Anleger sollten die folgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zusammen mit den Angaben in dem Kapitel 2 „Risikofaktoren, Kapitel 5 „Geschäftstätigkeit, Kapitel 17 „Ausgewählte historische Finanzinformationen“ sowie die Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Oktober 2016, zum 31. Oktober 2015 und zum 31. Oktober 2014 endenden Geschäftsjahre nach IFRS sowie den geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) für das zum 31. Oktober 2016 endende Geschäftsjahr lesen.

Die geprüften Konzernabschlüsse für die zum 31. Oktober 2016, zum 31. Oktober 2015 und zum 31. Oktober 2014 endenden Geschäftsjahre nach IFRS sowie der geprüfte Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) für das zum 31. Oktober 2016 endende Geschäftsjahr sind auf den Seiten F-1 ff. abgedruckt. Die nachfolgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist in Zusammenhang mit diesen Abschlüssen sowie den dazugehörigen Erläuterungen zu lesen.

Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2015 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2016 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2016 endende Geschäftsjahr entnommen. Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2014 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2015 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2015 endende Geschäftsjahr entnommen. Es handelt sich insoweit jeweils um die Vorjahresvergleichszahlen.

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, Deutschland, hat die nach IFRS erstellten Konzernabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Oktober 2016, zum 31. Oktober 2015 und zum 31. Oktober 2014 endenden Geschäftsjahre nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Die folgende Erläuterung und Analyse der Finanzlage und geschäftlichen Entwicklung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf Annahmen betreffend die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft basieren. Insbesondere durch den Einfluss der im Abschnitt 2 „Risikofaktoren“ beschriebenen Risiken und der nachfolgend beschriebenen wesentlichen die Ertragslage beeinflussenden Faktoren, können die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft wesentlich von den laut dieser zukunftsgerichteten Aussagen erwarteten Ergebnissen abweichen, siehe Abschnitt 3.3 „Allgemeine Informationen“.

Die folgenden Finanzinformationen wurden kaufmännisch gerundet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Summe der in einer Tabelle genannten Zahlen nicht exakt die gegebenenfalls ebenfalls in der Tabelle genannten Summen ergeben.

Im Hinblick auf die folgenden Finanzinformationen 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.

### **18.1 Einleitung Überblick über die Geschäftstätigkeit**

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

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien

(vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Taylormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst. Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland.

Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Nachfolgende absolute Zahlen wurden aus dem Konzernabschluss der Emittentin entnommen. Nachfolgende relative Zahlen wurden abgeleitet und sind ungeprüft: Die EYEMAXX Real Estate AG hat den Konzerngewinn nach Steuern im Geschäftsjahr 2015/2016 (1. November 2015 bis 31. Oktober 2016) um 45 Prozent gesteigert und auch alle anderen Gewinnkennziffern erhöht. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich auf 5,85 Mio. Euro nach 4,03 Mio. Euro im Vorjahr. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) legte um 7 Prozent auf 10,24 Mio. Euro nach 9,61 Mio. Euro im Vorjahr zu. Positiv entwickelte sich auch das Eigenkapital, das zum Bilanzstichtag mit 38,01 Mio. Euro rund 9,5 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau von 28,53 Mio. Euro lag. Dies ergibt eine Eigenkapitalquote von 31,9 Prozent nach 30,3 Prozent per 31. Oktober 2015.

### **18.2 Wesentliche die Ertragslage beeinflussende Faktoren**

Die Emittentin ist allgemein der Ansicht, dass die folgenden Faktoren wesentlich zur Entwicklung des Geschäfts sowie der Finanz- und Ertragslage von EYEMAXX beigetragen haben und voraussichtlich auch weiterhin einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz- und Ertragslage haben werden.

## **Entwicklung des Immobilienmarktes und Marktentwicklung der einzelnen Regionen**

EYEMAXX generiert ihre Erträge aus der Vermietung von Bestandsobjekten sowie dem Verkauf von Immobilienentwicklungsprojekten. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit von EYEMAXX ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, von der Nachfrage nach Immobilien, insbesondere vermieteten Objekten in Deutschland und einzelnen Regionen Deutschlands, der Höhe der erzielbaren Mieten, den für die Erzielung der Mieteinnahmen erforderlichen Aufwendungen sowie dem erzielbaren Erwerbs- und Verkaufspreis und dem Verkehrswert von Immobilien, die von EYEMAXX verkauft werden, abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen und politischen Entwicklung, einschließlich Gesetzesänderungen sowie der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig.

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

Der Erfolg von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX keinen Einfluss hat. Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben.

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

### **Sicherung und Verkauf von Immobilien bzw. Immobilienentwicklungsprojekten**

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

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

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

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

## **Bewertung von Bestandsimmobilien und Immobilienentwicklungsprojekte mit dem beizulegenden Zeitwert**

Immobilien sind regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Auf das Bestandsimmobilienportfolio, das als Investment Properties gehalten wird, wirken sich demzufolge sowohl positive als auch negative Veränderungen im jeweiligen Immobilienmarkt und bei den Einzelobjekten infolge der jährlich durchzuführenden Bewertung aus.

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 substanziellen 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 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien 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 Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien 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. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

Weiterführende Angaben finden Sie im Kapitel „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ im Konzernabschluss auf Seite F 289ff.

### **Zugang zu Finanzierungen und Finanzierungskosten**

Die allgemeine Verfügbarkeit von Bankdarlehen und Kapitalmarktinstrumenten sowie deren Konditionen sind in erheblichem Maße von den allgemeinen Entwicklungen an den Kreditmärkten und der Nachfrage aufseiten der Investoren abhängig. Die Entwicklung der Marktzinsen und die Praxis der Darlehensvergabe der Banken haben daher Auswirkungen auf die Finanzierungskosten von EYEMAXX und damit auf die Ertragslage. Durch den Abschluss günstiger Finanzierungsvereinbarungen können der Zinsaufwand vermindert und damit die Erträge der Gesellschaft verbessert werden. Im umgekehrten Fall können ungünstige Finanzierungsbedingungen negative Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust haben.

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 2016 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 24) 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.

### **Ungewöhnliche oder seltene Vorfälle, die die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2015/2016 wesentlich beeinträchtigt haben**

Die Emittentin hatte im Rahmen ihrer Immobilien - Projektentwicklungen in Deutschland bei zwei Projekten Verzögerungen gegenüber den geplanten Projektzeitplänen. Dies war bedingt durch zusätzliche behördliche Anforderungen betreffend der Bauanträge zur Baubewilligung. Dies führte in einem Fall sogar zu einer Unterbrechung der bereits begonnenen Baumaßnahmen für rund 6 Monate und verzögerte die Fertigstellung analog bis Ende 2016. Dadurch entstanden Mehrkosten aus Nachträgen des beauftragten Bauunternehmers und aus zusätzlichen Finanzierungskosten

Beim anderen Fall musste die vom Grundstücks- und Projektverkäufer übernommene Planung grundlegend abgeändert werden und ein neues Bauverfahren eingeleitet werden. Dies führte zu einer Verzögerung des Projektstarts von rund 10 Monaten und zusätzlichen Planungs- und Finanzierungskosten.

Die dadurch entstandenen Mehrkosten haben zu einer Verminderung der geplanten Projektgewinne der beiden Projektentwicklungen von insgesamt rund 30% geführt, was in Summe eine negative Auswirkung auf den Jahresüberschuss der Emittentin von rund 15% bewirkte.

## **18.3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### **18.3.1 Allgemeine Angaben**

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

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

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

Im Übrigen wird bezüglich der Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze auf die „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ Kapitel 1 im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F289ff. verwiesen.

### **18.3.2 Konsolidierungsgrundsätze**

Bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze wird auf die „Konsolidierungsgrundsätze“ Kapitel 2 im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F293ff. verwiesen.

### **18.3.3 Konsolidierungsgrundsätze - 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 potentiellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potentieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil der Ausübungspreis der Option fixiert ist mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

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

Bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze - nicht beherrschender Anteil wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F297 verwiesen.

### **18.3.4 Fremdwährungsumrechnung**

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

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

zugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgs-wirksam aufgelöst.

		Stichtagskurs		
1 EUR entspricht		31.10.2016	31.10.2015	31.10.2014
Tschechische Krone	CZK	27,025	27,0900	27,7700
Serbischer Dinar	RSD	123,162	120,7606	119,0888
Polnischer Zloty	PLN	4,3267	4,2652	4,2043
Rumänischer Leu	RON	4,506	4,435	4,4163

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs		
1 EUR entspricht		2015/2016	2014/2015	2013/2014
Tschechische Krone	CZK	27,0337	27,3720	27,4636
Serbischer Dinar	RSD	122,6435	120,7514	116,4001
Polnischer Zloty	PLN	4,3403	4,1693	4,1798
Rumänischer Leu	RON	4,4839	4,4410	4,4454

### 18.3.5 Immaterielle Vermögenswerte - 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).

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.

### 18.3.6 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:

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	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.

### 18.3.7 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 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.

Im Übrigen wird auf die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F300ff. verwiesen.

### **18.3.8 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. Hinsichtlich der Folgebewertung erfolgt die Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte nach den Kategorien, die unter „Finanzielle Vermögenswerte“ Kapitel 1 im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F302ff. dargestellt werden.

### **18.3.9 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.

### **18.3.10 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.

### **18.3.11 Steuern**

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Hinsichtlich der weitergehenden Bilanzierungsvorgaben bezüglich Steuern wird auf das Kapitel „Steuern“ im Konzernabschluss zum 31.10.2016 auf Seite F305 verwiesen.

### **18.3.12 Rückstellungen**

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

### **18.3.13 Ertragserfassung**

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

### **18.3.14 Projektbewertung**

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

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren, Kosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).

- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

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

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

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

- EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- Innovative Home Bauträger GmbH

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

- LogMaxx Alpha a.d.

#### **18.3.15 Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cash-flows) 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.

#### **18.4 Erläuterung der Ertragslage**

Die Faktoren, die wesentlich zur Entwicklung der Ertragslage von EYEMAXX beigetragen haben, wurden bereits allgemein weiter oben in 18.2 beschrieben. Nunmehr werden die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils jahresbezogen erläutert.

##### **18.4.1 Erläuterung des Geschäftsjahres 2016 im Vergleich mit dem Geschäftsjahr 2015**

Die nachfolgende Tabelle enthält Angaben aus den konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2016 und 2015 nach IFRS der EYEMAXX Real Estate AG.

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.212	8.815
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	925	1.878
Aktivierete Eigenleistungen	0	107
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-761	-192
Personalaufwand	-2.326	-2.006
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-213	-223
Sonstige betriebliche Erträge	1.657	359
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.705	-4.493
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	13	-42
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	9.908	3.094
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>10.240</b>	<b>9.613</b>
Finanzierungserträge	2.956	1.918
Finanzierungsaufwendungen	-6.644	-5.601
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>6.552</b>	<b>5.930</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-77	-133
Veränderung der latenten Steuern	-622	-1.763
<b>Periodenergebnis</b>	<b>5.853</b>	<b>4.034</b>

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 3.530 über dem Vorjahreswert von TEUR 2.316. Im Geschäftsjahr 2015/2016 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 1.512). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 550). Die Erlöse aus Provisionen und Beratungsleistungen beliefen sich auf TEUR 220 (Vorjahr: TEUR 250). Der Anstieg resultiert überwiegend aus dem Ausbau der Projektentwicklungsaktivitäten in Deutschland und Österreich sowie aus erhöhten Mieteinnahmen der fertiggestellten und voll vermieteten Logistihalle Alpha in Serbien.

### Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Projekten in Serbien (TEUR 1.837). Auf dem rund 60 Hektar großen Gewerberundstück wurde die Vorbereitung für die Errichtung einer weiteren Logistikhalle planmäßig fortgesetzt. Das Projekt Logistikhalle Beta, verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt



werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Zudem ergeben sich positive Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes aus den Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 138) sowie aus der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr: TEUR -137).

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abgegrenzte Projektfees	58	154
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.199	1.685
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-332	39
<b>Summe</b>	<b>925</b>	<b>1.878</b>

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 154) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2015/2016 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2016/2017 werden diese verrechnet.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 1.685) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind. **Es handelt sich hierbei nicht um eine wesentliche Veränderung, sondern um eine planmäßige Veränderung aufgrund der Fortschritte in der Projektentwicklung.**

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft überwiegend die Innovative Home Bau-träger GmbH in Österreich.

#### **Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen**

Die Zusammensetzung ist wie folgt

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	724	172
Aufwendungen für bezogene Leistungen	37	20
<b>Summe</b>	<b>761</b>	<b>192</b>

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

## Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Gehaltsaufwendungen	1.888	1.590
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	435	413
Sonstige Sozialaufwendungen	3	3
Summe	2.326	2.006

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 29 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 1) Arbeiter und 27 (Vorjahr: 28) Angestellte.

Der Anstieg resultiert aus dem Aufbau einer Zweigniederlassung in Deutschland und einer gewährten variablen Vergütung an den Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG im Wirtschaftsjahr 2015/2016.

## 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	2015/2016	2014/2015
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	32	25
Abschreibung auf Sachanlagen	181	198
Summe	213	223

## Sonstige betriebliche Erträge

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 1.657 (Vorjahr: TEUR 359) resultiert aus dem Verkauf einer nicht mehr betriebsnotwendigen Eigentumswohnung (TEUR 215), Erlöse aus der Verrechnung einer Pönale im Zusammenhang mit einer Nichteinhaltung eines vertraglich vereinbarten Übergabetermins (TEUR 494) sowie aus der Bewertung einer Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH (TEUR 485).

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.705 (Vorjahr: TEUR 4.493) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Recht und Beratung in Höhe von TEUR 1.415 (Vorjahr: TEUR 1.060), Aufwendungen für Leasing, Miete und Pacht in Höhe von TEUR 1.021 (TEUR 771), Provisionen auf Fremdleistungen in Höhe von TEUR 431 (Vorjahr: TEUR 648) sowie Reise- und Fahrtaufwendungen in Höhe von TEUR 397 (Vorjahr: 224). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ausbau der Projektentwicklungsaktivitäten in Deutschland und Österreich.

## **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	2015/2016	2014/2015
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	9.610	3.049
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	298	45
Summe	9.908	3.094

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden die Anteile der EYEMAXX Krnov sro (20%), Mamerando Ltd. (50%), EYEMAXX Cesky Krumlov sro. (60%) und EYEMAXX Louny sro. (35%) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 298 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 45, welches im Wesentlichen aus dem Verkauf der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG entstand.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG sowie 94% der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG. Weiters ist sie in Besitz von 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. OG welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 1.332).

MALUM LIMITED hält zum 31. Oktober Beteiligungen an der polnischen Projektgesellschaft. EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.. Die Anteile an dem Fachmarkzentrum Olawa (Retail Park Olawa Sp.z.oo) sowie die Anteile am Fachmarkzentrum Namyslow /EYEMAXX 6 sp.z.o.o. wurden im Berichtszeitraum verkauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -257).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Die Lifestyle Holding GmbH ist mit 75 % an der EYEMAXX Development Park Apartments Potsdam GmbH & Co. KG beteiligt. Die EYEMAXX Development Park Apartments Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -7).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -22 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wurde ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich aufgrund von behördlichen Bauverzögerungen auf TEUR -1.848 (Vorjahr: TEUR -277).

Zum 31. Oktober 2016 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle

Development 4 GmbH & Co. KG. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR 0). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -5).

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2019 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Im Juni 2016 wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate Development GmbH gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co KG hält 30% und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co KG 20% an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR -53 und das Ergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG auf TEUR 9.

Im Weiteren wurden im Februar 2016 die Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH sowie die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG gekauft, welche Bestandsimmobilien in Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg und in Wuppertal besitzt.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden sowie der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH und der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.960.

Am 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Zum Bilanzstichtag hält die Postquadrat Mannheim GmbH 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. In der Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgebildet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.462.

Im Januar 2016 wurden die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG sowie die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG gegründet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt jeweils TEUR 5.

Im Oktober 2016 wurden 44% der Anteile der Franz Gulz Immobilien GmbH gekauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 1.190.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR -25).

### **Finanzergebnis bzw. Finanzerfolg**

Das Finanzergebnis bzw. der Finanzerfolg von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR -3.688 (Vorjahr: TEUR -3.683). Darin beinhaltet sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 2.956 (Vorjahr: TEUR 1.918) sowie Finanzierungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.644 (Vorjahr: TEUR 5.601).

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 zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 5.655 (Vorjahr: TEUR 4.747), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 367) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 181). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 306) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

#### 18.4.2 Erläuterung des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich mit dem Geschäftsjahr 2014

Die nachfolgende Tabelle enthält Angaben aus den konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2015 und 2014 nach IFRS der EYEMAXX Real Estate AG.

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.815	3.683
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.878	1.158
Aktivierte Eigenleistungen	107	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-192	-398
Personalaufwand	-2.006	-1.920
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-223	-234
Sonstige betriebliche Erträge	359	234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.493	-4.113
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	-42	25
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	3.094	7.396
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>9.613</b>	<b>7.402</b>
Finanzierungserträge	1.918	1.089
Finanzierungsaufwendungen	-5.601	-4.640
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.930</b>	<b>3.851</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-133	-12
Veränderung der latenten Steuern	-1.763	-1.509
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.034</b>	<b>2.330</b>

##### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.316 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.571. Im Geschäftsjahr 2014/2015 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 845). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 336). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf EUR 250 (Vorjahr: TEUR 390). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für den Verkauf der Karl-Sarg-Gasse, Wien/Österreich.

##### Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683) erzielt.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert im Wesentlichen aus den Projekten in Serbien. Sie resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie sowie aus dem Projektstart des Fachmarktzentrums. Zudem resultiert die Veränderung aus dem Zukauf von weiteren Grundstücken.

### Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abgegrenzte Projektfees	154	-27
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.685	1.185
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	39	0
Summe	1.878	1.158

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR -27) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2015/2016 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.685 (Vorjahr: TEUR 1.185) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind. **Es handelt sich hierbei nicht um eine wesentliche Veränderung, sondern um eine planmäßige Veränderung aufgrund der Fortschritte in der Projektentwicklung.**

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien resultiert überwiegend aus dem **planmäßigen Projektfortschritt** des tschechischen Fachmarktzentrums in Pelhrimov.

### Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	172	8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	20	390
Summe	192	398

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen das Logistikcenter in Serbien wie auch das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov. Die im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

### Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gehaltsaufwendungen	1.590	1.523
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	413	396
Sonstige Sozialaufwendungen	3	1
Summe	2.006	1.920

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 33 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 1 (Vorjahr: 2) Arbeiter und 28 (Vorjahr: 31) Angestellte.

### 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	2014/2015	2013/2014
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	25	24
Abschreibung auf Sachanlagen	198	210
Summe	223	234

### Sonstige betriebliche Erträge

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 234) resultiert im Wesentlichen aus der erhöhten Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen (TEUR 227).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.493 (Vorjahr: TEUR 4.113) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Recht und Beratung in Höhe von TEUR 1.060 (Vorjahr: TEUR 1.122), Aufwendungen für Leasing, Miete und Pacht in Höhe von TEUR 771 (TEUR 574) sowie Provisionen auf Fremdleistungen in Höhe von TEUR 648 (Vorjahr: TEUR 435) .



## 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	2014/2015	2013/2014
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.049	3.790
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	3.493
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	45	113
Summe	3.094	7.396

Die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollständig verkauft. Der Gewinn aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ dargestellt. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Equity-Bewertung TEUR -2.830, welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung im Jahr 2014 (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Im Vorjahr besaß sie eine vermietete Immobilie, auf welcher eine Wohnanlage entwickelt werden sollte. Ende April 2015 konnte diese Immobilie zum Fair Value inklusive der bereits erbrachten Vorleistungen gewinnbringend verkauft werden. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien besitzt. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 1.332 (Vorjahr: TEUR 2.211). Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebnis-zuweisung in Höhe von TEUR 155.

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zwischenzeitlich, im Januar 2016, wurden die Anteile an dem Fachmarktzentrum Olawa verkauft. Aufgrund der Insolvenz eines Mieters, welcher bei beiden Fachmarktzentren jeweils ein Geschäftslokal angemietet

hat, und des darauffolgenden Leerstands mussten Rückstellungen gebildet werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 45).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde sie vollkonsolidiert, wodurch im aktuellen Geschäftsjahr 2014/2015 nur 2 Monate als Ergebnis aus der Equity Bewertung abgebildet ist. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 244).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 hat die Lifestyle Holding GmbH 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG wovon 18,75 % im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben wurden. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -7 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4 (Vorjahr: TEUR 870).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 lag ein Vermietungsgrad von über 75 % vor, wie auch eine gesicherte Finanzierung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit dem Bau begonnen. Auf Grund der Planungsoptimierung nach Baubeginn, wurde empfohlen, die geänderten Pläne erneut einzureichen. Die erneute Einreichung brachte somit einen Baustillstand mit sich. Die neue Baugenehmigung wurde im August 2015 erteilt und der Bau wurde im September 2015 fortgesetzt. Durch die Umplanung bzw. Optimierung der Flächen wurden höhere Nutzflächen generiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -277 (Vorjahr: TEUR 3.312).

Zum 31. Oktober 2015 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG). EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR -1). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG

gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2019 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung für die erste Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG bilanziert ist, beläuft sich auf TEUR 1.289 und der zweiten Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG abgebildet ist, beläuft sich auf TEUR 887.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5. Im Vorjahr war die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG noch als direktes Gemeinschaftsunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG bilanziert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung dieser Gesellschaft belief sich im Vorjahr auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG aufgrund der Stimmrechte vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im Vorjahr belief sich auf TEUR 72. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde sie in den vollkonsolidierten Gesellschaften mitberücksichtigt.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR -124). Das negative Ergebnis resultiert aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2015 wertberichtigt wurde.

### **Finanzergebnis bzw. Finanzerfolg**

Das Finanzergebnis bzw. der Finanzerfolg von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR -3.683 (Vorjahr: TEUR -3.551). Darin beinhaltet sind

Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 1.918 (Vorjahr: TEUR 1.089). Die Finanzierungsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 5.601 (Vorjahr: TEUR 4.640).

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 zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.747 (Vorjahr: TEUR 3.845), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 235).

Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 136) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Der Anstieg der restlichen Zinsen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung des Logistikzentrums in Linz, welche im Vorjahr noch als Finance Lease angemietet war. Der Anstieg der Zinsaufwendungen der Anleihe resultiert aus dem Einbezug von zwölf Monaten (Vorjahr: ein Monat) des Zinsaufwandes aus der Anleihe 2014/2020. Die Reduktion des Zinsaufwandes gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Teilbegleichung der Verbindlichkeit im Geschäftsjahr 2014/2015.

In Summe weist EYEMAXX am Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 4.034 (Vorjahr: TEUR 2.330) aus.

### 18.4.3 Erläuterung des Geschäftsjahres 2014 im Vergleich mit dem Geschäftsjahr 2013

Die nachfolgende Tabelle enthält Angaben aus den konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 nach IFRS der EYEMAXX Real Estate AG.

in TEUR	Anhang	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse	1.1	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	3.683	2.895
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.158	449
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-398	-89
Personalaufwand	1.5	-1.920	-1.597
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-234	-178
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	234	899
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.113	-2.988
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	25	110
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	7.396	4.836
Betriebsergebnis (EBIT)		7.402	6.734
Finanzierungserträge	1.11	1.089	1.154
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-4.640	-4.246
Ergebnis vor Steuern		3.851	3.642
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-12	-25
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.509	-508
Periodenergebnis		2.330	3.109
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		20	40
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.310	3.069

#### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.571 unter dem Vorjahreswert von TEUR 2.397. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 607). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 1.072). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 316). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für das Projekt „Waldalgesheim“. Im Vorjahr enthält die Position Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber Gemeinschaftsunternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280.

#### Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 2.895) erzielt.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes resultiert im Wesentlichen aus den Fortschritten beim ersten Logistikzentrum in Serbien (TEUR 2.033). Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern begonnen. Die Baugenehmigung liegt vor und mit DB Schenker ist ein namhafter Ankermieter mit an Bord, der an diesem Standort seine langfristige Expansion im serbischen Markt plant.

Zudem ergeben sich positive Effekte aus der Bewertung der Logistikimmobilie in Linz, Österreich in Höhe von TEUR 569, der Logistikimmobilie in Nürnberg in Höhe von TEUR 269 sowie aus der Logistikimmobilie in Wuppertal in Höhe TEUR 823.

### Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abgegrenzte Projektfees	-27	-208
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.185	634
Sonstige Veränderungen des Bestandes	0	23
Summe	1.158	449

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden bereits im Vorjahr abgegrenzte Projektfees in Höhe von TEUR -27 (Vorjahr: TEUR -208) verrechnet.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 634) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind. **Es handelt sich hierbei nicht um eine wesentliche Veränderung, sondern um eine planmäßige Veränderung aufgrund der Fortschritte in der Projektentwicklung.**

### Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	8	67
Aufwendungen für bezogene Leistungen	390	22
Summe	398	89

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

### Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

	2013/2014	2012/2013
in TEUR		
Gehaltsaufwendungen	1.523	1.259
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	396	337
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Summe	1.920	1.597

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 33 (Vorjahr: 30 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 3) Arbeiter und 31 (Vorjahr: 27) Angestellte.

### **Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

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

	2013/2014	2012/2013
in TEUR		
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	24	9
Abschreibung auf Sachanlagen	210	169
Summe	234	178

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

	2013/2014	2012/2013
in TEUR		
Mieterträge	63	81
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	43	66
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	22	84
Provisionserlöse	0	99
Übrige	106	569
Summe	234	899

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Im Vorjahr enthält der Posten Erträge aus der Weiterverrechnung von Baukosten an die FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 321.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.113 (Vorjahr: TEUR 2.988) beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Recht und Beratung in Höhe von TEUR 1.122 (Vorjahr: TEUR

832), Wertberichtigungen zu Forderungen in Höhe von TEUR 700 (Vorjahr: TEUR 68), Aufwendungen für Leasing, Miete und Pacht in Höhe von TEUR 574 (TEUR 598) sowie Provisionen auf Fremdleistungen in Höhe von TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 350) .

Die Wertberichtigungen zu Forderungen resultieren maßgeblich aus der Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

### **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	2013/2014	2012/2013
Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.790	4.192
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.493	644
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	113	0
Summe	7.396	4.836

Die FMZ Kittsee GmbH & Co KG besitzt ein Fachmarktzentrum welches sich im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowakei und im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR -2.830 (Vorjahr: TEUR 3.004), welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu steuernde Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Dies führte im Geschäftsjahr 2012/2013 zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Im April 2014 wurden 5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Im Oktober 2014 wurden weitere 1,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, gekauft. Ende Oktober 2014 wurden alle noch verbleibende Anteile in Höhe von 94,5 % der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag die Marland Bauträger GmbH 99,5 % der Anteile. Die Lifestyle Realbesitz-



Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Entwicklung von Wohnimmobilien, wird EYEMAXX auf einer in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, befindlichen Immobilie eine moderne Wohnanlage entwickeln. Auf diesem im Süden der österreichischen Hauptstadt befindlichen Areal sollen 134 Einheiten mit einer Wohnfläche von 11.000 m<sup>2</sup> (netto) entstehen. Zudem sind 117 PKW-Stellplätze geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.082 (Vorjahr: TEUR -391). Zudem gab es eine Ergebnisuweisung in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 644).

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2014 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und 50-% der Anteile von Vilia Sp.z.o.o. Im Vorjahr wurde das Fachmarktzentrum Olawa fertiggestellt und eröffnet. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zur Eröffnung war von einer Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> bereits 80 % vermietet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 254).

Im Oktober 2014 wurden weitere 4 % der Geschäftsanteile an der Marland Bauträger GmbH erworben, wodurch die EYEMAXX zum Bilanzstichtag 94 % der Anteile hält. Diese Gesellschaft hält vermieteten Wohn- und Geschäftsimmoblie in Graz in ihrem Eigentum. Seit Ende Oktober 2014 besitzt die Marland Bauträger GmbH 99,5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 279).

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten. Dies führt zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einen Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 596).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 443).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EY-EMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Life-

style Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Neben dem hohen Vorvermietungsgrad von über 75 % wurde bereits zum Stichtag die Finanzierung gesichert und zwischenzeitlich mit dem Bau begonnen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 3.312.

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Zum 31. Oktober 2014 befand sich noch kein Projekt in dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -124 (Vorjahr: TEUR 7). Dieses ergibt sich aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2014 wertberichtigt wurde.

### **Finanzergebnis bzw. Finanzerfolg**

Das Finanzergebnis bzw. der Finanzerfolg des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich auf TEUR -3.551 (Vorjahr: TEUR -3.092).

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 zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.220), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 633) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 265). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 128) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.330 (Vorjahr: TEUR 3.109) aus.

## 18.5 Erläuterung der Vermögenslage

Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2015 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2016 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2016 endende Geschäftsjahr entnommen. Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2014 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2015 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2015 endende Geschäftsjahr entnommen. Es handelt sich insoweit jeweils um die Vorjahresvergleichszahlen.

Die Faktoren, die wesentlich zur Entwicklung der Vermögenslage von EYEMAXX beigetragen haben, wurden bereits allgemein weiter oben in 18.2 beschrieben. Nunmehr werden die wesentlichen Positionen der Bilanz jeweils jahresbezogen erläutert.

### 18.5.1 Erläuterung der Geschäftsjahre 2016 und 2015

#### Erläuterung der Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2016	31.10.2015
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	69	76
Sachanlagevermögen	2.2	3.055	2.960
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	38.541	37.205
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	23.986	15.458
Finanzanlagevermögen	2.5	61	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	22.895	15.813
Aktive latente Steuerforderung	2.7	208	21
		88.815	71.594
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.8	7.525	14.255
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	970	958
Sonstige Forderungen	2.10	4.514	4.405
Finanzielle Forderungen	2.6	4.593	2.840
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	3.330	3.858
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.21	12.627	0
		33.559	26.316
Summe AKTIVA		122.374	97.910

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2016 bei TEUR 88.815 nach TEUR 71.594 im Vorjahr. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 8.528) sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 7.082).

Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 88 von TEUR 3.036 auf TEUR 3.124.

Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.336 auf TEUR 38.541 zum 31. Oktober 2016. Im Geschäftsjahr 2015/2016 veränderte sich der Posten aufgrund von Erstkonsolidierungen von Gesellschaften bzw. Investitionen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 5.648). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.212 (Vorjahr: TEUR 8.815). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -404 (Vorjahr: TEUR -204), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Des Weiteren erfolgte eine Umgliederung ins kurzfristige Vermögen in Höhe von TEUR 496 (Vorjahr: TEUR 8.712). Der Vorjahreswert resultierte aus der Umgliederung des ersten Logistikzentrums in Serbien in das Vorratsvermögen.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betragen insgesamt TEUR 23.986 (Vorjahr: TEUR 15.458) und betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 15.606 (Vorjahr: TEUR 6.097), in Österreich in Höhe von TEUR 7.527 (Vorjahr: TEUR 9.040) und in Tschechien in Höhe von TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 321).

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 6.097 im Vorjahr auf TEUR 15.606. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Postquadrat Mannheim“ (TEUR 7.058) und „Wohnbau Potsdam“ (TEUR 2.138).

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 9.040 im Vorjahr auf TEUR 7.527 zum 31. Oktober 2016. Die Änderung resultiert unter anderem aus der Equity Bewertung der Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co KG Wien (TEUR 524) und der Franz Immobilien GmbH (TEUR 1.190). Des Weiteren kam es aufgrund von Ausschüttungen zu einer Wertminderung der Beteiligung Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co KG Wien in Höhe von TEUR 3.661.

Der tschechischen Gesellschaft EYEMAXX Louny s.r.o. wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 ein Gesellschafterezuschuss in Höhe von TEUR 1.249 gewährt. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung auf TEUR 853.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind um TEUR 7.082 auf TEUR 22.895 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den höheren Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (TEUR 5.950) und höheren Forderungen gegen Dritte (TEUR 2.903) sowie niedrigeren Wertberichtigungen (TEUR -848). Dieser Anstieg wurde teilweise kompensiert durch den Rückgang der Forderungen gegen nahestehende Personen (TEUR -2.619). Der Anstieg der Forde-

rungen gegen Gemeinschaftsunternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung von Immobilienprojekten.

Der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 ist insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luna Office Park zurückzuführen.

In der Konzernbilanz werden TEUR 208 aktive latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 21) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.963 (Vorjahr: TEUR 4.776) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Die kurzfristigen Vermögenswerte betragen TEUR 33.559 nach TEUR 26.316 im Vorjahr. Der Posten setzt sich zusammen aus Vorräten in Höhe von TEUR 7.525 (Vorjahr: TEUR 14.255), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 970 (Vorjahr: TEUR 958), Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4.514 (Vorjahr: TEUR 4.405), Finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 4.593 (Vorjahr: TEUR 2.840), Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 3.330 (Vorjahr: TEUR 3.858) und zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.627 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Vorräte beinhalten im Wesentlichen die Posten Immobilien mit TEUR 2.047 (Vorjahr: TEUR 1.028) und noch nicht abgerechnete Leistungen mit TEUR 5.366 (Vorjahr: TEUR 4.509). Der Rückgang des Vorratsvermögens von TEUR 14.255 im Vorjahr auf TEUR 7.525 resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr unter den Vorräten ausgewiesenem Logistikzentrum Serbien in Höhe von TEUR 8.712.

Hierbei erfolgte wegen des gefassten Veräußerungsbeschlusses eine Umgliederung in die Position „Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit“.

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Der Posten noch nicht abgerechnete Leistungen berücksichtigt die projektbezogenen Aufwendungen von den Mitarbeitern der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX, die für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig sind. Im Geschäftsjahr 2015/2016 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.493 (Vorjahr: TEUR 1.637), österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 479 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.107 (Vorjahr: TEUR 1.565) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 1.311) aktiviert.

Die sonstigen Forderungen beinhalten Forderungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 1.257 (Vorjahr TEUR 983), Forderungen gegen nahestehende Personen in Höhe von TEUR 890 (Vorjahr: TEUR 1.362), Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.480 (Vorjahr: TEUR 2.241) sowie Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 113 (Vorjahr: TEUR 181).

Der Posten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beträgt TEUR 3.330 nach TEUR 3.858 im Vorjahr. In dem Posten sind Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 380) enthalten, die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der Anleihe 2012/17 bestimmt. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 2.664.

Der Posten Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit berücksichtigt den Sachverhalt, dass zum Ende des Berichtszeitraumes der Beschluss gefasst wurde, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD), Serbien veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha. Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten in Höhe von TEUR 12.627 bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

## Erläuterung der Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2016	31.10.2015
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		4.290	3.510
Kapitalrücklage		6.028	2.376
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.613	-2.281
Kumulierte Ergebnisse		29.563	24.777
Eigene Aktien		0	-96
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		37.268	28.286
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		745	245
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.12</b>	<b>38.013</b>	<b>28.531</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	61.444	39.741
Finanzverbindlichkeiten	2.14	4.971	7.061
Latente Steuerschulden	2.7	4.963	4.776
		<b>71.378</b>	<b>51.578</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	1.108	14.127
Finanzverbindlichkeiten	2.14	2.015	1.538
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	846	621
Rückstellungen	2.16	1.040	628
Sonstige Verbindlichkeiten	2.15	1.670	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.15	107	161
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.18	6.197	0
		<b>12.983</b>	<b>17.801</b>
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>122.374</b>	<b>97.910</b>

Das Eigenkapital ist von TEUR 28.531 auf TEUR 38.013 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von TEUR 5.853 aus dem Periodenergebnis und in Höhe von TEUR 4.680 aus der Kapitalerhöhung aus dem Geschäftsjahr 2015/2016. Diese Erhöhung wurde teilweise kompensiert durch die Dividende in Höhe von TEUR 858 und den Währungseffekten aus den serbischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 332.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 51.578 auf TEUR 71.378 zum 31. Oktober 2016 angestiegen. Hierbei haben sich die langfristigen Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 39.741 auf TEUR 61.444 erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe einer neuen Unter-



nehmensanleihe in 2015/2016, die zum Bilanzstichtag mit einem Buchwert nach IFRS von TEUR 20.946 bilanziert ist. Die Finanzverbindlichkeiten sind um TEUR 2.090 auf TEUR 4.971 gesunken.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von TEUR 17.801 auf TEUR 12.983 zum 31. Oktober 2016 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem kurzfristigen Teil der Anleihenverbindlichkeiten, der um TEUR 13.019 zurückgegangen ist. Hierbei handelt es sich um den Effekt aus der im Geschäftsjahr 2015/2016 fälligen Anleihe I, der keine fällige Anleihe in 2016/2017 gegenüber steht.

Dieser Rückgang wurde teilweise kompensiert durch die Verbindlichkeiten aus der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte (TEUR 6.197). Zu dem Sachverhalt siehe die Erläuterungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Die Finanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristig) reduzierten sich im Berichtszeitraum von TEUR 8.599

im Vorjahr auf TEUR 6.986. Die in den Finanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristig) enthaltenen verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.286 (Vorjahr: TEUR 2.849) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Projektpartnern in Höhe von TEUR 2.272 (Vorjahr: 1.003). Dabei handelt es sich bei TEUR 104 um kurzfristige Darlehen und bei 2.168 um langfristige Darlehen. Im Vorjahr bestanden TEUR 1.845, gegenüber der PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG, dieses Jahr beträgt die Verbindlichkeit TEUR 0.

Die ebenso in den Finanzverbindlichkeiten enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.861 (Vorjahr: TEUR 5.306) bestehen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.862 (Vorjahr: 1.996), einem Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhrimov in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 454), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 0), Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 0) sowie einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: 2.800).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2016 in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 118).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 300 und Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 67. Im Weiteren sind TEUR 11 an Zinsen in dieser Aufstellung 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 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.042). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 295).

Die Rückstellungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.040 (Vorjahr: TEUR 628). Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 1.670 (Vorjahr TEUR: 726) resultiert überwiegend aus einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde.

## 18.5.2 Erläuterung der Geschäftsjahre 2015 und 2014

### Erläuterung der Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	76	98
Sachanlagevermögen	2.2	2.960	2.867
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	37.205	31.658
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	15.458	21.164
Finanzanlagevermögen	2.5	61	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	15.813	14.341
Aktive latente Steuerforderung	2.7	21	0
		71.594	70.128
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.8	14.255	3.676
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	958	2.278
Sonstige Forderungen	2.10	4.405	3.484
Finanzielle Forderungen	2.6	2.840	3.058
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	3.858	652
		26.316	13.148
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>97.910</b>	<b>83.276</b>

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

#### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-1.885	-1.748
<b>Summe</b>	<b>15.813</b>	<b>14.341</b>

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2015 bei TEUR 71.594 nach TEUR 70.128 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 71 von TEUR 2.965 auf TEUR 3.036.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 5.547 von TEUR 31.658 auf TEUR 37.205. Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften um TEUR 1.671 und in Folge von Investitionen um TEUR 3.977. Sie reduzierten sich aufgrund der Umgliederung des ersten Logistikzentrums in Serbien in das Vorratsvermögen in Höhe von TEUR 8.712. Der Effekt aus der Be-

wertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -204 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken um TEUR 5.706 von TEUR 21.164 im Vorjahr auf TEUR 15.458 zum Bilanzstichtag. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen betrugen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 541. Die Abgänge in Höhe von TEUR 3.979 betreffen in Höhe von TEUR 3.803 die Auflösung der Kapitalrücklage in der MALUM Limited, welche die Muttergesellschaft der polnischen Gesellschaften ist und den Verkauf von 30 % der Geschäftsanteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. in Höhe von TEUR 176. Die Entkonsolidierungen bzw. Aufwärtskonsolidierungen betrugen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 5.317 und betreffen den Abgang der verbliebenen 49 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, wie auch die Aufwärtskonsolidierung und somit Erstkonsolidierung unter den vollkonsolidierten Gesellschaften der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH. Der Rückgang wurde teilweise kompensiert durch höhere at-equity-Bewertungen der Anteile (TEUR 3.049), das größtenteils aus der at-equity-Bewertung der in den Gemeinschaftsunternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert.

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH, welche im Geschäftsjahr 2014/2015 erworben wurde. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen zum Bilanzstichtag) gewährt.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2014/2015 um TEUR 1.472 auf TEUR 15.813 (Vorjahr: TEUR 14.341). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften wie auch gegenläufig Rückzahlungen von Darlehen gegen nahestehende Unternehmen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 erhöhte sich die Wertberichtigung der finanziellen Forderung um TEUR 137 und betrug somit zum Stichtag TEUR 1.885.

Die latenten Steuerforderungen in Höhe von TEUR 21 betreffen Abzinsungen von Forderungen.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2015 bei TEUR 26.316 nach TEUR 13.148 im Vorjahr. Das Vorratsvermögen stieg im Geschäftsjahr 2014/2015 um TEUR 10.579, die Forderungen aus Lieferungen reduzierten sich um TEUR 1.320, die sonstigen Forderungen stiegen um TEUR 921, die kurzfristigen finanziellen Forderungen sanken um TEUR 218 und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 3.206.

Die Veränderung der Vorräte resultiert unter anderem aus der Umgliederung des ersten Logistikprojektes in Serbien von der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu „Vorratsvermögen“. Die Umgliederung in das Vorratsvermögen betrug TEUR 8.712. Zudem gab es einen Anstieg der noch nicht

abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.838, und eine Veränderung des Fachmarktzentrums Pelhrimov in Höhe von TEUR 1.028.

Des Weiteren reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.320 im Wesentlichen aufgrund der Bezahlung der Forderung in Höhe von TEUR 1.500 aus dem Verkauf der 48 % Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG im Vorjahr. Die Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile war zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 vollständig beglichen.

Die Steigerung der sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 921 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen Forderungen gegenüber assoziierten und nahestehenden Unternehmen. Die Reduktion der kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 218 resultiert aus der Rückzahlung von kurzfristigen Darlehen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 3.858 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 652 um TEUR 3.206 gestiegen.

## Erläuterung der Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.510	3.191
Kapitalrücklage		2.376	940
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.281	-2.112
Kumulierte Ergebnisse		24.777	21.444
Eigene Aktien		-96	0
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		28.286	23.463
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		245	122
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.12</b>	<b>28.531</b>	<b>23.585</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	39.741	45.752
Finanzverbindlichkeiten	2.14	7.061	6.561
Latente Steuerschulden	2.7	4.776	3.121
		51.578	55.434
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	14.127	1.370
Finanzverbindlichkeiten	2.14	1.538	462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	621	688
Rückstellungen	2.16	628	596
Sonstige Verbindlichkeiten	2.15	726	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.15	161	30
		17.801	4.257
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>97.910</b>	<b>83.276</b>

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 23.585 im Vorjahr um TEUR 4.946 auf TEUR 28.531 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 4.034. Zudem wurde im Juni 2015 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durch Ausgabe von 319.070 Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 in Höhe von insgesamt (inklusive Agio) TEUR 1.755 platziert. Durch die Erstkonsolidierung von Gesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen gab es eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 124. Eine Reduktion ergab sich aufgrund der Dividenden-ausschüttung in Höhe von TEUR 702 und den Rückkauf von eigenen Aktien in Höhe von TEUR 96. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 169 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Reduktion der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.856 auf TEUR 51.578 resultiert aus der Fälligkeit und damit verbundenen Umgliederung des im Vorjahr noch ausgewiesenen langfris-

tigen Anteils der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 12.721 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Zudem wurde das Darlehen gegen Matthias Invest, welches im Vorjahr TEUR 1.193 betrug, getilgt. Eine Steigerung ergab sich aus der Platzierung von weiteren TEUR 6.450 der Anleihe 2014/2020. Aufgrund der Projektfortschritte in Serbien und damit Inanspruchnahme des Bankkredites stieg dieser um TEUR 2.856. Zudem gab es einen Anstieg der Bankverbindlichkeiten aufgrund der Refinanzierung der Logistikimmobilie in Linz. Es wurde ein Bankkredit aufgenommen und die Finance-Lease Verbindlichkeit getilgt. Für die langfristigen Verbindlichkeiten bedeutet dies einen Bankkredit zum Stichtag in Höhe von TEUR 1.996 und eine Reduktion der langfristigen Finance-Lease Verbindlichkeiten von TEUR 966. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, berücksichtigt, die aufgrund der Tilgung um TEUR 1.729 gesunken ist. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 3.574) angesetzt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind um TEUR 1.655 auf TEUR 4.776 gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus den deutschen Projekten sowie aus der Grundstücksbewertung wie auch den Projektfortschritten in Serbien.

### 18.5.3 Erläuterung der Geschäftsjahre 2014 und 2013

#### Erläuterung der Aktiva

Aktiva			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	98	32
Sachanlagevermögen	2.2	2.867	2.085
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.3	31.658	24.371
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	21.164	22.330
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.5	14.341	11.158
		70.128	59.976
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.7	3.676	1.601
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.8	2.278	433
Sonstige Forderungen	2.9	3.484	3.563
Finanzielle Forderungen	2.5	3.058	627
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	652	4.366
		13.148	10.590
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>83.276</b>	<b>70.566</b>

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 70.128 nach TEUR 59.976 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 848 von TEUR 2.117 auf TEUR 2.965. Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 7.287 von TEUR 24.371 auf TEUR 31.658. Die Veränderungen ergaben sich aus der Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.785, weiteren Zugängen in Höhe von TEUR 2.823, der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 3.683, einer Umgliederung in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR -1.338 und aus den serbischen Immobilien negative Währungsdifferenzen in Höhe von TEUR -666.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken um TEUR 1.166 von TEUR 22.330 auf TEUR 21.164. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen betrugen im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 7.830. Der Abgang von 48 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG betrug TEUR 3.136 und die Entkonsolidierung der 99,5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG TEUR 7.802. Die Anteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG wurden vom Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH gekauft, an dem die EYEMAXX 94 % der Kapitalanteile hält. Ein Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen resultiert aus at-equity-Bewertung der Anteile in Höhe von TEUR 3.790 und resultiert größtenteils aus der at-equity-Bewertung der in den Gemeinschaftsunternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 3.183 auf TEUR 14.341 (Vorjahr: TEUR 11.158). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe



von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534 gebildet. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 13.148 nach TEUR 10.590 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert unter anderem aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.070, der Umgliederung des Fachmarktzentrums Pelhrimov vom langfristigen ins kurzfristige Vermögen und der Erstkonsolidierung von zum Verkauf bestimmten Wohnungen in Höhe von TEUR 998. Zudem stiegen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.845, in welchen sich eine noch nicht fällige kurzfristige Forderung in Höhe von TEUR 1.500 aus dem Verkauf der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG befindet. Die Steigerung der kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.431 resultiert größtenteils aus der Ausgabe von Darlehen an die Projektgesellschaften des zypriotischen Teilkonzerns. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 652 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.366 um TEUR 3.714 gesunken.

## Erläuterung der Passiva

Passiva			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.191	2.901
Kapitalrücklage		940	-380
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.112	-1.560
Kumulierte Ergebnisse		21.444	19.118
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		23.463	20.079
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		122	-15
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.11</b>	<b>23.585</b>	<b>20.064</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.12	45.752	37.087
Finanzverbindlichkeiten	2.13	6.561	8.539
Latente Steuerschulden	2.6	3.121	1.678
		55.434	47.304
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.12	1.370	1.473
Finanzverbindlichkeiten	2.13	462	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	688	210
Rückstellungen	2.15	596	424
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	1.111	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.14	30	75
		4.257	3.198
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>83.276</b>	<b>70.566</b>

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 20.064 um TEUR 3.521 auf TEUR 23.585 erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.330. Zudem wurde im März 2014 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von insgesamt (inklusive Agio) TEUR 1.610 platziert. Durch die Erstkonsolidierung von Gesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen gab es eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 133. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 552 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.130 auf TEUR 55.434 resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der Anleihe 2014/2020 und damit dem Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.665 auf TEUR 45.752. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg, berücksichtigt, die sich um TEUR 2.038 reduziert hat. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile

an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 3.574 (Vorjahr: TEUR 5.612) angesetzt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind um TEUR 1.443 auf TEUR 3.121 gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus den deutschen Projekten sowie aus dem Projektfortschritt in Serbien.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 1.059 auf TEUR 4.257. Dies resultiert aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 106 auf TEUR 462, der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 478 auf TEUR 688, der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 172 auf TEUR 596 sowie dem Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 451 auf TEUR 1.111. Zu einer Verminderung trug der Rückgang des kurzfristigen Anteils der Anleihen in Höhe von TEUR 103 auf TEUR 1.370 wie auch die Reduktion der Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer um TEUR 45 auf TEUR 30 bei.

## 18.6 Erläuterung der Finanzlage

Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2015 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2016 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2016 endende Geschäftsjahr entnommen. Die Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2014 wurden, soweit sie in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2015 gegenübergestellt werden, dem Konzernabschluss für das zum 31. Oktober 2015 endende Geschäftsjahr entnommen. Es handelt sich insoweit jeweils um die Vorjahresvergleichszahlen.

### 18.6.1 Erläuterung der Geschäftsjahre 2016 und 2015

Die folgende Tabelle enthält Angaben zu den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2016 und 2015:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-9.908	-3.094
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	213	223
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	65	-38
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.688	3.683
Gezahlte Steuern	-46	-45
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.212	-8.815
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-13	42
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	295
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.661	-1.819
Veränderung Vorräte	-4.401	-1.867
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-658	111
Veränderung sonstige Aktiva	-2028	3.416
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	327	24
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.121	-113
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.059	-164

Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-3	-258
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	402	-93
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-43	-3
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-443	-320
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.470	-4.579
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	167	22
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.142	5.196
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-12.150	-4.758
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	9.441	4.119
Erhaltene Zinsen	498	109
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	139
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67	-244
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319
Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	9	124
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	4.431	1.755
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	16.178	5.843
Auszahlung für die Rückführung von Anleihen	-10.696	0
Gezahlte Zinsen	-5.252	-4.573
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.578	6.021
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-1.783	-4.328
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-858	-702
Auszahlungen zum Ankauf von eigenen Aktien	96	-96
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	6.703	4.044
Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.930	2.962
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	3.478	516
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	548	3.478

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum von TEUR -763 auf TEUR -5.842 und ist grundsätzlich davon geprägt, dass die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs darin enthalten sind, wohingegen maßgebliche Erträge im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden müssen. Dies ist dadurch begründet, dass die Projekte der Emittentin primär in nicht vollkonsolidierten Projektgesellschaften entwickelt werden sondern in Beteiligungen in at-Equity konsolidierten Projektgesellschaften. Die Emittentin begibt regelmäßig an diese Projektgesellschaften verzinsliche Gesellschafterdarlehen, mit denen die jeweiligen Projektgesellschaften ihre nachrangigen Mittel für die Projektfinanzierung darstellen.

So sind einerseits die Erträge aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen an den betreffenden Projektgesellschaften (share deal) als andererseits auch im Falle von direkten Projektverkäufen der fertig entwickelten Immobilien (asset deal) durch die Projektgesellschaften bei der Emittentin nicht im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausweisbar, sondern im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit enthalten. Darüber hinaus sind auch die Zinserträge, die die Emittentin von den Projektgesellschaften für die gewährten Gesellschafterdarlehen erhält und die regelmäßig bis zum Projektverkauf durch die betreffenden Projektgesellschaften kapitalisiert werden, zwar wirtschaftlich als operative Erträge anzusehen, müssen jedoch im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden.

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -5.842 resultiert demnach überwiegend aus Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in Höhe von TEUR -761 (Vorjahr: TEUR -192), Aufwendungen für Personal in Höhe von TEUR -2.326 (Vorjahr: TEUR -2.006), Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR -4.705 (Vorjahr: TEUR -4.493). Dem stehen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.530 (Vorjahr: TEUR 2.316) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.657 (Vorjahr: TEUR 359) gegenüber. Weiteres beinhaltet der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit auch die negative Veränderung des Working Capital in Höhe von TEUR -4.181 (Vorjahr: TEUR 1.056) welcher überwiegend auf den Anstieg der Vorräte (bedingt durch Fortschritte in der Entwicklung der diversen Immobilienprojekte der Emittentin) und der in der Position „Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit“ enthaltenen Vorräte mit einer Gesamtsumme von rund TEUR 4.300 beruhen.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -3.791 nach TEUR -319 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war insbesondere geprägt durch Investitionen in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 8.976 sowie durch Investitionen in österreichische Projekte in Höhe von TEUR 4.408. Positive Effekte ergaben sich aus dem Verkauf von Projekten in Polen (TEUR 1.380) und Tschechien (TEUR 2.618) sowie aus der Rückführung von zuvor ausgereichten Gesellschafterdarlehen aus deutschen Projekten (TEUR 5.479).

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 6.703 war geprägt durch die Ausgabe einer weiteren Unternehmensanleihe im Nennwert von TEUR 22.518 sowie der Rückführung der Anleihe 2011/16 in Höhe von TEUR 10.696. Zudem wurden im Berichtszeitraum Anleihezinsen in Höhe von TEUR 4.834 bezahlt. Die entstandenen Kosten zur Platzierung der Anleihe 2016/2021 beliefen sich auf TEUR 1.607. Im Mai 2016 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 4.680 für die EYEMAXX. Aufgrund der Erfolge des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Dividende in Höhe von TEUR 858 ausgeschüttet.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmit-

telfonds 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 Konzernabschlusses zum 31.10.2016 auf Seite F 352 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 295).

### 18.6.2 Erläuterung der Geschäftsjahre 2015 und 2014

Die folgende Tabelle enthält Angaben zu den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2015 und 2014:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-3.094	-7.396
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	223	234
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-38	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.683	3.551
Gezahlte Steuern	-45	-57
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.815	-3.683
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	42	-25
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	295	825
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.819	-2.700
Veränderung Vorräte	-1.867	-1.055
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111	3
Veränderung sonstige Aktiva	3.416	485
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	24	161
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-113	465
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-164	85
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-258	-527
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-93	88
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-3	-59
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-320	-281
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.579	-3.183
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22	25
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.196	789
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-4.758	-6.045
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	4.119	499
Erhaltene Zinsen	109	306
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	139	452
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-244	0
Erhaltene Dividende	0	3.155
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342



Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	124	38
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.755	1.610
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	5.843	7.934
Gezahlte Zinsen	-4.573	-3.695
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	6.021	113
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-4.328	-2.377
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	-702	0
Auszahlungen zum Ankauf von eigenen Aktien	-96	0
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.044	3.623
Veränderung des Finanzmittelfonds	2.962	-3.714
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	516	4.230
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	3.478	516

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Berichtszeitraum von TEUR -2.995 auf TEUR -763 deutlich verbessert werden.

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich davon geprägt, dass die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs darin enthalten sind, wohingegen maßgebliche Erträge im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden müssen. Dies ist dadurch begründet, dass die Projekte der Emittentin primär in nicht vollkonsolidierten Projektgesellschaften entwickelt werden sondern in Beteiligungen in at-Equity konsolidierten Projektgesellschaften. Die Emittentin begibt regelmäßig an diese Projektgesellschaften verzinsliche Gesellschafterdarlehen, mit denen die jeweiligen Projektgesellschaften ihre nachrangigen Mittel für die Projektfinanzierung darstellen.

So sind einerseits die Erträge aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen an den betreffenden Projektgesellschaften (share deal) als andererseits auch im Falle von direkten Projektverkäufen der fertig entwickelten Immobilien (asset deal) durch die Projektgesellschaften bei der Emittentin nicht im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausweisbar, sondern im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit enthalten. Darüber hinaus sind auch die Zinserträge, die die Emittentin von den Projektgesellschaften für die gewährten Gesellschafterdarlehen erhält und die regelmäßig bis zum Projektverkauf durch die betreffenden Projektgesellschaften kapitalisiert werden, zwar wirtschaftlich als operative Erträge anzusehen, müssen jedoch im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden.

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -763 resultiert demnach überwiegend aus Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in Höhe von TEUR -192 (Vorjahr: TEUR -398), Aufwendungen für Personal in Höhe von TEUR -2.006 (Vorjahr: TEUR -1.920) sowie Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR -4.493 (Vorjahr: TEUR -4.113). Dem stehen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.316 (Vorjahr: TEUR 1.571) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 234) gegenüber, Weiteres beinhaltet der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit auch die positiven Veränderung des Working Capital in Höhe von TEUR 1.056 (Vorjahr: TEUR -295), welche im Wesentlichen aus den, mit dem Verkauf der Immo-

bilie in der Karl-Sarg-Gasse in Wien verbundenen, Rückzahlungen von sonstigen Forderungen von den Gemeinschaftsunternehmen begründet ist.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -319 nach TEUR -4.342 im Vorjahr und war vor allem geprägt durch Investitionen in die serbischen Projekte in Höhe von TEUR 3.834, in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 2.148 sowie in die polnischen Projekte in Höhe von TEUR 721. Zudem wurde ein Darlehen bzw. ein Gesellschafterzuschuss an die VST Technologies GmbH in Höhe von TEUR 607 gegeben. Positive Effekte ergaben sich aus dem Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.020. Dieser Betrag beinhaltet den Kaufpreis der Anteile, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 und im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft wurden. Durch eine Refinanzierung bei einem deutschen Projekt konnte teilweise das Eigenkapital bereits vor Projektende zurückbezahlt werden. Die Rückzahlung betrug TEUR 2.701.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 4.044 war geprägt durch weitere Platzierungen der Anleihe 2014/2020 im Nennwert von TEUR 6.450 und Zahlung der Anleihezinsen in Höhe von TEUR 3.844. Die entstandenen Kosten zur Platzierung der Anleihe 2014/2020 beliefen sich auf TEUR 607. Aufgrund des erfolgreichen Verkaufes der Immobilie in der Karl-Sarg-Gasse/Wien wurde teilweise die Investition des Zweitinvestors in Höhe von TEUR 2.096 zurückgeführt. Außerdem wurde ein Darlehen von Dritten in Höhe von TEUR 1.193 zurückgeführt. Mit Baustart in Serbien wurde auch der Bankkredit in Höhe von TEUR 2.963 in Anspruch genommen. Im Juni 2015 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 1.755 für die EYEMAXX. Aufgrund der guten Erfolge in den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 eine Dividende in Höhe von TEUR 702 ausgeschüttet.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 die Erläuterungen zu Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Kapitel 2.11 im Konzernabschluss zum 31.10.2015 auf Seite F220 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 487). Im Vorjahr betraf diese Position zudem nicht gezahlte Ergebniszuteilungen von Personen-gesellschaften an EYEMAXX in Höhe von TEUR 338.

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.196 betreffen den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 5.020 und den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag/Tschechien, in Höhe von TEUR 176. In den Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen enthalten sind TEUR 61 für den Kauf der 20 % Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich und TEUR 20 für die Gründung von vier deutschen Personengesellschaften (GmbH & Co. KG).

In der Kapitalflussrechnung wurden unbare Transaktionen eliminiert. Im Wesentlichen ist die Umgliederung des Logistikzentrums vom Posten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ zum Posten „Vorräte“ in Höhe von EUR 8,7 Mio., die Umgliederung der Beteiligung (Auflösung Kapitalrücklage) in finanzielle Forderungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. und Abtretungen zwischen sonstigen Forderungen und finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. zu nennen. Im Vorjahr wurde die offene Forderung aus Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1,5 Mio. als unbare Transaktion klassifiziert und nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt.

### 18.6.3 Erläuterung der Geschäftsjahre 2014 und 2013

Die folgende Tabelle enthält Angaben zu den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2014 und 2013:

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-7.396	-4.836
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	234	178
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.551	3.092
Gezahlte Steuern	-57	-25
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.683	-2.895
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-25	-110
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	825	68
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-2.700	-886
Veränderung Vorräte	-1.055	-433
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	-138
Veränderung sonstige Aktiva	485	-1.605
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	161	-184
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	465	-671
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	85	-19
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-527	0
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	88	2
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.995	-3.934
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-59	-249
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-281	-416
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.183	-6.627

Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	25	146
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	789	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-6.045	-1.910
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	499	0
Erhaltene Zinsen	306	245
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	452	153
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	-98
Erhaltene Dividende	3.155	0
<b>Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.342</b>	<b>-8.756</b>
Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	38	2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.610	1.375
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	7.934	14.117
Gezahlte Zinsen	-3.695	-1.873
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	113	1.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.377	-1.155
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	-870
<b>Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.623</b>	<b>12.596</b>
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.714	-94
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.230	4.324
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	516	4.230

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Berichtszeitraum von TEUR -3.934 auf TEUR -2.995 verbessert werden.

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich davon geprägt, dass die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs darin enthalten sind, wohingegen maßgebliche Erträge im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden müssen. Dies ist dadurch begründet, dass die Projekte der Emittentin primär in nicht vollkonsolidierten Projektgesellschaften entwickelt werden sondern in Beteiligungen in at-Equity konsolidierten Projektgesellschaften. Die Emittentin begibt regelmäßig an diese Projektgesellschaften verzinsliche Gesellschafterdarlehen, mit denen die jeweiligen Projektgesellschaften ihre nachrangigen Mittel für die Projektfinanzierung darstellen.

So sind einerseits die Erträge aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen an den betreffenden Projektgesellschaften (share deal) als andererseits auch im Falle von direkten Projektverkäufen der fertig entwickelten Immobilien (asset deal) durch die Projektgesellschaften bei der Emittentin nicht im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausweisbar, sondern im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit enthalten. Darüber hinaus sind auch die Zinserträge, die die Emittentin von den Projektgesellschaften für die gewährten Gesellschafterdarlehen erhält und die regelmäßig bis zum Projektverkauf durch die betreffenden Projektgesellschaften kapitalisiert werden, zwar wirtschaftlich als operative Erträge anzusehen, müssen jedoch im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen werden.

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -2.995 resultiert demnach überwiegend aus Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in Höhe von TEUR -398 (Vorjahr: TEUR -89), Aufwendungen für Personal in Höhe von TEUR -1.920 (Vorjahr: TEUR -1.597) sowie Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR -4.113 (Vorjahr: TEUR -2.988). Dem stehen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.571 (Vorjahr: TEUR 2.397) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 899) gegenüber. Weiteres beinhaltet der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit auch die negative Veränderung des Working Capital in Höhe von TEUR -295 (Vorjahr: TEUR -3.048).

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -4.342 nach TEUR -8.756 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch Investitionen in die serbischen Projekte in Höhe von TEUR 2.381, in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 4.761 sowie in die polnischen Projekte in Höhe von TEUR 1.276. Zudem erhielt die EYEMAXX eine Dividende aus dem Fachmarktzentrum in Kittsee in Höhe von TEUR 3.155.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 3.623 war geprägt durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 8.550 und Zahlung der Anleihezinsen in Höhe von TEUR 3.217. Die entstandenen Kosten zur Begebung der Anleihe 2014/2020 beliefen sich auf TEUR 616. Aufgrund des erfolgreichen Fortschritts des Fachmarktzentrums Kittsee wurde teilweise die Investition des Zweitinvestors in Höhe von TEUR 2.461 zurückgeführt. Im März 2014 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 1.610 für die EYEMAXX.

### **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 2.10 im Konzernanhang zum 31.10.2014 auf Seite F84 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend nicht gezahlte Ergebnisanteile von Personengesellschaften an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von TEUR 338 und Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 68).

## **19. Besteuerung**

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 Besitzes und der Veräußerung der Schuldverschreibungen individuell beraten lassen. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Hinweise basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus dieser Anleihe an der Quelle.

### **19.1 Besteuerung der Gesellschaft**

#### **Körperschaftsteuer**

Die Gesellschaft ist eine deutsche Kapitalgesellschaft mit Sitz und Geschäftsleitung im Inland. Als solche ist sie unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegt grundsätzlich mit ihrem weltweiten Einkommen der deutschen Besteuerung. Unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften unterliegen mit ihrem zu versteuernden Einkommen grundsätzlich der Körperschaftsteuer mit einem einheitlichen Satz von derzeit 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %). Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, bleiben bei der Ermittlung des Einkommens der Gesellschaft grundsätzlich außer Ansatz, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar mindestens 10 % des Grund- oder Stammkapitals betragen hat; ist ein Grund- oder Stammkapital nicht vorhanden, ist die Beteiligung an dem Vermögen, bei Genossenschaften die Beteiligung an der Summe der Geschäftsguthaben, maßgebend. Der unterjährige Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10 % wird auf den Beginn des Kalenderjahres zurückbezogen, mit der Folge, dass entsprechende Dividenden nach den vorgenannten Regelungen steuerfrei sind. Soweit Dividenden oder andere Gewinnanteile außer Ansatz bleiben, gelten 5 % der jeweiligen Einnahmen allerdings pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und erhöhen damit das Einkommen der Gesellschaft. Gleiches gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Die 10 %ige Mindestbeteiligungsgrenze gilt jedoch nicht, insoweit bleiben die Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Kapitalgesellschaften insgesamt außer Ansatz, wobei auch hier 5 % der jeweiligen Gewinne pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben gelten und

damit das Einkommen der Gesellschaft erhöhen. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig, die Zinsschranke begrenzt jedoch den steuerlichen Abzug. Zinsaufwendungen sind in Höhe der vereinnahmten Zinserträge unbeschränkt abziehbar. Danach ist der steuerliche Abzug des Nettozinsaufwandes (Überschuss der Zinsaufwendungen über die Zinserträge) eines gegebenen Wirtschaftsjahres auf 30 % des nach den steuerlichen Vorschriften ermittelten steuerpflichtigen Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (sogenanntes steuerliches EBITDA) begrenzt. Die Zinsschranke ist jedoch nicht anzuwenden, sofern der Betrag der Zinsaufwendungen in dem betreffenden Wirtschaftsjahr den Betrag der Zinserträge um weniger als EUR 3,0 Mio. übersteigt (sogenannte Freigrenze). Die Zinsschranke ist ferner nicht anzuwenden, wenn das Unternehmen nicht zu einem Konzern gehört und keine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung vorliegt. Gehört der Betrieb zu einem Konzern, ist die Zinsschranke gleichwohl nicht anzuwenden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Eigenkapitalquote des Betriebs, der die Zinsaufwendungen abziehen möchte, die Konzerneigenkapitalquote nicht um mehr als zwei Prozentpunkte unterschreitet und dass keine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung vorliegt. Nicht-abzugsfähige Beträge können grundsätzlich in Folgejahre vorgetragen und dort innerhalb der vorgenannten Grenzen steuerlich abgezogen werden. Ebenso kann nicht voll zum Zinsabzug genutztes steuerliches EBITDA in Folgejahre vorgetragen werden.

### **Gewerbesteuer**

Zusätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften mit dem in ihrem Betrieb bzw. ihren inländischen Betriebsstätten erzielten steuerpflichtigen Gewerbeertrag grundsätzlich der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelte Gewinn um Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Bestimmte Finanzierungsaufwendungen sind gewerbesteuerlich danach nur eingeschränkt abziehbar. So werden beispielsweise Entgelte für Schulden zu 25 %, Miet- und Pachtzinsen sowie Leasingraten für bewegliche Wirtschaftsgüter zu 5 %, Leasingraten für unbewegliche Wirtschaftsgüter zu 12,5 %, Lizenzgebühren zu 6,25 % und bestimmte weitere Aufwendungen hinzugerechnet, wenn und soweit die Summe dieser Aufwendungen den Betrag von insgesamt EUR 100.000 pro Jahr übersteigen.

Ferner können Grundstücksunternehmen auf Antrag unter engen Voraussetzungen den Gewerbeertrag um den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Eine Kürzung des Gewerbeertrages ist auch für Gewinne an gewerblichen in- oder ausländischen Personengesellschaften vorgesehen, bei denen die Kapitalgesellschaft als Mitunternehmer anzusehen ist. Entsprechende Verluste mindern den Gewerbeertrag des Betriebs dagegen nicht.

Auch für Zwecke der Gewerbesteuer sind Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen Kapitalgesellschaft grundsätzlich zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit. Für Dividenden gilt



die 95 %ige Gewerbesteuerfreiheit nur dann, wenn die Gesellschaft an einer ausschüttenden deutschen Kapitalgesellschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % bzw. an einer ausschüttenden nichtdeutschen EU-Kapitalgesellschaft im Sinne der Richtlinie Nr. 90/435/EWG über das gemeinsame Steuersystem der Mutter-und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedsstaaten vom 23. Juli 1990 in der jeweils gültigen Fassung Mutter-Tochter-Richtlinie % beteiligt ist. Im Falle einer ausschüttenden ausländischen Nicht-EU-Gesellschaft ist Voraussetzung der 95 %igen Gewerbesteuerfreiheit der Dividenden u.a., dass die Gesellschaft an dieser ausländischen Kapitalgesellschaft seit Beginn des Erhebungszeitraums ununterbrochen zu mindestens 15 % beteiligt ist. Ferner bestehen für die Steuerbefreiung von Dividenden von ausschüttenden Nicht-EU-Kapitalgesellschaften zusätzliche Voraussetzungen. Unter den Voraussetzungen eines DBA kommen.

Die Höhe der Gewerbesteuer hängt davon ab, in welcher Gemeinde bzw. welchen Gemeinden die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich 3,5 %. Auf die Steuermesszahl wendet die jeweilige Gemeinde den für ihre Gemeinde geltenden Gewerbesteuer-Hebesatz an. Der daraus resultierende Gewerbesteuersatz beträgt mindestens 7 % und variiert im Übrigen je nach Gewerbesteuer-Hebesatz der Gemeinde, in der die Betriebsstätte unterhalten wird. Der nominale Gewerbesteuersatz beträgt derzeit zwischen 7 % und rund 18,5 %. Ausweislich des Konzernabschlusses 2015 betrug der effektive Gewerbesteuersatz 16,5 %.

Die Gesamtertragsteuerbelastung im Inland wurde mit rund 32,28 % angegeben.

Die Gesellschaft ist in der Nutzung ihrer steuerlichen Verluste beschränkt. Ein Verlustrücktrag ist nur für die Körperschaftsteuer und nur in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 1,0 Mio. möglich. Ein Verlustvortrag ist zeitlich unbegrenzt sowohl für körperschaftsteuerliche als auch für gewerbesteuerliche Zwecke möglich. Allerdings sind Verlustvorträge in den folgenden Veranlagungszeiträumen lediglich bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte bzw. Gewerbeertrag i.H.v. höchstens EUR 1,0 Mio. unbeschränkt abziehbar. Darüber hinaus ist, soweit der Gesamtbetrag der Einkünfte bzw. Gewerbeertrag der Gesellschaft EUR 1,0 Mio. übersteigt, der Abzug von Verlustvorträgen nur i.H.v. 60 % des übersteigenden Betrags möglich (sogenannte Mindestbesteuerung). Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen und in späteren Veranlagungszeiträumen im Rahmen der dargestellten Einschränkungen abgezogen werden.

Durch bestimmte mittelbare oder unmittelbare Übertragungen des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Gesellschaft oder durch vergleichbare Sachverhalte (sogenannter schädlicher Beteiligungserwerb) können der Ausgleich oder der Abzug von Verlusten eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Auch bei bestimmten Umwandlungen (Verschmelzungen, Ausgliederungen, Spaltungen etc.) können Verlustvorträge wegfallen oder deren Nutzung beschränkt sein. Grundsätzlich ist es hierzu erforderlich, dass mehr als 25 % des gezeichneten Kapitals innerhalb von fünf Jahren auf einen Erwerber oder eine Gruppe von

Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übergehen.

## **19.2 Besteuerung der im Inland ansässigen Anleger für Schuldverschreibungen**

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, vgl. unten unter Punkt 18.2.2.

### **19.2.1 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 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 Kapitalertragsteuerabzugs.

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 Kapitalertragsteuerabzugs berücksichtigte Ersatzbemessungsgrundlage, ist eine Veranlagung durchzuführen (Änderung § 43. Abs. 5 S.1 i.V.m. § 52 a Abs. 1 EStG, gilt rückwirkend ab 2009). Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuzahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, 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 01.01.2014 zufließen, ist ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer geplant.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszahlenden 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 auszahlenden 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 auszahlenden 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.

### **19.2.2 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 auszahlende 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.

### **19.3. Besteuerung nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger für Schuldverschreibungen**

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. Die Emittentin selbst beabsichtigt, die Anleihe begrenzt auf die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich anzubieten.

#### **19.3.1 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.

#### **19.3.2 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 Steuerländer muss sich gegenüber der auszahlenden Stelle als solcher ausweisen. Wurde dieser Nachweis versäumt und die Kapitalertragsteuer einbehalten, muss ein Erstattungsantrag in Deutschland gestellt werden.

### **19.3.3 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.

### **19.3.4 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.

## **19.4. In Österreich steuerlich ansässige Anleger**

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.

### **19.4.1. 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.

Die Wandlung der Anleihe führt in Anwendung der Verordnung der Bundesministerin für Finanzen betreffend KEST-Behandlung von Kapitalmaßnahmen (Kapitalmaßnahmen-VO) zu keinem Realisat der Anleihe und Tausch gegen Aktien. Nach § 7 der Verordnung sind die Anschaffungskosten der Anleihe auf die erhaltenen Aktien aufzuteilen und somit fortzuschreiben. Die Wandlung ist somit steuerneutral.

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 Kapitalertragsteuerabzugs 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 unmittelbaren 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.

#### **19.4.2 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 kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponauszahlende 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 S.3 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, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % anwendbar ist, 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).

Die Wandlung der betrieblich gehaltenen Anleihe gegen Aktien stellt entsprechend der außerbetrieblichen Handhabung ebenfalls kein Realisat dar. Vielmehr werden die steuerlichen Anschaffungskosten der erworbenen Schuldverschreibung in den erhaltenen Aktien fortgeführt.

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 27,5 %, falls diese nach dem 31.3.2012 veräußert werden. 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 %.

#### **19.5 Besteuerung der Aktionäre**

##### **Kapitalertragsteuer**

Die Gesellschaft übernimmt nicht die Verantwortung für die Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer. Seit dem 1. Januar 2012 ist der Kapitalertragsteuerabzug für Dividenden inländischer Aktiengesellschaften, deren Aktien sich in einer inländischen Sammelverwahrung i.S.d. § 5 DepotG oder in Sonderverwahrung gem. § 2 DepotG befinden, vom Gesetzgeber auf die inländische Sammelverwahrstelle übertragen worden. Der Kapitalertragsteuerabzug wird von der inländischen Wertpapiersammelbank auch vorgenommen, sofern dieser Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden

und sie die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt, oder vom Schuldner der Kapitalerträge, soweit die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, keine Dividendenregulierung vornimmt. Die inländische Sammelverwahrstelle erhält zu diesem Zweck von der Gesellschaft den vollen Betrag der Dividende, nimmt für den Aktionär den Kapitalertragsteuereinbehalt i.H.v. 25 % und die hierauf entfallenden Abzüge für den Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % auf die Kapitalertragsteuer sowie für ggf. anfallende Kirchensteuer vor, führt die Steuern an das zuständige Finanzamt ab und zahlt den verbleibenden Nettobetrag an den Aktionär aus.

Auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Dividenden zuzüglich dem entsprechenden Solidaritätszuschlag erstattet. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum EStG in Verbindung mit § 43b EStG und der Mutter-Tochter-Richtlinie ausgeschüttet werden, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz oder teilweise abgesehen oder die einbehaltene Kapitalertragsteuer vollständig oder anteilig erstattet werden.

Bei Aktionären, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind sowie bei Aktionären, die im Ausland ansässig sind, und die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Für den Solidaritätszuschlag gilt entsprechendes.

Im Übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein DBA abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der nach den Vorschriften des anwendbaren DBA als Betriebsstätte gilt, kann sich die deutsche Steuerbelastung nach Maßgabe des anwendbaren DBA reduzieren. Die Ermäßigung der Besteuerung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem Kapitalertragsteuerabzug (einschließlich des Solidaritätszuschlages) und der unter Anwendung des einschlägigen DBA zulässigen Obergrenze (in der Regel 15 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim BZSt, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des BZSt unter [www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de) heruntergeladen werden.

**Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten**



## **Besteuerung der Dividenden**

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen (Personen, deren Wohnsitz oder deren gewöhnlicher Aufenthalt sich in Deutschland befindet), die ihre Aktien im Privatvermögen halten, gehören Dividenden zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Dividenden unterliegen grundsätzlich einer besonderen Besteuerung mit einem festen Einkommensteuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (insgesamt 26,375 %, sogenannte Abgeltungsteuer).

Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden können nicht als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden; lediglich ein jährlicher Sparer-Pauschbetrag i.H.v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern) wird als Freibetrag gewährt. Die Einkommensteuer wird bei Dividenden durch die inländische Sammelverwahrstelle im Wege des Kapitalertragsteuereinbehalts von den steuerpflichtigen Erträgen abgezogen. Dabei hat der Kapitalertragsteuereinbehalt grundsätzlich abgeltende Wirkung. Das bedeutet, dass mit dem Steuerabzug die Einkommensteuerschuld des Aktionärs insoweit abgegolten ist und die Dividenden in der Jahressteuererklärung des Aktionärs nicht mehr erklärt werden müssen. Kapitaleinkünfte, die dem Kapitalertragsteuerabzug unterlegen haben, kann der Aktionär durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen, um z. B. einen noch nicht genutzten Sparer-Pauschbetrag zu nutzen oder vorhandene Verluste auszugleichen. In diesem Fall werden diese in die Veranlagung mit aufgenommenen Einkünfte mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) besteuert. Zusätzlich kann der Steuerpflichtige beantragen, dass die Dividenden zusammen mit sämtlichen weiteren Kapitaleinkünften des Aktionärs in dem betreffenden Besteuerungszeitraum nach den allgemeinen Regelungen mit dem progressiven Einkommensteuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag) besteuert werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sogenannte Günstigerprüfung). Auch in diesem Fall sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrages i.H.v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnern) für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die im Wege der Veranlagung erhobene Einkommensteuer angerechnet und bei einem Überhang erstattet.

Die Kapitalertragsteuer entfaltet auf Antrag des Aktionärs auch dann keine abgeltende Wirkung, wenn der Aktionär im Veranlagungszeitraum der Antragstellung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 25 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist oder wenn er zu mindestens einem Prozent beteiligt ist und beruflich für die Gesellschaft tätig ist. Die Dividenden unterliegen in diesem Fall i.H.v. 60 % der Bruttodividende dem progressiven Einkommensteuertarif von bis zu 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % hierauf (sogenanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden, z. B. Aufwendungen für die Fremdfinanzierung der Beteiligung, können in diesem Fall zu 60 % geltend gemacht werden. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrages ist in diesem Fall nicht möglich.

Sonderregelungen bestehen für Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft.

Für einen kirchensteuerpflichtigen Aktionär, der die Aktien im Privatvermögen hält, wird der Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge automatisch durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft nichts weiter veranlassen müssen, um ihren kirchensteuerrechtlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer einmal jährlich beim BZSt die Religionszugehörigkeit der Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird dann die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen Nullwert zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist der einer Religionsgemeinschaft angehörige Aktionär verpflichtet, die kirchensteuerpflichtigen Kapitaleinkünfte im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

### **Besteuerung der Veräußerungsgewinne**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien und Bezugsrechten durch eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, welche die Aktien in ihrem Privatvermögen hält, unterliegen grundsätzlich ebenfalls und unabhängig von einer etwaigen Haltefrist als Einkünfte aus Kapitalvermögen dem 25 %igen Abgeltungsteuersatz zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) sowie ggf. Kirchensteuer, wenn die Aktien nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden. Etwaige Veräußerungskosten mindern den steuerpflichtigen Gewinn.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist die Ausübung des Bezugsrechts nicht einer Veräußerung gleichgestellt. Die durch Ausübung des Bezugsrechts erlangten Aktien gelten zum Bezugspreis im Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts zuzüglich etwaiger Anschaffungskosten als angeschafft.

Verluste aus der Veräußerung der Aktien dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien, nicht aber mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa Dividenden, und auch nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste des laufenden Jahres können aber in künftige Jahre vorgetragen und dort mit Gewinnen aus Aktien verrechnet werden.

Werden die Aktien oder Bezugsrechte durch eine inländische Depotstelle verwahrt, verwaltet oder wird durch diese die Veräußerung durchgeführt, so muss diese die Kapitalertragsteuer auf Veräußerungsgewinne mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer hierauf einbehalten. Mit dem Einbehalt ist die Einkommensteuer auf die Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten.

Falls die Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn nicht durch die inländische Depotstelle einbehalten wurde, beispielsweise weil die Aktien oder Bezugsrechte im Depot bei einer ausländischen Bank verwahrt werden, so ist der Aktionär verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt. Entsprechendes gilt, wenn ein Kirchensteuerabzug aufgrund eines sogenannten Sperrvermerks beim BZSt nicht vorgenommen wurde.

Wurden die Aktien oder Bezugsrechte seit ihrem Erwerb bei derselben inländischen Depotstelle verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und den Kosten für den Erwerb der Aktien; die Anschaffungskosten von durch die Gesellschaft gewährten Bezugsrechten werden bei der Berechnung mit EUR 0 angesetzt. Unter bestimmten Voraussetzungen können vorherige Zahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto zu reduzierten Anschaffungskosten der Aktien im Privatvermögen führen und somit den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn erhöhen. Hat sich die inländische Depotstelle seit dem Erwerb der Aktien oder Bezugsrechte geändert und sind die tatsächlichen Anschaffungskosten nicht ordnungsgemäß nachgewiesen worden oder ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, so beträgt die Bemessungsgrundlage für den Kapitalertragsteuerabzug 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien bzw. Bezugsrechte (sogenannte Ersatzbemessungsgrundlage). Wenn der tatsächliche Veräußerungsgewinn die Ersatzbemessungsgrundlage übersteigt, ist der Aktionär grundsätzlich verpflichtet, den erzielten Veräußerungsgewinn im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anzugeben; ist der tatsächlich erzielte Gewinn geringer, kann der Aktionär den niedrigeren Gewinn in seiner Einkommensteuererklärung angeben und wird auf dieser Grundlage besteuert. Zuviel einbehaltene Kapitalertragsteuer (zuzüglich Zuschlagsteuern) wird im Rahmen der Veranlagung erstattet.

Der Sparer-Pauschbetrag i.H.v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern) wird im Rahmen des Einhalts der Kapitalertragsteuer berücksichtigt, wenn und soweit der Aktionär der inländischen Depotstelle einen Freistellungsauftrag erteilt hat.

Haben Veräußerungsgewinne dem Kapitalertragsteuereinbehalt unterlegen, kann der Aktionär diese auf Antrag in das Veranlagungsverfahren überführen, um z. B. einen Verlustvortrag nutzen zu können. Die Einkommensteuer wird dann mit dem Abgeltungssteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag veranlagt und einbehaltene Kapitalertragsteuer angerechnet. Ein nicht ausgeglichener Verlust ist von der inländischen Depotstelle auf das nächste Kalenderjahr zu übertragen. Stellt der Aktionär indes bis zum 15. Dezember des betreffenden Kalenderjahres einen unwiderruflichen Antrag auf Erteilung einer Verlustbescheinigung, entfällt der Verlustübertrag auf Ebene der inländischen Depotstelle und der bescheinigte Verlust kann im Rahmen der Steuerveranlagung des Aktionärs berücksichtigt werden.

Zusätzlich kann der Aktionär einen Antrag auf Günstigerprüfung stellen und damit die Veräußerungsgewinne zusammen mit sämtlichen anderen Einkünften aus Kapitalvermögen des betreffenden Veranlagungszeitraums dem allgemein tariflichen Steuersatz im Veranlagungsverfahren unterwerfen, wenn dies für ihn zu einer in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten diesem Fall sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrags i.H.v. EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern) für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Eine zunächst einbehaltene Kapitalertragsteuer wird im Rahmen der Veranlagung auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. Weitere Einzelheiten sind zu beachten.

Abweichend hiervon unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien zu 60 % der Besteuerung mit dem individuellen, progressiven Einkommensteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (Teileinkünfteverfahren), wenn die natürliche Person oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr(e) Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Für Veräußerungsgewinne oder -verluste aus Bezugsrechten gilt das Teileinkünfteverfahren entsprechend. Verluste aus der Veräußerung der Aktien sowie wirtschaftlich mit der Veräußerung zusammenhängende Aufwendungen können dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abgezogen werden. Darüber hinaus sind für den Verlustabzug ggf. weitere Voraussetzungen zu beachten.

Der Kapitalertragsteuerabzug durch die inländische Depotstelle wird auch im Fall einer derartigen Beteiligung vorgenommen, er hat aber keine abgeltende Wirkung. Der Aktionär ist daher verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird bei der Veranlagung des Aktionärs auf die Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

### **Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten**

#### **Besteuerung der Dividenden**

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hat die nach den oben dargestellten wird in diesen Fällen die einbehaltene Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. Im Übrigen richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person (Einzelunternehmer) oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

#### **Körperschaft**

Ist der Aktionär eine steuerlich im Inland ansässige Körperschaft, ist die Dividende grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar mindestens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft betragen hat. Jedoch gel-

ten 5 % der Dividende als Ausgaben, die pauschal nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden dürfen, und unterliegen somit im Ergebnis der Körperschaftsteuer zuzüglich dem Solidaritätszuschlag hierauf. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sind vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen grundsätzlich voll abzugsfähig. Beträgt die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 10 % des Grundkapitals, ist die Dividende voll körperschaftsteuerpflichtig. Der unterjährige Erwerb einer Beteiligung von mindestens 10 % wird auf den Beginn des Kalenderjahres zurückbezogen, mit der Folge, dass entsprechende Dividenden nach den vorgenannten Regelungen steuerfrei sind. Die Dividenden sind nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen ebenfalls von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). In diesem Fall gilt die 95 %ige Steuerbefreiung für Körperschaftsteuerzwecke in der Regel entsprechend auch für die Gewerbesteuer. Beträgt die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 15 % des Grundkapitals der Gesellschaft, ist die Dividende voll gewerbesteuerpflichtig.

### **Einzelunternehmer**

Ist der Aktionär ein steuerlich im Inland ansässiger Einzelunternehmer (natürliche Person) und hält er die Aktien in seinem Betriebsvermögen, werden lediglich 60 % der Dividendenzahlungen der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf unterworfen (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend sind auch nur 60 % der mit den Dividendeneinnahmen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen steuerlich abzugsfähig. Zusätzlich unterliegen die Dividenden in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). In letztgenannten Fall entfällt die auf die Dividenden bezogene Gewerbesteuer ganz. Damit zusammenhängende Betriebsausgaben mindern den Kürzungsbetrag und können so gewerbesteuerlich grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Etwaig anfallende Gewerbesteuer kann - abhängig von der Höhe des kommunalen Gewerbesteuer-Hebesatzes und der persönlichen Besteuerungsverhältnisse - im Wege eines pauschalierten Verfahrens grundsätzlich vollständig oder teilweise auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

### **Personengesellschaft**

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, so ist die Dividende grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % steuerfrei, vorausgesetzt der Gesellschafter erfüllt die Mindestbeteiligungsanforderungen (siehe oben unter „Körperschaft“). Bei der Berechnung der 10 %igen Mindestbeteiligung sind dabei Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaften Mitunternehmens anteilig

zuzurechnen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so unterliegen 60 % der Dividendenbezüge der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf (siehe oder unter „Einzelunternehmer“)

Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte einer gewerblich tätigen oder gewerblich geprägten Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben in voller Höhe der Gewerbesteuer, wenn nicht die Personengesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Greift das gewerbesteuerliche Schachtelprivileg, unterliegen die Dividenden insoweit nicht der Gewerbesteuer, als an der Personengesellschaft natürliche Personen beteiligt sind. Soweit an der Personengesellschaft Körperschaften beteiligt sind, unterliegen in der Regel 5 % der Dividenden als pauschal nicht abzugsfähige Betriebsausgaben auf Ebene der Personengesellschaft der Gewerbesteuer. Für eine natürliche Person als Gesellschafter wird die von der Personengesellschaft gezahlte und auf deren Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich - abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen - nach einem pauschalierten Anrechnungsverfahren vollständig oder teilweise auf deren persönliche Einkommensteuer angerechnet.

### **Besonderheiten**

Es gelten besondere Regeln für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, die weiter unten beschrieben sind.

Ferner bestehen Sonderregelungen für Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft.

Für Kirchensteuerpflichtige gelten die oben dargestellten Grundsätze („Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten“) entsprechend, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei betrieblich gehaltenen Beteiligungen der Kapitalertragsteuerabzug regelmäßig keine abgeltende Wirkung entfaltet und die Kirchensteuer entsprechend nach dem allgemeinen Steuertarif ermittelt wird.

Werden im Betriebsvermögen gehaltene Aktien oder Bezugsrechte veräußert, richtet sich die Besteuerung etwaig erzielter Veräußerungsgewinne danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person (Einzelunternehmer) oder eine Personengesellschaft ist. Veräußerungsgewinn ist dabei der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert der veräußerten Aktien oder Bezugsrechte übersteigt. Bei der Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung von Bezugsrechten werden Anschaffungskosten der zugrunde liegenden Aktien anteilig den Bezugsrechten zugeordnet; die Anschaffungskosten der Aktien mindern sich entsprechend.

## **Körperschaft**

Bei im Inland ansässigen Körperschaften sind Veräußerungsgewinne aus Aktien grundsätzlich von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten jedoch pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf sowie der Gewerbesteuer. Tatsächliche entstandene Betriebsausgaben, die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen stehen, können hingegen bei der Gewinnermittlung in voller Höhe abgezogen werden, es sei denn sie mindern als Veräußerungskosten den steuerfreien Veräußerungsgewinn. Etwaige Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste bleiben steuerlich unberücksichtigt.

Abweichend hiervon unterliegt der gesamte Gewinn aus der Veräußerung von Bezugsrechten der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste und Gewinnminderungen im Zusammenhang mit Bezugsrechten sind im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Betriebsausgabe abzugsfähig.

## **Einzelunternehmer**

Sofern die Aktien von Einzelunternehmern gehalten werden, unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien zu 60 % der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf. Es gilt dabei der persönliche, progressive Einkommensteuersatz. Betriebsausgaben, die mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sowie Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste sind dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abzugsfähig (Teileinkünfteverfahren). Das Teileinkünfteverfahren gilt auch für Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von Bezugsrechten, die der Einzelunternehmer im Betriebsvermögen hält. Sind die Aktien oder Bezugsrechte einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs zuzuordnen, unterliegen die Veräußerungsgewinne zudem zu 60 % der Gewerbesteuer; Veräußerungsverluste mindern die gewerbesteuerliche Bemessungsgrundlage zu 60 %. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs (ganz oder teilweise) anrechenbar.

## **Personengesellschaft**

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung richtet sich danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, so werden die im Gewinnanteil des Gesellschafters enthaltenen Veräußerungsgewinne und -verluste aus Aktien und Bezugsrechten entsprechend den auf Körperschaften Zusätzlich unterliegen die einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtigen Veräußerungsgewinne auf der Ebene einer gewerblich tätigen oder gewerblich geprägten Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste sind nach den oben dargestellten Grundsätzen nicht oder nur teilweise steuerlich abziehbar. Die von der ge-

werblichen Personengesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann anteilig abhängig von der Höhe des kommunalen Gewerbesteuer-Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen grundsätzlich vollständig oder teilweise im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Gesellschafters angerechnet werden, wenn es sich bei diesem um eine natürliche Person handelt.

### **Kapitalertragsteuer und Besonderheiten**

Die Ausübung von Bezugsrechten, die im Betriebsvermögen gehalten werden, sollte nicht als Veräußerung der Bezugsrechte zu behandeln sein.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten unterliegen keinem Kapitalertragsteuerabzug, wenn die Aktien von einer unbeschränkt steuerpflichtigen (inländischen) Körperschaft veräußert wurden, wobei bestimmte Körperschaften ihren Status zuvor durch entsprechende Bescheinigung des Finanzamts nachweisen müssen. Darüber hinaus unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten dann keiner Kapitalertragsteuer, wenn sie zu den Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebes gehören und dies auf amtlichen Vordruck der inländischen Depotstelle gegenüber erklärt wurde.

Soweit Kapitalertragsteuer durch eine inländische Depotstelle einbehalten wurde, hat dies keine abgeltende Wirkung: Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird auf die Steuerschuld angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Es gelten besondere Regeln für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, die weiter unten beschrieben sind.

### **Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären**

#### **Besteuerung der Dividenden**

Bei ausländischen Aktionären (natürliche Personen und Körperschaften), die die Anteile nicht im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld (vorbehaltlich eines Anspruchs auf eine volle oder teilweise Erstattung der einbehaltenen Steuer) mit der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer als abgegolten.

Für Aktionäre, die die Anteile über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, halten, gilt das oben in Bezug auf in Deutschland ansässige Aktionäre Dargestellte entsprechend.



## **Besteuerung der Veräußerungsgewinne**

Werden Aktien oder Bezugsrechte von einer im Ausland ansässigen, in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person veräußert, die (i) ihre Aktien im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, hält, oder die (ii) selbst oder deren Rechtsvorgänger im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs der Aktien zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60 % der Einkommensteuer mit dem individuellen Steuersatz des Anteilseigners zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer, wenn die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der natürlichen Person zuzuordnen sind. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs ganz oder teilweise anrechenbar. Die meisten DBA sehen allerdings für den Fall (ii) einen Ausschluss des deutschen Besteuerungsrechts vor.

Veräußerungsgewinne aus Aktien, die die o.g. Voraussetzungen erfüllen und die eine im Ausland ansässige, in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft erzielt, sind grundsätzlich zu 95 % von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen daher der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und ggf. der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste aus Aktien sind nicht steuerlich abziehbar. Veräußerungsgewinne aus Bezugsrechten werden in voller Höhe der beschriebenen Besteuerung zugeführt; Veräußerungsverluste sind nach allgemeinen Grundsätzen steuerlich abziehbar.

Für Aktien und Bezugsrechte, die nicht im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder einer festen Einrichtung oder im Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehalten werden, schließen die meisten DBA eine deutsche Besteuerung des Veräußerungsgewinnes aus.

## **19.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Teil der die jeweiligen Freibeträge überschreitenden Bereicherung durch den Erwerb von Schuldverschreibungen bzw. Aktien und Bezugsrechten von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden wird grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterworfen, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Schenkungsausführung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hat oder die Aktien oder Bezugsrechte zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist. Entsprechendes gilt für Erwerbe nicht in Deutschland ansässiger Personen, wenn der Übertragende entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen am Grundkapital der Gesellschaft zu mindestens 10 % unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Sonderregelungen finden

für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige Anwendung.

Falls im konkreten Fall ein DBA zur Erbschaft- und Schenkungsteuer einschlägig sein sollte, kann dieses das deutsche Besteuerungsrecht einschränken.

## **19.7 Sonstige Steuern**

Bei dem Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Schuldverschreibungen bzw. Aktien fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer oder ähnliche Steuern an. Es ist jedoch möglich, dass ein Unternehmer zur Umsatzsteuer optiert und damit bei dem Verkauf der Schuldverschreibungen bzw. Aktien an einen anderen Unternehmer Umsatzsteuer anfällt. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Veräußerung oder die Übertragung von Schuldverschreibungen bzw. Aktien unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Allerdings haben sich mehrere Mitgliedsstaaten darauf verständigt, im einzuführen. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Kommission am 14. Februar 2013 einen Vorschlag für eine Richtlinie zur Einführung einer Finanztransaktionssteuer veröffentlicht. Nach diesem Vorschlag dürfen teilnehmende Mitgliedsstaaten ab dem 1. Januar 2014 eine EU-Finanztransaktionssteuer auf alle Finanztransaktionen verlangen, bei denen (i) zumindest eine Partei der Transaktion in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig ist und (ii) ein im Gebiet eines teilnehmenden Mitgliedsstaates ansässiges Finanzinstitut Partei der Transaktion ist und entweder auf eigene Rechnung oder die Rechnung einer anderen Person oder im Namen einer Partei der Transaktion handelt. Der Richtlinienvorschlag ist sehr weit gefasst und kann auch bei Transaktionen von Finanzinstituten in nicht teilnehmenden Staaten anfallen, wenn keine der Parteien in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat als ansässig gilt, das betreffende Finanzinstrument aber durch eine in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässige Stelle ausgegeben wurde. In einem solchen Fall seien beide Parteien als in diesem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig anzusehen. Die Erträge aus Wertpapieren können durch die Anwendung dieser Steuer beeinträchtigt werden, wenn die genannten Punkte zutreffen. Der Steuersatz soll zumindest 0,01 % des Nennwerts bei Finanztransaktionen in Bezug auf Derivatkontrakte und zumindest 0,1 % der Gegenleistung oder des Marktpreises bei allen anderen steuerpflichtigen Finanztransaktionen betragen und soll von den Finanzinstituten abgezogen werden. Bis zum heutigen Tage ist die Umsetzung jedoch noch nicht erfolgt und der Fortgang des Verfahrens zur Einführung eines gemeinsamen Finanztransaktionssteuersystems ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

## 20. Glossar und Abkürzungsverzeichnis

u.a.: unter anderem

z.B.: zum Beispiel

SPV: Special Purpose Vehicle

Sp. z o.o.: SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

CEE: Central & Eastern Europe

Altlasten: bezeichnen 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.

Covenants: Beim englischen Begriff Covenants handelt es sich im deutschen Sprachgebrauch um Klauseln oder auch (Neben-) Abreden in Kreditverträgen. Es sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites.

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).

Track Record: Historische Leistungsbilanz

High Street Lagen: Sind Einzelhandelslagen in der City und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fußgängerzonen)

Family Office: Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff Family Office bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen

Stand Alone: sind einzelgenutzte Objekte im Gegensatz zu gemischt genutzten Objekten, d.h. ohne die Kombination mit Büro, Einzelhandel oder Wohnnutzungen.

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

Factory-Outlet-Center (FOC), auch Fabrikverkaufszentrum (FVZ), Herstellerdirekt-verkaufszentren (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.

Regulationsplan: Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan

VISEGRAD: In der Erklärung von Visegrád vom Februar 1991 verpflichteten sich die Staatsschefs Ungarns, Polens und der Tschechoslowakei, sich dem politisch-wirtschaftlichen System Europas anzuschließen sowie ihre Zusammenarbeit auf den Gebieten Regionales, Wirtschaft und Kultur zu intensivieren. Sie bildeten damit eine Art ostmitteleuropäisches Pendant zu Benelux. Nach der Auflösung der Tschechoslowakei im Jahr 1993 bildeten dann deren Nachfolgestaaten Tschechien und Slowakei gemeinsam mit Ungarn und Polen die „Visegrád-Gruppe“ (V4). Das gemeinsam erreichte Ziel der V4-Staaten war die Mitgliedschaft in der EU und der NATO.

GUS: GUS ist die Abkürzung für Gemeinschaft Unabhängiger Staaten und bezeichnet den Zusammenschluss verschiedener Nachfolgestaaten der Sowjetunion (UdSSR) seit dem 8. Dezember 1991.

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.

# **ANHANG F**

## **Finanzinformationen**

- |      |  |       |
|------|--|-------|
| 1.   | Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr<br>vom 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014 der<br>EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)        | F 3   |
| <br> |  |       |
| 2.   | Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr<br>vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 der<br>EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)    | F 122 |
| <br> |  |       |
| 3.   | Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr<br>vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 der<br>EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)    | F 261 |
| <br> |  |       |
| 4,   | Jahresabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr<br>vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016<br>der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)      | F 392 |
| <br> |  |       |
| 5.   | Kapitalflussrechnung nach HGB für das Geschäftsjahr<br>vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016<br>der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft) | F 411 |

**1. Konzernabschluss nach IFRS  
für das Geschäftsjahr vom 1. November  
2013 bis zum 31. Oktober 2014  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

# KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse	1.1	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	3.683	2.895
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.158	449
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-398	-89
Personalaufwand	1.5	-1.920	-1.597
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-234	-178
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	234	899
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.113	-2.988
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	25	110
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	7.396	4.836
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>7.402</b>	<b>6.734</b>
Finanzierungserträge	1.11	1.089	1.154
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-4.640	-4.246
<b>Finanzerfolg</b>		<b>-3.551</b>	<b>-3.092</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.851</b>	<b>3.642</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-12	-25
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.509	-508
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.330</b>	<b>3.109</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		20	40
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		2.310	3.069



# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2013/2014	2012/2013
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.330</b>	<b>3.109</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-354	-69
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>-354</b>	<b>-69</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-198	-29
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann recyclingfähig)</b>		<b>-198</b>	<b>-29</b>
<b>Sonstige Ergebnisrechnung</b>		<b>-552</b>	<b>-98</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>1.778</b>	<b>3.011</b>
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		20	40
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		1.758	2.971
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		1.758	2.971
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	0,57	1,04
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	0,57	1,04

# KONZERNBILANZ

Aktiva			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	98	32
Sachanlagevermögen	2.2	2.867	2.085
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.3	31.658	24.371
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	21.164	22.330
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.5	14.341	11.158
		<b>70.128</b>	<b>59.976</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.7	3.676	1.601
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.8	2.278	433
Sonstige Forderungen	2.9	3.484	3.563
Finanzielle Forderungen	2.5	3.058	627
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	652	4.366
		<b>13.148</b>	<b>10.590</b>
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>83.276</b>	<b>70.566</b>

<b>Passiva</b>			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.191	2.901
Kapitalrücklage		940	-380
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.112	-1.560
Kumulierte Ergebnisse		21.444	19.118
<b>Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>23.463</b>	<b>20.079</b>
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		122	-15
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.11</b>	<b>23.585</b>	<b>20.064</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.12	45.752	37.087
Finanzverbindlichkeiten	2.13	6.561	8.539
Latente Steuerschulden	2.6	3.121	1.678
		<b>55.434</b>	<b>47.304</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.12	1.370	1.473
Finanzverbindlichkeiten	2.13	462	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	688	210
Rückstellungen	2.15	596	424
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	1.111	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.14	30	75
		<b>4.257</b>	<b>3.198</b>
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>83.276</b>	<b>70.566</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
<b>Stand am 1. November 2012</b>	<b>2.651</b>	<b>-1.505</b>	<b>-1.462</b>	<b>16.917</b>	<b>16.601</b>	<b>-53</b>	<b>16.548</b>
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2012/2013	0	0	0	3.069	3.069	40	3.109
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-98	0	-98	0	-98
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-98</b>	<b>3.069</b>	<b>2.971</b>	<b>40</b>	<b>3.011</b>
Dividende	0	0	0	-870	-870	0	-870
Kapitalerhöhung	250	1.125	0	0	1.375	0	1.375
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	2	2	-2	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. Oktober 2013</b>	<b>2.901</b>	<b>-380</b>	<b>-1.560</b>	<b>19.118</b>	<b>20.079</b>	<b>-15</b>	<b>20.064</b>
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2013/2014	0	0	0	2.310	2.310	20	2.330
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-552	0	-552	0	-552
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-552</b>	<b>2.310</b>	<b>1.758</b>	<b>20</b>	<b>1.778</b>
Dividende	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	1.610	0	1.610
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	16	16	117	133
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. Oktober 2014</b>	<b>3.191</b>	<b>940</b>	<b>-2.112</b>	<b>21.444</b>	<b>23.463</b>	<b>122</b>	<b>23.585</b>

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.11.

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-7.396	-4.836
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	234	178
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.551	3.092
Gezahlte Steuern	-57	-25
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.683	-2.895
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-25	-110
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	825	68
<b>Kapitalfluss aus dem Ergebnis</b>	<b>-2.700</b>	<b>-886</b>
Veränderung Vorräte	-1.055	-433
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	-138
Veränderung sonstige Aktiva	485	-1.605
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	161	-184
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	465	-671
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	85	-19
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-527	0
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	88	2
<b>Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.995</b>	<b>-3.934</b>
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-59	-249
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-281	-416
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.183	-6.627
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	25	146
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	789	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-6.045	-1.910
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	499	0
Erhaltene Zinsen	306	245
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	452	153
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	-98
Erhaltene Dividende	3.155	0
<b>Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.342</b>	<b>-8.756</b>
Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	38	2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.610	1.375
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	7.934	14.117
Gezahlte Zinsen	-3.695	-1.873
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	113	1.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.377	-1.155
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	-870
<b>Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.623</b>	<b>12.596</b>
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.714	-94
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.230	4.324
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	516	4.230

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## Entwicklung zum 31. Oktober 2014

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Wertänderung des beizu- legenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2014
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	319	59	-192	4	0	41	0	0	231
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>322</b>	<b>59</b>	<b>-192</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234</b>
<b>Sachanlagevermögen</b>									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.950	40	-129	0	0	1.460	-310	-25	2.986
Technische Anlagen und andere Anla- gen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	1.050	109	-270	67	0	0	0	-3	953
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	225	132	-6	0	0	-111	-227	-13	0
<b>Summe</b>	<b>3.225</b>	<b>281</b>	<b>-405</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>1.349</b>	<b>-537</b>	<b>-41</b>	<b>3.939</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>									
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
<b>Summe</b>	<b>24.525</b>	<b>2.823</b>	<b>0</b>	<b>2.800</b>	<b>3.658</b>	<b>-1.374</b>	<b>0</b>	<b>-666</b>	<b>31.766</b>
<b>Gesamt</b>	<b>28.072</b>	<b>3.163</b>	<b>-597</b>	<b>2.871</b>	<b>3.658</b>	<b>16</b>	<b>-537</b>	<b>-707</b>	<b>35.939</b>

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2013	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2014
3	0	0	0	0	0	3	0	0
287	24	-192	0	4	10	133	32	98
0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>290</b>	<b>24</b>	<b>-192</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>136</b>	<b>32</b>	<b>98</b>
431	77	-129	0	0	42	421	1.519	2.565
709	133	-251	0	60	0	651	341	302
0	0	0	0	0	0	0	225	0
<b>1.140</b>	<b>210</b>	<b>-380</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>42</b>	<b>1.072</b>	<b>2.085</b>	<b>2.867</b>
154	0	0	-25	15	-36	108	24.371	31.658
<b>154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>15</b>	<b>-36</b>	<b>108</b>	<b>24.371</b>	<b>31.658</b>
<b>1.584</b>	<b>234</b>	<b>-572</b>	<b>-25</b>	<b>79</b>	<b>16</b>	<b>1.316</b>	<b>26.488</b>	<b>34.623</b>

# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## Entwicklung zum 31. Oktober 2013

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								
in TEUR	Stand am 1. November 2012	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Wertänderung des beizu- legenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2013
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>								
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	0	0	0	3	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	299	20	0	0	0	0	0	319
Geleistete Anzahlungen	0	229	0	-229	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>299</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>-226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322</b>
<b>Sachanlagevermögen</b>								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.576	0	0	376	-1	0	-1	1.950
Technische Anlagen und andere Anla- gen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	824	402	-178	2	0	0	0	1.050
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	14	0	211	0	0	0	225
<b>Summe</b>	<b>2.400</b>	<b>416</b>	<b>-178</b>	<b>589</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>3.225</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>								
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
<b>Summe</b>	<b>20.059</b>	<b>539</b>	<b>0</b>	<b>1.151</b>	<b>-112</b>	<b>3.049</b>	<b>-161</b>	<b>24.525</b>
<b>Gesamt</b>	<b>22.758</b>	<b>1.204</b>	<b>-178</b>	<b>1.514</b>	<b>-113</b>	<b>3.049</b>	<b>-162</b>	<b>28.072</b>



Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2012	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2012	Stand am 31. Oktober 2013
0	0	0	0	3	0	3	0	0
278	9	0	0	0	0	287	21	32
0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>278</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>290</b>	<b>21</b>	<b>32</b>
374	46	0	0	11	0	431	1.202	1.519
616	123	-32	0	0	2	709	208	341
0	0	0	0	0	0	0	0	225
<b>990</b>	<b>169</b>	<b>-32</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>1.140</b>	<b>1.410</b>	<b>2.085</b>
0	0	0	154	0	0	154	20.059	24.371
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>20.059</b>	<b>24.371</b>
<b>1.268</b>	<b>178</b>	<b>-32</b>	<b>154</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>1.584</b>	<b>21.490</b>	<b>26.488</b>

# A. DER KONZERN

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

## 1 Allgemeine Angaben

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der AMICTUS AG (später umbenannt in: EYEMAXX Real Estate AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, Herr Dr. Michael Müller, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % der Aktien die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, erhalten hat. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

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 Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich sowie Herr Franz Gulz und Herr Richard Fluck. Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Am 28. April 2014 wurde Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M. als Aufsichtsratsmitglied abberufen und durch Herrn Richard Fluck ersetzt.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf mehreren Säulen: Das Kerngeschäft liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Errichtung von Pflegeheimen in Deutschland sowie um die Errichtung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich erweitert. Darüber hinaus werden neben der reinen Projektentwicklung teilweise auch Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE- und SEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

## **1.2 Berichterstattung**

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 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 2013/2014). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2012/2013 dargestellt.

## **1.3 Veröffentlichung**

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 27. Februar 2015, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2014 wurde am 18. Februar 2015, durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

## 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 2014.

### 2.2 Vollkonsolidierung

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis				
in TEUR	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezo- gene Gesellschaf- ten	Gesamt
<b>Stand am 1. November 2012</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>51</b>
Im Geschäftsjahr 2012/2013 erstmals einbezogen	3	6	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	0	0	-1
<b>Stand am 31. Oktober 2013</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>59</b>
Im Geschäftsjahr 2013/2014 erstmals miteinbezogen	2	6	0	8
Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	-3	-3
<b>Stand am 31. Oktober 2014</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>62</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014 befinden sich 62 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 59). Es werden 10 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retail-center Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Novi Beograd	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95

\*) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

### Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinns oder Verlusts der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungs Betrags in der Bilanz angesetzt.

### 2.2.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99

#### Kauf von ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich und Innovative Home Bauträger GmbH, Österreich

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 100 % der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Diese hält zum Stichtag 99 % der Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH, welche eine Wohnimmobilie hält. Zudem wurden mit dem Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH die restlichen 15 % der Anteile an den slowakischen Vorratsgesellschaften Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o., Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. und Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o. gekauft.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	
<b>Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014</b>	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>0</b>
Sachanlagevermögen	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0
Kurzfristiges Vermögen	996
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-430
Kurzfristige Rückstellungen	-11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-443
Nicht beherrschender Anteil	-5
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>100</b>

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

<b>Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013</b>				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98

#### Kauf von Maxx BauerrichtungsgmbH, Österreich

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98% der Anteile an der MAXX BauerrichtungsgmbH gekauft. Diese Gesellschaft hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf.

### Kauf von BEGA ING DOO, Serbien

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, stellt eine nahestehende Person in Geschäftsführer-Position im EYEMAXX-Konzern dar. Am 30. April 2013 hat EYEMAXX einen Optionsvertrag über 100 % der Anteile der BEGA ING DOO unterschrieben. In diesem wurde geregelt, dass EYEMAXX bis zum 30. September 2013 ohne weitere Zustimmung der BEGA ING DOO das Recht hat, die Anteile der BEGA ING DOO jederzeit zu kaufen. Mit dem Optionsvertrag wurde ein Nachtrag zum Kreditvertrag unterzeichnet, in dem BEGA ING DOO erklärt, dass die bereits und zukünftig angekauften Grundstücke bis zum Ablauf des Optionsvertrags inklusive seiner Nachträge nicht veräußert werden dürfen. Am 30. Juli 2013 wurde die Optionsfrist auf 31. Dezember 2013 verlängert. Am 28. Oktober 2013 wurden 100% der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft.

### Gründung LogCenter Alpha a.d., Serbien

Am 2. Oktober 2013 wurde die LogCenter Alpha a.d., Serbien, gegründet. Diese Gesellschaft wurde als Projektgesellschaft für die serbischen Projekte gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen	
Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>145</b>
Sachanlagevermögen	1.147
Finanzanlagevermögen	6
Kurzfristiges Vermögen	16
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-870
Kurzfristige Rückstellungen	-1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-366
Nicht beherrschender Anteil	-2
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>75</b>



## 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Im Geschäftsjahr 2013/2014 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95
Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

#### Aufwärtskonsolidierung von Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten.

#### Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt.

Durch die Auf- und Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen		
Statuswechsel im Geschäftsjahr 2013/2014	Aufwärts- konsolidierung	Abwärts- konsolidierung
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
Sachanlagevermögen	7	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.785	0
Kurzfristiges Vermögen	21	-3
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-663	0
Kurzfristige Rückstellungen	-3	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-195	27
Nicht beherrschender Anteil	-97	2
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>1.849</b>	<b>23</b>

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

#### Aufwärtskonsolidierung von EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2013 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2013 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 90 % Kapitalanteil und Stimmrechten.

**Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 6 Sp.z.o.o., Polen**

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurde die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, an die at-equity konsolidierte MALUM Limited, Zypern, verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion zum 31. Juli 2013 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Auf- bzw. Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ein- bzw. ausgebucht:

Übernommenes Nettovermögen		
Statuswechsel im Geschäftsjahr 2012/2013	Aufwärts-konsolidierung	Abwärts-konsolidierung
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>5</b>	<b>-64</b>
Sachanlagevermögen	582	-237
Kurzfristiges Vermögen	20	-71
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-571	363
Kurzfristige Rückstellungen	-69	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-14	19
Nicht beherrschender Anteil	5	0
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>-42</b>	<b>11</b>

**2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel****Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der slowakischen Gesellschaft wurden durch den Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich, erworben.

Mit Wirkung 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der Log Center Alpha, welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

## 2.2.4 Verschmelzung

### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 verschmolzen:

Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

### Verschmelzung der EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Österreich, und EYEMAXX Management GmbH, Österreich, in die EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), Österreich

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH) (absorbierende Gesellschaft) und der EYEMAXX Corporate Finance GmbH und der EYEMAXX Management GmbH (absorbierte Gesellschaften) abgebildet.

### Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 verschmolzen:

Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

**Verschmelzung der EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, in die EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg**

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg (absorbierende Gesellschaft) und EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, (absorbierte Gesellschaft) abgebildet.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 *)
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 *)
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 *)
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 *)
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	45 *)
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	53
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
FMZ Kittsee GmbH & Co KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50

*\*) Wirtschaftlicher Anteil. Kapitalanteil wäre um 40 % niedriger. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.*

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 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	53
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### **Gründung der Lifestyle Holding GmbH, Deutschland und Kauf der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG, Schönefeld, Deutschland**

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding GmbH operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

#### **Kauf und Umbenennung der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industriemobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (excl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.



**Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

<b>Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013</b>				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
<b>Projektentwicklung</b>				
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	45
<b>Eigen-Investments</b>				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	90
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	95
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	94

**Gründung DVOKA LIMITED, Zypern**

Mit Wirkung zum 17. Januar 2013 wurde DVOKA Limited, Zypern, gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

**Gründung MALUM LIMITED, Zypern**

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seit-her die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

**Kauf 50% der Anteile der Vilia.sp.z.o.o., Polen**

Mit Wirkung zum 15. Januar 2013 wurden 50 % der Anteile (EYEMAXX-Konzern Zurechnung 45 %) der Vilia sp.z.o.o., Polen, gekauft. Gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich wird dort ein Fachmarktzentrum realisiert. Mit Wirkung zum 26. August 2013 wurde die Family Point 2 Holding sp.z.o.o., Polen, mit Vilia sp.z.o.o., Polen, verschmolzen.

---

#### **Kauf 90% der Anteile an der Marland Bauträger GmbH, Österreich**

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen erzielen.

#### **Kauf 95% der Kommanditanteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich EYEMAXX eine Kaufoption über 45% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietung GmbH & Co KG gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45% der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5% der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- wie auch Wohngebäude befindet. Im Syndikatsvertrag mit dem Zweitgesellschafter wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 95%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

#### **Kauf von 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg**

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Mit Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2013 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 94%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	97
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49

#### Umwandlung FMZ Kittsee GmbH, Österreich, in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % Anteile

Im Dezember 2013 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann. Zudem wurden im Dezember 2013 weitere 7 % der Anteile von der North Pannonia-Gruppe zugekauft.

#### Verkauf von 48 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG

Zu Beginn des vierten Quartals 2013/2014 wurden 48 % der Anteile verkauft, wobei 30 % an einem privaten Investor, weitere 12 % an die Marland Bauträger GmbH und die verbleibenden 6 % an private Personen verkauft wurden. Die North-Pannonia s.r.o. hält weiterhin 3 % der Anteile. Somit hält die EYEMAXX zum 31. Oktober 2014 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG.

## B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

### 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: zwei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei Log Center Alpha werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Ver-

wendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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.

### 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1. 1. 2013	29. 12. 2012

#### IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Der Standard wurde im Mai 2011 veröffentlicht. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer	1. 1. 2013	6. 6. 2012
Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand	1. 1. 2013	5. 3. 2013
Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009 2011 (Mai 2012)	1. 1. 2013	28. 3. 2013

### **Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer**

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 5. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte**

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen. Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS**

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter

Hochinflation. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

### **Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand**

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwender in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden. Die Auswirkungen waren für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant sein.

### **Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten**

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben, verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen

- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragssteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	1. 1. 2013	11. 12. 2012

### IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll. Diese Änderung der Interpretation ist für den Konzern nicht relevant.

## 1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	1. 1. 2018	24. 7. 2014
IFRS 10, Konzernabschluss	1. 1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1. 1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1. 1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1. 1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. 1. 2014	12. 5. 2011

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

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at fair value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden

Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen. Am 24. Juli 2014 wurde die finale Version verabschiedet. Der überarbeitete IFRS 9 enthält nunmehr auch Vorschriften zu einer neuen Bewertungskategorie für ergebnisneutrale Fair-Value-Bewertung (FVOCI) sowie zur Wertminderung von Finanzinstrumenten.

Die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist – vorbehaltlich der Übernahme durch die Europäische Union – zulässig. Der Zeitpunkt für das EU-Endorsement steht jedoch noch nicht fest. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.



**IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Am 12. Mai 2011 vervollständigte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie den überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28 seine Verbesserungen zu den Anforderungen an außerbilanzielle Aktivitäten und Joint Arrangements.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der Anforderungen an Angabepflichten im Anhang für alle Arten von gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. 7. 2014	21. 11. 2013
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2014	16. 12. 2011
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	1. 1. 2014	29. 05. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1. 1. 2014	27. 06. 2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen - Übergangsregelung	1. 1. 2014	28. 06. 2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	1. 1. 2014	31. 10. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 7. 2014	12. 12. 2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013	1. 7. 2014	12. 12. 2013

#### **Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge**

Am 21. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften**

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Änderung zu IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften verabschiedet. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten**

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1.

Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen**

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften**

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung eines immateriellen Vermögenswertes, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011-2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Wahlrecht zwischen der Anwendung von bereits geltenden Standards und der vorzeitigen Anwendung neuer oder überarbeiteter Standards. Anwendung der gleichen Fassung der Standards über alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Berichtsperioden
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Ausschluss von Gemeinschaftsunternehmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Die in IFRS 13.52 genannte Ausnahme für Portfolien beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 bzw. IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögens-

werts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind,

der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 Anwendung finden.

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRIC 21, Abgaben	1. 11. 2014	20. 05. 2013

### IFRIC 21, Abgaben

Am 20. Mai 2013 hat der IASB die Interpretation IFRS 21, Abgaben, veröffentlicht. Die Interpretation regelt den Zeitpunkt des Schuldansatzes für durch Regierungen (durch Gesetz und Vorschriften) auferlegte Abgaben (besondere Praktische Bedeutung: Bankenabgabe). Der Geltungsbereich erstreckt sich sowohl auf IAS 37 als auch auf Abgaben, deren Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Ausgeschlossen von IFRIC 21 sind Ertragsteuern, Strafzahlungen aus Emissionshandelsprogrammen und entstehende Schulden. IFRIC 21 steht im Einklang mit IFRIC 6, ersetzt diesen jedoch nicht. Retrospektive Anwendung für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den

Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

### 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

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

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

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

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 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 IAS 31.38 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

### **2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)**

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

weise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

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

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

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

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

## **2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel**

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaften der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern 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.

## 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 IAS 27 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig (IAS 27.14). Hingegen wird gemäß IAS 27.19 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potentieller 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“ -

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.

wirtschaftlich dem EYEMAXX-Konzern zugerechnet, etwa weil

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

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



## 4 Fremdwährungsumrechnung

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

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

Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2014	31.10.2013
Tschechische Krone	CZK	27,7700	25,729
Serbischer Dinar	RSD	119,0888	114,0082
Polnischer Zloty	PLN	4,2043	4,1783
Rumänischer Leu	RON	4,4163	4,436

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2013/201	2013/2012
		4	
Tschechische Krone	CZK	27,4636	25,6707
Serbischer Dinar	RSD	116,4001	112,8959
Polnischer Zloty	PLN	4,1798	4,1867
Rumänischer Leu	RO N	4,4454	4,4280

## 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 (beizule-

gender 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. Fremdkapi-

talzinsen, 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:

	2013/2014	2013/2012
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

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

## 7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, 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 vergleich-

barer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Der EYEMAXX-Konzern 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 in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich - die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

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

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

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

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

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).

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 (2014)
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2014)

- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das Grundstück in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, Log Center Alpha AD und BEGA ING d.o.o. (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Logistikprojekte in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd und Log Center Alpha AD (2014)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2014)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das Wohnimmobilienprojekt in Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (2012)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2013)
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank

Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2013)

- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG (2014)

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.

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

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

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

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn dem EYEMAXX-Konzern 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 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

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

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven

Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

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

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der EYEMAXX-Konzern 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. Auf-

wendungen 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 Finan-

zierungskosten 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 der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2014 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Ab

dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit

dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG 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:

	31.10.2014	31.10.2013
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	23,00 %	23,00 %
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 Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

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

## 14 Projektbewertung

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

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

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

- EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd, Log Center Alpha AD und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude und Logistikzentrum
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

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

- EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- Innovative Home Bauträger GmbH



## C. 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 aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

### 1 Ertragsteuer

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

### 2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

- die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten und die vom Gutachter künftig erwarteten 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 11.441 (Vorjahr: TEUR 7.902). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2013/2014 in TEUR	2012/2013	2013/2014 in %	2012/2013
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.200	946	10,49 %	11,97 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	492	309	4,30 %	3,91 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.617	1.082	14,13 %	13,69 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 10.385 (Vorjahr: TEUR 15.242). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Seybelgasse/Wien, Innsbruck, die deutsche Logistikimmobilie in Aachen, die Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz. Im Vorjahr war zudem im beizulegenden Zeitwert der im Bestand gehaltenen Immobilien der Anteil der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG eines vermieteten Büro- / Wohngebäudes in Zell am See/Österreich, wie auch die vermietete Logistikimmobilie in Karl-Sarg-Gasse/Wien enthalten. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG wurde im aktuellen Geschäftsjahr vollkonsolidiert, wodurch der Buchwert unter den Bestandsimmobilien der vollkonsolidierten berücksichtigt wurde. Die vermietete Logistikimmobilie in Karl-Sarg-Gasse/Wien wurde zwischenzeitlich in eine Projektimmobilie geändert, auf welcher eine Wohnimmobilie gebaut wird.

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

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen				
	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.935	1.219	16,91 %	8,00 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	1.528	583	13,36 %	3,82 %
Verringerung der Mieten um 10 %	2.368	1.768	20,70 %	11,60 %

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 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469). Im Umfang von TEUR 5.226 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 14.989) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen				
	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	1.500	1.499	7,42 %	9,10 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	743	344	3,68 %	2,09 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.128	541	5,58 %	3,28 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	228	96	1,13 %	0,58 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 21.652 (Vorjahr: TEUR 18.969). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr das Fachmarkt-

zentrum in Kittsee, wie auch das Wohnimmobilienprojekt in der Karl-Sarg-Gasse/Wien. Im Vorjahr wurde das Wohnimmobilienprojekt noch als vermietete Logistikimmobilie unter den Bestandsimmobilie genannt. Zudem war das Fachmarktzentrum in Olawa, welches zwischenzeitlich fertig gestellt wurde und verkauft werden sollte, als Projektimmobilie dargestellt.

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

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen				
	2013/2014 in TEUR	2012/2013	2013/2014 in %	2012/2013
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	690	4	3,19 %	0,02 %
Verringerung der Mieten um 10 %	3.610	2.138	16,67 %	11,27 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	647	497	2,99 %	2,62 %

### 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.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

### 1 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

#### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

Umsatzerlöse		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	1.571	2.390
Sonstige Erlöse	0	7
<b>Summe</b>	<b>1.571</b>	<b>2.397</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 607). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 1.072). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 316). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für das Projekt „Waldalgesheim“. Im Vorjahr betraf die Position Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber Gemeinschaftsunternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280.

#### 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:

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Logistikprojekte und Grundstücke in Serbien	2.033	3.042
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	569	-55
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-8	7
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	-3	-33
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach	269	-66
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	823	0
<b>Summe</b>	<b>3.683</b>	<b>2.895</b>

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 2.033 (Vorjahr: TEUR 3.042) resultiert maßgeblich aus den Fortschritten beim ersten Logistikzentrum. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern begonnen. Die Baugenehmigung liegt vor und mit DB Schenker ist ein namhafter Ankermieter mit an Bord, der an diesem Standort seine langfristige Expansion im serbischen Markt plant. Der Mietvertrag mit dem Logistik-Konzern läuft über fünf Jahre plus Verlängerungsoption. Zudem wurden bereits weitere Mietverträge abgeschlossen, wodurch ein Vermietungsgrad von ca. 60 % gegeben ist. Die Baukosten sind mittels Bankkredit finanziert.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 558 (Vorjahr: TEUR -81) resultiert in Höhe von TEUR 569 aus der Logistikimmobilie in Linz. Negative Veränderungen der anderen Immobilien ergeben sich im Wesentlichen aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein Jahr in der Bewertung.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des Erbbaurechts am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach in Höhe von TEUR 269 (Vorjahr: TEUR -66) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Mieterträge um ca. 10 %. Zugleich wurde die Restnutzungsdauer um ein Jahr verkürzt.

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch die 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 dieser Immobilie beträgt TEUR 823.

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abgegrenzte Projektfees	-27	-208
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.185	634
Sonstige Veränderungen des Bestandes	0	23
<b>Summe</b>	<b>1.158</b>	<b>449</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden bereits im Vorjahr abgegrenzte Projektfees in Höhe von TEUR -27 (Vorjahr: TEUR -208) verrechnet.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 634) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

### 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	8	67
Aufwendungen für bezogene Leistungen	390	22
<b>Summe</b>	<b>398</b>	<b>89</b>

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Personalaufwand		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Gehaltsaufwendungen	1.523	1.259
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	396	337
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
<b>Summe</b>	<b>1.920</b>	<b>1.597</b>

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 33 (Vorjahr: 30 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 3) Arbeiter und 31 (Vorjahr: 27) Angestellte.

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

Vorstand sowie leitende Angestellte		
	2013/2014	2012/2013
Anzahl der leitenden Angestellten	3	3
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	351	353
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	2	3

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 14) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 4) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Für die Erreichung der Zielvorgaben wurde dem Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 eine Prämie in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: keine) ausbezahlt.

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	24	9
Abschreibung auf Sachanlagen	210	169
<b>Summe</b>	<b>234</b>	<b>178</b>

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

Sonstige betriebliche Erträge		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Mieterträge	63	81
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	43	66
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	22	84
Provisionserlöse	0	99
Übrige	106	569
<b>Summe</b>	<b>234</b>	<b>899</b>

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Im Vorjahr enthält der Posten Erträge aus der Weiterverrechnung von Baukosten an die FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 321.

## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Rechts- und Beratungsaufwand	1.122	832
Wertberichtigung zu Forderungen	700	68
Leasing, Miete und Pacht	574	598
Provisionen und Fremdleistungen	435	350
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	322	199
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	161	49
Gebühren und Abgaben	160	105
Reise- und Fahrtaufwendungen	151	135
Instandhaltung und Wartung	105	137
Werbeaufwand	97	34
Kommunikationskosten	76	72
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	18	15
Ausbuchung von Forderungen	0	102
Übrige	142	242
<b>Summe</b>	<b>4.113</b>	<b>2.988</b>

Die Wertberichtigungen zu Forderungen beinhaltet die Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	152
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-42
<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>110</b>

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, und EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung von EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, beträgt TEUR 9 und von EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, TEUR 16.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. am 31. Oktober 2013 ergab sich die Beherrschung im Sinne von IAS 27. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Erstkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR -42.

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurden 90 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an MALUM Limited verkauft. Die verbleibenden 10 % der Anteile wurden von der AHM Management und Unternehmensberatung GesmbH gekauft. Somit hält MALUM Limited 100 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 152.



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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

Ergebnis aus Beteiligungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.790	4.192
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.493	644
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	113	0
<b>Summe</b>	<b>7.396</b>	<b>4.836</b>

Die FMZ Kittsee GmbH & Co KG besitzt ein Fachmarktzentrum welches sich im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowakei und im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR -2.830 (Vorjahr: TEUR 3.004), welches im Wesentlichen durch die Dividendenaus-schüttung (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Perso-nengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu besteuernende Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Dies führte im Ge-schäftsjahr 2012/2013 zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Im April 2014 wurden 5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Im Oktober 2014 wurden weitere 1,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, gekauft. Ende Oktober 2014 wurden alle noch verbleibende Anteile in Höhe von 94,5 % der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag die Marland Bauträger GmbH 99,5 % der Anteile. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Entwicklung von Wohnimmobilien, wird EYEMAXX auf einer in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, befindlichen Immobilien eine moderne Wohnanlage entwickeln. Auf diesem im Süden der österreichischen Hauptstadt befindlichen Areal sollen 134 Einheiten mit einer Wohnfläche von 11.000 m<sup>2</sup> (netto) entstehen. Zudem sind 117 PKW-Stellplätze geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.082 (Vorjahr: TEUR -391). Zudem gab es eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 644).

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2014 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und 50-% der Anteile von Vilia Sp.z.o.o. Im Vorjahr wurde das Fachmarktzentrum Olawa fertigge-stellt und eröffnet. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesell-schaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zur Eröffnung war von einer Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> bereits 80 % vermietet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 254).

---

Im Oktober 2014 wurden weitere 4 % der Geschäftsanteile an der Marland Bauträger GmbH erworben, wodurch die EYEMAXX zum Bilanzstichtag 94 % der Anteile hält. Diese Gesellschaft hält vermieteten Wohn- und Geschäftsimmoblie in Graz in ihrem Eigentum. Seit Ende Oktober 2014 besitzt die Marland Bauträger GmbH 99,5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 279).

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten. Dies führt zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einen Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 596).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 443).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Neben dem hohen Vorvermietungsgrad von über 75 % wurde bereits zum Stichtag die Finanzierung gesichert und zwischenzeitlich mit dem Bau begonnen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 3.312.

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Zum 31. Oktober 2014 befand sich noch kein Projekt in dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -124 (Vorjahr: TEUR 7). Dieses ergibt sich aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2014 wertberichtigt wurde.

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

Finanzerfolg		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Zinserträge	1.089	1.112
Erträge aus Schuldenerlass	0	42
<b>Finanzierungserträge</b>	<b>1.089</b>	<b>1.154</b>
Zinsaufwendungen	-4.640	-4.246
<b>Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>-4.640</b>	<b>-4.246</b>
<b>Summe</b>	<b>-3.551</b>	<b>-3.092</b>

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

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinismethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.220), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 633) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 265). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 128) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013/2014 eine vierte Unternehmensanleihe ausgegeben. Das Volumen der inflationsgeschützten Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem festen Zinssatz von 8,00 % p.a. und einer Laufzeit von fünfeinhalb Jahren beläuft sich auf insgesamt TEUR 12.563. Mit der Anleiheemission sind dem Unternehmen TEUR 8.550 zugeflossen. Zusätzlich wurde ein Volumen von TEUR 4.013 im Rahmen des freiwilligen Umtauschangebots für Anleger der bestehenden Unternehmensanleihe 2013/2019 getauscht.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung				
	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	11,43 % p.a.	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	9,58 % p.a.

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

Die latenten Steueransprüche und –schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2014 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Seit dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und –schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und –schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Laufender Steueraufwand	12	25
Latenter Steueraufwand	1.509	508
<b>Summe</b>	<b>1.521</b>	<b>533</b>

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 25) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.509 (Vorjahr: TEUR 508) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.115 (Vorjahr: TEUR 467) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 1.704) und aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 294 (Vorjahr: TEUR 385). Im Vorjahr gab es eine Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 87. Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen

Passivposten wie Rückstellungen mit einer Veränderung von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 30) und aus der Auflösung (Vorjahr: Aktivierung) von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 2.105).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-963	-911
Abweichende ausländische Steuersätze	31	189
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-170	-515
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-419	704
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-1.521</b>	<b>-533</b>

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher ist für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2013/2014 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

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

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.6. Latente Steuern“ abgebildet.

### 1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.758 (Vorjahr: TEUR 2.971) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,57 (Vorjahr: EUR 1,04).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch. Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014 bis zum 02. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 02. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.069.115 Stück (Vorjahr: 2.865.710 Stück).

## 2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	231	319
Kumulierte Abschreibung	-133	-287
<b>Buchwerte</b>	<b>98</b>	<b>32</b>

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	2.986	1.950
Kumulierte Abschreibung	-421	-431
<b>Buchwerte</b>	<b>2.565</b>	<b>1.519</b>

<b>Davon Mietereinbauten</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	828	828
Kumulierte Abschreibung	-203	-169
<b>Buchwerte</b>	<b>625</b>	<b>659</b>

<b>Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	953	1.050
Kumulierte Abschreibung	-651	-709
<b>Buchwerte</b>	<b>302</b>	<b>341</b>

<b>Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	0	225
<b>Buchwerte</b>	<b>0</b>	<b>225</b>

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde eine gemischte genutzte Büro- und Wohnimmobilie in Leopoldsdorf/Österreich als Finanzinvestition gehaltene Immobilie dargestellt. Am 31. Juli 2014 wurde seitens der EYEMAXX entschieden, die Büroräumlichkeiten, wie auch die Wohnungen, selbst zu nutzen. Aus diesem Grund wurde eine Umklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) in das selbstgenutzte Sachanlagevermögen (IAS 16) zum fair Value in Höhe von TEUR 1.338 durchgeführt. Dieser Wert wird nach IAS 40.60 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben.

Die im Anlagespiegel genannte Umgliederung ins kurzfristige Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 537 betrifft das Fachmarktzentrum Pelhrimov/Tschechien, welches in der Position „Vorräte“ dargestellt wird.

### 2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	SUMME
<b>Anfangsbestand zum 1. November 2012</b>	<b>6.544</b>	<b>13.515</b>	<b>20.059</b>
Erstkonsolidierung	1.087	64	1.151
Zugänge	418	121	539
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-147	3.042	2.895
Umgliederung	0	-161	-161
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-112	-112
<b>Stand zum 31. Oktober 2013</b>	<b>7.902</b>	<b>16.469</b>	<b>24.371</b>
Erstkonsolidierung	2.785	0	2.785
Zugänge	442	2.381	2.823
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	1.650	2.033	3.683
Umgliederung	-1.338	0	-1.338
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-666	-666
<b>Stand zum 31. Oktober 2014</b>	<b>11.441</b>	<b>20.217</b>	<b>31.658</b>

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Serbien	20.217	16.469
Österreich	7.910	5.777
Deutschland	3.531	2.125
<b>Buchwerte</b>	<b>31.658</b>	<b>24.371</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 2.785 (Vorjahr: TEUR 1.151) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 2.823 (Vorjahr: TEUR 539). Sie reduzierten sich aufgrund von Umgliederungen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.338 (Vorjahr: TEUR 161). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 2.895). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -666 (Vorjahr: TEUR -112), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

---

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

### **Serbien**

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 mit dem Bau des ersten Logistikzentrums begonnen, welches im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 fertiggestellt und eröffnet wurde. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 2.381 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde durch die BEGA ING weitere Grundstücke in Serbien in Höhe von TEUR 121 zugekauft. Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 112). Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 auf TEUR 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469).

### **Österreich**

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.605 (Vorjahr: TEUR 3.036).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG hält gemeinsam mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EYEMAXX Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG 2/3. Im Vorjahr war die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG als Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde sie aufwärtskonsolidiert, wodurch es zu einer Erstkonsolidierung der verbleibenden Anteile (2/3) in Höhe von TEUR 2.785 kam. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden weitere Investitionen in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 100) getätigt. Aus diesem Grund sind die Werte des Vorjahres mit dem aktuellen Jahr nur eingeschränkt vergleichbar. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.305 (Vorjahr: TEUR 1.400).

Bis zum 31. Juli 2014 wurde das gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf/Österreich vermietet. Dieser Mietvertrag wurde einvernehmlich aufgelöst. Seit dem 1. August 2014 nutzt die EYEMAXX dieses Gebäude als Verwaltungsgebäude wie auch für Dienstwohnungen wodurch eine Umklassifizierung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.338 statt gefunden hat. Der Fair Value belief sich im Vorjahr auf TEUR 1.341.

### **Deutschland**

Die EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg). Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.398 (Vorjahr: TEUR 2.125).

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Der Zugang gemäß IAS 40.6 in Höhe von TEUR 310 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.133.



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	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse - Mieterlöse	805	607
Materialaufwand	-8	0
Sonstige betriebliche Erträge	1	79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-321	-206
<b>Summe</b>	<b>477</b>	<b>480</b>

### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 11.441 (Vorjahr: TEUR 7.902) 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 die Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Wohnimmobilien in Österreich				
	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	264		155	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,87 %	5 % - 6 %	7,21 %	5 % - 9,46 %
Kapitalisierungszinssatz	4,94 %	4,5 % - 5 %	4,68 %	4,25 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	44,00	44,00	55,76	45 - 67

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat. Im Vorjahr war zudem die Büro- und Wohnimmobilie in Leopoldsdorf genannt.

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich				
	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		344	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,27 %	5 % - 11 %	5,00 %	5,00 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	24,50	24,50	29,00	29,00

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 welchen die EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzicht bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland				
	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	515		227	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,84 %	5,5 % - 6 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	23,83	15 - 28	29,00	29,00

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg und Wuppertal. Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des operating lease-Vertrages gemietet, wodurch im Vorjahr nur Nürnberg in den Parameter genannt wurde. Die Laufzeit bei Wuppertal wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit (operating lease Vertrag) eingeschränkt.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469) 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. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit € 45,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit € 30,00/m<sup>2</sup> bis € 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von € 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit € 5,00/m<sup>2</sup> zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

### Logistikprojekte

#### Erwartete Jahresreinerträge

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

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

#### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

#### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten 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 Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

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

Projektimmobilien				
	2013/2014		2012/2013	
Projekterfolg	25.866		26.913	
Gesamtinvestitionskosten	19.902		23.413	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	55,48 %	20 % - 80 %	80,00 %	80 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,40 %	7 % - 8 %	7,50 %	8 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>22.330</b>	<b>12.078</b>
Erst- bzw. Aufwärtskonsolidierung	27	2.355
Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung	-9.650	0
Zugänge	7.803	3.705
Abgänge	-3.136	0
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.790	4.192
<b>Endbestand</b>	<b>21.164</b>	<b>22.330</b>

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 5.920 (Vorjahr: TEUR 1.477), in Österreich in Höhe von TEUR 11.184 (Vorjahr: TEUR 16.963) und Polen in Höhe von TEUR 4.060 (Vorjahr: TEUR 3.890).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „A. Konzern - Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 1.477 im Vorjahr auf TEUR 5.920. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Neugründungen und somit Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 27 und aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 4.416.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 16.963 im Vorjahr auf TEUR 11.184 zum 31. Oktober 2014. Die Änderung ist einerseits auf den Zukauf von weiteren Anteilen in Höhe von TEUR 394 zurückzuführen, sowie aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR -547. Das negative Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen in Höhe von TEUR -547 wird aufgrund der positiven Ergebniszurechnungen von FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 3.303 und der Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG in Höhe von TEUR 190 ausgeglichen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 gab die EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 7.160. Aufgrund des Verkaufs der Anteile der Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG an das Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH kam es zu einer Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 7.802. Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 48 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG verkauft. Der Abgang der Anteile betrug TEUR 3.136.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 3.890 im Vorjahr auf TEUR 4.060 zum 31. Oktober 2014. Die Veränderung resultiert aus einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 125 und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR 45.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 ein Gesellschafterzuschuss in Form der Umwandlung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 124 gewährt, welcher wertberichtigt wurde.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2013/2014 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen:

<b>Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014</b>							
in TEUR	Deutsch-	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	GESAMT
Vermögenswerte	14.430	32.526	2.170	11.289	4	2	60.421
Verbindlichkeiten	6.935	17.497	3.533	7.244	4	37	35.250
<b>Nettovermögen</b>	<b>7.495</b>	<b>15.029</b>	<b>-1.363</b>	<b>4.045</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>	25.171
Umsatzerlöse	140	2.049	0	2	0	0	2.191
Periodenergebnis	4.701	3.138	-561	15	-109	-4	7.180

<b>Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2013</b>							
in TEUR	Deutsch-	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	GESAMT
Vermögenswerte	1.837	35.816	2.384	6.260	5	3	46.305
Verbindlichkeiten	266	17.961	3.390	2.348	5	38	24.008
<b>Nettovermögen</b>	<b>1.571</b>	<b>17.855</b>	<b>-1.006</b>	<b>3.912</b>	<b>0</b>	<b>-35</b>	22.297
Umsatzerlöse	84	1.541	0	0	0	0	1.625
Periodenergebnis	471	7.937	-471	276	0	-6	8.207

## 2.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

<b>Langfristige finanzielle Forderungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	129	86
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.214	6.534
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.746	5.710
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.748	-1.172
<b>Summe</b>	<b>14.341</b>	<b>11.158</b>

In den langfristigen finanziellen Forderungen gegen Nahestehende waren im Vorjahr Forderungen in Höhe von TEUR 430 gegen die Innovative Home Bauträger GmbH ausgewiesen, welche aufgrund der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaft im aktuellen Geschäftsjahr auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgebucht wurde.

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

<b>Kurzfristige finanzielle Forderungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	941	376
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	782	203
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.456	169
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
<b>Summe</b>	<b>3.058</b>	<b>627</b>

Aufgrund der Gewährung von kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 293 und der Hinterlegung einer Kautions für die Immobilie in Wuppertal in Höhe von TEUR 250 stiegen die kurzfristigen finanziellen Forderungen gegen Dritte auf TEUR 941

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

<b>Entwicklung der Wertberichtigung von finanziellen Forderungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>1.293</b>	<b>1.247</b>
Zuführung	576	46
<b>Endbestand</b>	<b>1.869</b>	<b>1.293</b>

In der Zuführung zur Wertberichtigung ist eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534 enthalten. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden 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 2014 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen					
in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
<b>Brutto</b>	<b>1.070</b>	<b>6.996</b>	<b>11.202</b>	<b>-</b>	<b>19.268</b>
Wertberichtigung	0	-939	-930	-	-1.869
<b>Buchwert</b>	<b>1.070</b>	<b>6.057</b>	<b>10.272</b>	<b>-</b>	<b>17.399</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	0	0	1.756	-600	1.156
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	330	-1.269	0
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>939</b>	<b>2.086</b>	<b>-1.869</b>	<b>1.156</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	1.024	6.057	9.116	-	16.197
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	0	-	1
Überfällig mehr als 360 Tagen	45	0	0	-	45
<b>Summe</b>	<b>1.070</b>	<b>6.057</b>	<b>9.116</b>	<b>-</b>	<b>16.243</b>

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2013 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen					
in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
<b>Brutto</b>	<b>462</b>	<b>6.737</b>	<b>5.879</b>	<b>-</b>	<b>13.078</b>
Wertberichtigung	-1	-938	-354	-	-1.293
<b>Buchwert</b>	<b>461</b>	<b>5.799</b>	<b>5.525</b>	<b>-</b>	<b>11.785</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	0	938	234	-1.172	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	1	0	0	-1	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	120	-120	0
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>938</b>	<b>354</b>	<b>-1.293</b>	<b>0</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	413	5.799	5.525	-	11.737
Überfällig mehr als 360 Tagen	48	0	0	-	48
<b>Summe</b>	<b>461</b>	<b>5.799</b>	<b>5.525</b>	<b>-</b>	<b>11.785</b>

## 2.6 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latenten Steuern (Vorjahr: keine) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.121 (Vorjahr: TEUR 1.678) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 8.113 (Vorjahr: TEUR 5.945). Davon verfallen TEUR 5.148 (Vorjahr: TEUR 4.676) in den Jahren 2015 - 2019 (Vorjahr: 2017 - 2021).

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Aktive latente Steuern	0	0
Passive latente Steuern	3.121	1.678
<b>Summe</b>	<b>-3.121</b>	<b>-1.678</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014, 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 153 (Vorjahr: TEUR 2.105) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.381 (Vorjahr: TEUR 3.534).



In Österreich besteht zum 31. Oktober 2014 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Die Gruppenmitglieder sind die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Seit dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 91 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 6.746 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.332, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.493, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 235 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 921.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 2.104, in Deutschland in Höhe von TEUR 565 und in Österreich in Höhe von TEUR 663.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.493 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 921 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			
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva
in TEUR	Summe							
<b>Stand am 1. November 2012</b>	<b>-1.181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.276</b>	<b>1.827</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>148</b>
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-508	13	17	2.105	467	1.704	385	87
Kursdifferenzen	11	0	0	0	-11	0	0	0
<b>Stand am 31. Oktober 2013</b>	<b>-1.678</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>3.381</b>	<b>2.283</b>	<b>2.186</b>	<b>0</b>	<b>385</b>
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.509	-13	74	153	1.115	307	7	294
Kursdifferenzen	66	0	0	0	-66	0	0	0
<b>Stand am 31. Oktober 2014</b>	<b>-3.121</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>3.534</b>	<b>3.332</b>	<b>2.493</b>	<b>7</b>	<b>679</b>

## 2.7 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

Vorräte		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Heizöl	7	0
Immobilien	998	0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	2.671	1.601
<b>Summe</b>	<b>3.676</b>	<b>1.601</b>

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2013/2014 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 658 (Vorjahr: keine), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.108 (Vorjahr: TEUR 1.152) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 905 (Vorjahr: TEUR 449) aktiviert.

## 2.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.016	277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	364	278
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	-122
<b>Summe</b>	<b>2.278</b>	<b>433</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte beinhalten eine offene Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der FMZ Kittsee GmbH & Co KG-Kommanditanteile in Höhe von TEUR 1.500, welche bis zum 31. Januar 2015 bezahlt worden sind. Zudem beinhalten sie eine Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Wohnungen in Wien in Höhe von TEUR 328.

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

<b>Entwicklung der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>122</b>	<b>114</b>
Zuführung	120	8
Verbrauch	-130	0
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	-10	0
<b>Endbestand</b>	<b>102</b>	<b>122</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
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 31.10.2014
<b>Brutto</b>	<b>2.016</b>	<b>364</b>	<b>-</b>	<b>2.380</b>
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
<b>Buchwert</b>	<b>1.914</b>	<b>364</b>	<b>-</b>	<b>2.278</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
<b>Summe</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>-102</b>	<b>0</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>				
Nicht überfällig	1.903	364	-	2.267
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	-	1
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	4	0	-	4
Überfällig mehr als 360 Tagen	6	0	-	6
<b>Summe</b>	<b>1.914</b>	<b>364</b>	<b>-</b>	<b>2.278</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
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 31.10.2013
<b>Brutto</b>	<b>277</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>555</b>
Wertberichtigung	-122	0	-	-122
<b>Buchwert</b>	<b>155</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>433</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>				
Nicht überfällig	25	0	-25	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	97	0	-97	0
<b>Summe</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>-122</b>	<b>0</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>				
Nicht überfällig	155	278	-	433
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>433</b>

## 2.9 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

<b>Sonstige Forderungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Sonstige Forderungen gegen Dritte	602	460
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	715	471
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.189	2.723
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-22	-91
<b>Summe</b>	<b>3.484</b>	<b>3.563</b>

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:

<b>Entwicklung der Wertberichtigung von sonstigen Forderungen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>91</b>	<b>77</b>
Zuführung	4	14
Verbrauch	-83	0
Umgliederung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	0
<b>Endbestand</b>	<b>22</b>	<b>91</b>

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestandes der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen					
in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
<b>Brutto</b>	<b>602</b>	<b>715</b>	<b>2.189</b>	<b>-</b>	<b>3.506</b>
Wertberichtigung	-22	0	0	-	-22
<b>Buchwert</b>	<b>580</b>	<b>715</b>	<b>2.189</b>	<b>-</b>	<b>3.484</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>					
Überfällig mehr als 360 Tagen	22	0	0	-22	0
<b>Summe</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22</b>	<b>0</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	555	715	2.189	-	3.459
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	24	0	0	-	24
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	1	0	0	-	1
<b>Summe</b>	<b>580</b>	<b>715</b>	<b>2.189</b>	<b>-</b>	<b>3.484</b>

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen					
in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
<b>Brutto</b>	<b>460</b>	<b>471</b>	<b>2.723</b>	<b>-</b>	<b>3.654</b>
Wertberichtigung	-14	0	-77	-	-91
<b>Buchwert</b>	<b>446</b>	<b>471</b>	<b>2.646</b>	<b>-</b>	<b>3.563</b>
<b>Wertberichtigte Forderungen</b>					
Überfällig mehr als 360 Tagen	14	0	77	-91	0
<b>Summe</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>-91</b>	<b>0</b>
<b>Nicht wertberichtigte Forderungen</b>					
Nicht überfällig	446	471	2.646	-	3.563
<b>Summe</b>	<b>446</b>	<b>471</b>	<b>2.646</b>	<b>-</b>	<b>3.563</b>

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Steuern	281	217
Abgrenzungen	76	77
Sonstige Forderungen	245	166
<b>Summe</b>	<b>602</b>	<b>460</b>

## 2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Kassenbestand und Bankguthaben	516	4.230
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	136	136
<b>Summe</b>	<b>652</b>	<b>4.366</b>

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.



## 2.11 Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung seit dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

### 2.11.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2014 auf TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 2.901), eingeteilt in 3.190.702 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2014 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### 2.11.2 Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 940 (Vorjahr: TEUR -380) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.176 (Vorjahr: TEUR 1.856) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 1.320 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im März 2014 in der die EYEMAXX Real Estate AG 290.060 neue Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,55 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

### 2.11.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -2.112 (Vorjahr: TEUR -1.560) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -354 (Vorjahr: TEUR -69), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -198 (Vorjahr: TEUR -29).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>-1.560</b>	<b>-1.462</b>
Net Investments	-198	-29
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-354	-69
<b>Endbestand</b>	<b>-2.112</b>	<b>-1.560</b>

#### 2.11.4 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR -15) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Österreich	113	8
Slowakei	3	-17
Tschechien	-38	-5
Polen	0	-1
Serbien	44	0
<b>Summe</b>	<b>122</b>	<b>-15</b>

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Österreich resultiert maßgeblich aus der Vollkonsolidierung der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG. Die Veränderung in Serbien resultiert aus dem Verkauf von 2 % der Anteile an der Log Center Alpha a.d.

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

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

##### Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 69,8 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

##### Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

##### *Seit dem 17. August 2012 besteht die folgende Befugnis:*

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 250.000 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 2.900.642 erhöhte, welches in 2.900.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2012 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu

EUR 1.075.321 eingeteilt in bis zu 1.075.321 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 28. Juni 2017 ausgegeben werden können.

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

***Seit dem 2. August 2013 besteht die folgende Befugnis:***

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 6. Juni 2018 um bis zu insgesamt EUR 375.000,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 290.060 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 3.190.702 erhöhte, welches in 3.190.702 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2013 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu EUR 84.940 eingeteilt in bis zu 84.940 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 6. Juni 2018 ausgegeben werden können.

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

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2013 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

***Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:***

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. Juni 2019 um bis zu insgesamt EUR 435.000,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

***Seit dem 30. Juli 2014 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:***

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch 'Finanzinstrumente') können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

- aa) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen 'Inhaber') der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.
- bb) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch 'Teilschuldverschreibung' genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.
- cc) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. bb), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. cc) entsprechend.

dd) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch 'Endfälligkeit' genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszugebenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.

ee) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss

aaa) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,

oder

bbb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer dd) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

ff) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermäch-

tigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszuschließen,

aaa) für Spitzenbeträge;

bbb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;

ccc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder - falls dieser Wert geringer ist - im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.

ddd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;

eee) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d.h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhandensein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

gg) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder

Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

#### **Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2014**

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu Euro 1.595.000 durch Ausgabe von bis zu 1.595.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten (beziehungsweise bei Erfüllung entsprechender Wandlungs- oder Optionspflichten) an die Inhaber der aufgrund der vorstehenden Ermächtigung vom 27. Juni 2014 (Ermächtigung 2014) ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, auch Pflichtwandelschuldverschreibungen, oder Wandelgenussrechten oder Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten.

Die neuen Aktien werden zu dem nach Maßgabe der vorstehend unter Buchstabe a) beschlossenen Ermächtigung 2014 festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis (Ausgabebetrag) ausgegeben. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten oder von Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten, die von der Gesellschaft auf der Grundlage der Ermächtigung 2014 bis zum 26. Juni 2019 ausgegeben werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen oder ihren entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflichten nachkommen und nicht andere Erfüllungsformen gewählt werden.

cc) Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen.

#### **Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

*Seit dem 29. Juni 2012 besteht die folgende Befugnis:*

- a. Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfol-



gen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszu-schließen.

- b. Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte aus-genutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesell-schaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem ge-setzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.
- c. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung er-worbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorste-hender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates
  - i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsen-kurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräuße-rungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf ei-ne Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeit-punkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals ver-mindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Opti-ons- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen wäh-rend der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer An-wendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden; oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen; oder
- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabset-zung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grund-kapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Tei-len, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d. Von den Ermächtigungen in lit. c aa) und c bb) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

### Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

### 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.

## 2.12 Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013/2014 eine vierte Unternehmensanleihe ausgegeben. Das Volumen der inflationsgeschützten Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem festen Zinssatz von 8,00 % p.a. und einer Laufzeit von fünfeinhalb Jahren beläuft sich auf insgesamt TEUR 12.563. Mit der Anleiheemission sind dem Unternehmen TEUR 8.550 zugeflossen. Zusätzlich wurden TEUR 4.013 im Rahmen des freiwilligen Umtauschangebots für Anleger der bestehenden Unternehmensanleihe 2013/2019 getauscht.

Somit bestehen per 31. Oktober 2014 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen				
	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines	keines
<b>Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:</b>	<b>12.960.000</b>	<b>11.624.000</b>	<b>10.987.000</b>	<b>12.563.000</b>

\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

<b>Anleiheverbindlichkeit</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	45.752	37.087
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.370	1.473
<b>Summe</b>	<b>47.122</b>	<b>38.560</b>

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

<b>Entwicklung der Anleihen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Stand am 1. November</b>	<b>38.560</b>	<b>23.096</b>
Zugang Anleihen	8.550	15.000
Transaktionskosten	-616	-883
Zinsaufwand	3.845	3.220
Zinszahlung	-3.217	-1.873
<b>Stand am 31. Oktober</b>	<b>47.122</b>	<b>38.560</b>

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,20 %) und der Anleihe 2014/2020 beträgt 9,58 %.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

<b>Fristigkeiten der Anleihen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
< 1 Jahr	1.370	1.473
1 - 5 Jahre	33.668	22.777
> 5 Jahre	12.084	14.310
<b>Summe</b>	<b>47.122</b>	<b>38.560</b>

## 2.13 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

<b>Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	4.770	6.758
Leasingverbindlichkeiten	1.351	1.281
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	440	500
<b>Summe</b>	<b>6.561</b>	<b>8.539</b>

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

<b>Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Leasingverbindlichkeiten	261	261
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196	90
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	5
<b>Summe</b>	<b>462</b>	<b>356</b>

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 4.770 (Vorjahr: TEUR 6.758) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 3.574 (Vorjahr: TEUR 5.612) und dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.193 (Vorjahr: TEUR 1.144). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Die Reduktion der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds resultiert aus der Rückzahlung der nach UGB verbuchten Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.462 (davon garantierte Zinsen TEUR 390). Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds betrug TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 633).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 636 (Vorjahr: TEUR 590) bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 518 (Vorjahr: TEUR 579). Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde ein Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhrimov aufgenommen, welcher zum Stichtag TEUR 112 beträgt. Dieser wurde mit dem Grundstück in Pelhrimov in Höhe von TEUR 515 besichert. Zudem gab es geringe Verbindlichkeiten gegenüber mehreren Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 11).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 197) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 146). Zudem besteht ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.605 (Vorjahr: TEUR 3.036) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 auf TEUR 1.184 (Vorjahr: TEUR 1.396). Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industrie-Grundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.133. Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2014 TEUR 302.

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 2014 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten					
in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
bis 1 Jahr	0	261	196	5	462
1 bis 5 Jahre	4.770	1.121	312	0	6.203
größer 5 Jahre	0	230	128	0	358
<b>Summe</b>	<b>4.770</b>	<b>1.612</b>	<b>636</b>	<b>5</b>	<b>7.023</b>

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2013 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten					
in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
bis 1 Jahr	0	261	90	5	356
1 bis 5 Jahre	6.758	1.281	248	0	8.287
größer 5 Jahre	0	0	252	0	252
<b>Summe</b>	<b>6.758</b>	<b>1.542</b>	<b>590</b>	<b>5</b>	<b>8.895</b>

## 2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	688	210
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>688</b>	<b>210</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	87	16
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	289	40
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	191	303
Abgrenzungen	189	50
Kautionen	180	60
Sozialversicherungsbeiträge	40	61
Personalverbindlichkeiten	22	5
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	113	125
<b>Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.111</b>	<b>660</b>
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	30	75
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>30</b>	<b>75</b>

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

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

## 2.15 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

Veränderung der Rückstellungen						
in TEUR	Nicht genommene r Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
<b>Stand am 1. November 2012</b>	<b>70</b>	<b>46</b>	<b>314</b>	<b>127</b>	<b>54</b>	<b>611</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	12	-16	-4
Dotierung	49	20	0	136	102	307
Verwendung	-44	-42	0	-123	-85	-294
Auflösung	0	0	-172	-9	-14	-195
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-1	-1
<b>Stand am 31. Oktober 2013</b>	<b>75</b>	<b>24</b>	<b>142</b>	<b>143</b>	<b>40</b>	<b>424</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	4	0	7	1	12
Dotierung	19	50	0	147	90	306
Verwendung	0	-3	0	-93	-46	-142
Auflösung	0	-3	0	0	0	-3
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	-1	0	-1
<b>Stand am 31. Oktober 2014</b>	<b>94</b>	<b>72</b>	<b>142</b>	<b>203</b>	<b>85</b>	<b>596</b>

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

### 3 Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

<b>Nahestehende Unternehmen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen	6.996	6.737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364	278
Sonstige Forderungen	715	471
Wertberichtigung	-939	-938
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>7.136</b>	<b>6.548</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	5	5
Sonstige Verbindlichkeiten	87	16
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>92</b>	<b>21</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>7.044</b>	<b>6.527</b>

Im Geschäftsjahr 2013/2014 gibt es keine Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat (Vorjahr: TEUR 33). Es besteht eine Forderungen aus Steuerrückvergütung in Höhe von TEUR 5.

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 345). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 216).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist der EYEMAXX-Konzern eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 2.862 (Vorjahr: TEUR 2.764) aus. Die Forderung ist einerseits im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird. Zudem bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 3) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 55).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.986).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nicht verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868), welcher eine 100 %-ige Wertberichtigung entgegensteht.

Die Forderungen der Innovative Home Bauträger GmbH sind aufgrund der Erstkonsolidierung zum 31. Oktober 2014 nicht mehr in den nahestehenden ausgewiesen. Im Vorjahr betrugen sie TEUR 438. Diese entstand, da die drei Eigentumswohnungen in Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind, als Besicherung der Anleihe 2011/2016 dienen. Durch die Ablöse des Bankkredites ergibt sich eine Forderung gegen den EYEMAXX-



Konzern. Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG beträgt TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 9). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 300). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt der EYEMAXX-Konzern die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Forderungen gegenüber der Marland Wohnbaugesellschaft, Hennersdorf/Österreich, betragen zum Bilanzstichtag TEUR 992 (Vorjahr: TEUR 319). Die Veränderung resultiert aus dem Kaufpreis der FMZ Kittsee GmbH & Co KG-Kommanditanteile in Höhe von TEUR 666. Zudem ist eine Forderung in Höhe von TEUR 305 im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber den Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: keine), welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine Forderung gegenüber der Marland Projektentwicklungs GmbH in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 beglichen. Im Vorjahr betrug sie TEUR 150.

Die sonstigen Forderungen resultieren aus einem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt. Zudem bestand im Vorjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, beinhaltet, belaufen sich auf TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 24). Zum 31. Oktober 2014 ist in den Forderungen eine Anzahlung in Höhe von TEUR 135 enthalten, welche für zukünftige Bauvorhaben in Deutschland geleistet wurde.

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen	11.202	5.879
Sonstige Forderungen	2.189	2.723
Wertberichtigung	-930	-431
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>12.461</b>	<b>8.171</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	289	40
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>289</b>	<b>40</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>12.172</b>	<b>8.131</b>

Der finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, sanken von TEUR 1.477 auf TEUR 1.378. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 212.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 1.569 (davon TEUR 1.564 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 1.695 (davon TEUR 1.690 finanzielle Forderung und TEUR 1.564 sonstige Forderung). Die Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. wurde in Höhe von TEUR 534 wertberichtigt, da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 250). Davon sind TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 45) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich einerseits aus Rückzahlungen, wie auch aus der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Die finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum Stichtag TEUR 283 (Vorjahr: TEUR 240). Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.276 ausgegeben. Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 444). Diese Veränderungen resultieren unter anderem aus der Umwandlung von sonstigen Forderungen in ein kurzfristiges Darlehen.

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg aufgrund der Verzinsung von TEUR 189 auf TEUR 209, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2014 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 160 gegenüber FMZ Kittsee GmbH & Co KG, Leopoldsdorf/Österreich. Im Vorjahr besaß die EYEMAXX eine sonstige Forderung gegen die Gesellschaft in Höhe von TEUR 773, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 beglichen wurde.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung

wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG betragen TEUR 2.385 (Vorjahr: TEUR 2.237). Davon sind TEUR 1.341 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.313) und TEUR 1.082 (Vorjahr: TEUR 944) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebniszuzuweisung. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 20).

Die Forderungen gegen die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG werden aufgrund der Erstkonsolidierung zum 31. Oktober 2014 im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Zum 31. Oktober 2013 betrugen die finanziellen Forderungen TEUR 663 und die sonstigen Forderungen TEUR 17. Die finanziellen Forderungen sind im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die finanzielle Forderung gegen Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz, beträgt zum 31. Oktober 2014 TEUR 469 (Vorjahr: TEUR 322).

Zum Stichtag weist der EYEMAXX-Konzern eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 8) gegenüber der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH aus.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermietete Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautions bezahlt, welche die EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 201.

Zudem wurde im aktuellen Geschäftsjahr durch die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 3.368.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG gegründet. Zum Stichtag wurden bereits erbrachte Vorleistungen von der EYEMAXX an die Gesellschaft fakturiert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 390.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Die EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 1.411.

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 2.10 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend nicht gezahlte Ergebnisanteile von Personengesellschaften an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von TEUR 338 und Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 68).

### 3.4 Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz/Österreich, die Fachmarktzentren in Tschechien wie auch die Pflegeimmobilien. Die Wohnimmobilie in Potsdam wird im Bereich „Projektentwicklung“ dargestellt.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien, Österreich und Deutschland. Die Wohnimmobilien in Wien und Leipzig gehören zum Bereich „Eigen-Investments“.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde das Segment „Projektentwicklung“ vor allem durch Pflegeheime vergrößert. Das Segment „Eigen-Investments“ wurde durch das Geschäftsfeld „Wohnimmobilien“ erweitert. Durch die deutlich zunehmende Verlagerung von Aktivitäten in Gemeinschaftsunternehmen wurde auch das interne Berichtswesen geändert. Aufgrund der Änderung im internen Berichtswesen war zur sachgerechten Abbildung eine Änderung der Struktur in der Segmentberichterstattung erforderlich. Die Gemeinschaftsunternehmen werden dementsprechend den Segmenten „Projektentwicklung“ und „Eigen-Investments“ zugeordnet. Im Vorjahr erfolgte die Zuordnung der Gemeinschaftsunternehmen zu dem Segment „Holding“, da die interne Steuerung der Gemeinschaftsunternehmen als Beteiligungen erfolgte.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der

<b>Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2014</b>					
in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	<b>SUMME 2014</b>
<b>Außenumsatz</b>	<b>725</b>	<b>805</b>	<b>41</b>		<b>1.571</b>
Innenumsatz	-7	0	-99	106	0
Umsatz Gesamt	732	805	140	-106	1.571
Beteiligungsergebnis	-134	7.530	0		7.396
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	0	0		25
EBITDA	-1.554	11.636	-2.446		7.636
Abschreibungen	-24	-14	-196		-234
<b>EBIT</b>	<b>-1.578</b>	<b>11.622</b>	<b>-2.642</b>		<b>7.402</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-1.791</b>	<b>10.978</b>	<b>-6.857</b>		<b>2.330</b>
Fremdkapital	7.936	15.380	50.479	-14.104	59.691
Vermögen	10.456	49.356	37.568	-14.104	83.276
Investitionen im Anlagevermögen	29	2.704	430		3.163

<b>Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2013</b>					
in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	<b>SUMME 2013</b>
<b>Außenumsatz</b>	<b>1.394</b>	<b>937</b>	<b>66</b>		<b>2.397</b>
Innenumsatz	-185	0	-461	646	0
Umsatz Gesamt	1.579	937	527	-646	2.397
Beteiligungsergebnis	241	4.575	20		4.836
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	110	0	0		110
EBITDA	686	8.065	-1.839		6.912
Abschreibungen	-8	-11	-159		-178
<b>EBIT</b>	<b>678</b>	<b>8.054</b>	<b>-1.998</b>		<b>6.734</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-26</b>	<b>7.144</b>	<b>-4.009</b>		<b>3.109</b>
Fremdkapital	5.019	14.511	41.065	-10.093	50.502
Vermögen	7.282	43.814	29.563	-10.093	70.566
Investitionen im Anlagevermögen	276	577	351		1.204

<b>Investitionen nach Ländern</b>		
in TEUR	<b>2013/2014</b>	2012/2013
Deutschland	314	54
Österreich	562	716
Serbien	2.265	190
Sonstige Länder	22	244
<b>Gesamt</b>	<b>3.163</b>	<b>1.204</b>

<b>Umsatz nach Ländern</b>		
in TEUR	<b>2013/2014</b>	2012/2013
Deutschland	437	256
Österreich	1.134	2.135
Sonstige Länder	0	6
<b>Gesamt</b>	<b>1.571</b>	<b>2.397</b>

<b>Vermögen nach Ländern</b>		
in TEUR	<b>2013/2014</b>	2012/2013
Deutschland	24.755	24.756
Österreich	36.721	27.202
Serbien	20.900	17.532
Sonstige Länder	900	1.076
<b>Gesamt</b>	<b>83.276</b>	<b>70.566</b>

### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	287	1.061

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: keine), welcher zur Gänze angesetzt wurde.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IM-MOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov.

Im Vorjahr wurde im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde im Vorjahr die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 1.000 angesetzt. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde eine Umfinanzierung durchgeführt wodurch die Patronatserklärung erlosch.

Im Vorjahr betrafen TEUR 6 eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Die Garantie erlosch im November 2013.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) 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 des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 591 (Vorjahr: TEUR 919) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 536 (Vorjahr: TEUR 601) 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), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzaninendarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittbüchlichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden von der EYEMAXX an die polnischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 222 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 390 weiterverrechnet.

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 der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 250. Der Zugang in Höhe von TEUR 310 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Änderung des beizule-

genden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf TEUR 823. Der Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.133.

Die neu gegründete EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG hat die vollständig vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 150. Der Zugang in Höhe von TEUR 446 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Fair Value Bewertung beläuft sich auf TEUR 925. Die Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.371. Das Ergebnis aus der at-equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 4.804) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 3.235), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Veränderung der Besicherung in Höhe von TEUR 1.085 ergibt sich aus der Vollkonsolidierung Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr: TEUR 368) erfasst, wovon TEUR 85 auf die am 31. Oktober 2014 erstmalig vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bauträger GmbH entfallen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 werden diese Zinserträge innerhalb der Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 133) verrechnet, wovon TEUR 43 auf zukünftig vollkonsolidierte Unternehmen fallen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 667 (Vorjahr: TEUR 514) verrechnet werden. Im Vorjahr wurde zudem aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 4 verbucht.

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.986) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Bis zum Rückzahlungsdatum hat Herr Dr. Michael Müller das Recht, sein Darlehen bis zu einem Rahmen von TEUR 3.000, ohne Berücksichtigung der ab 1. August 2014 angefallenen Zinsen, auszunutzen. Die gesamte Forderung in Höhe von TEUR 2.115 ist eingeteilt in ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.061 und Zinsen in Höhe von TEUR 54. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch von Herrn Dr. Michael Müller unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 8,0 % (Vorjahr: 7,75 %) und sind mit dem Darlehen am 30. Juni 2016 zu bezahlen.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 938). Der Aufwand des Geschäftsjahres 2013/2014 beträgt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1).

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	31.10.2014				31.10.2013			
	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	460	27	87	574	234	15	85	334
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	1.839	65	349	2.253	936	18	340	1.294
Für spätere Geschäftsjahre	2.803	58	1.863	4.724	786	0	1.979	2.765
<b>Summe</b>	<b>5.102</b>	<b>150</b>	<b>2.299</b>	<b>7.551</b>	<b>1.956</b>	<b>33</b>	<b>2.404</b>	<b>4.393</b>

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert einerseits aus der Gleisgarantie in Höhe von TEUR 66 jährlich, welche bis zum 12. Februar 2042 zu zahlen ist. Die Armona Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG erhält bis zum 31. Oktober 2029 für die Vermietung des Grundstücks einen jährlichen Bestandszins in Höhe von TEUR 130.

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

#### Aufwärtskonsolidierung von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 1. Januar 2015 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 94 % Kapitalanteil und Stimmrechten und führte zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einen Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen.

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

---

### **3.9 Weitere Erläuterungen**

#### **3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers**

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 68). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 68), davon das Vorjahr betreffend TEUR 21 (Vorjahr: keine) und andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: keine).

#### **3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

#### **3.9.3 Organe der Gesellschaft**

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 192) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 115) bezahlt. Zusätzlich erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: keine). Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

## E. 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 2014, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert war. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

<b>Kredite und Forderungen</b>		
	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	129	86
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.214	6.534
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.746	5.710
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	941	376
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	782	203
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.456	169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.016	277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	364	278
Sonstige Forderungen gegen Dritte	602	460
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	715	471
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.189	2.723
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	652	4.366
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>25.806</b>	<b>21.653</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.993 (Vorjahr: TEUR 1.506) 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:

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		
	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	45.752	37.087
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	4.770	6.758
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	440	500
Leasingverbindlichkeiten	1.351	1.281
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	1.370	1.473
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196	90
Leasingverbindlichkeiten	261	261
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	210
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	546	554
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	87	16
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	289	40
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	30	75
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>55.785</b>	<b>48.350</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds 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:

<b>Anleihen</b>			
in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	Marktwert
<b>Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2014</b>			
Anleihe 2011/2016	101,50 %	12.960	13.154
Anleihe 2012/2017	96,80 %	11.624	11.252
Anleihe 2013/2019	91,00 %	10.987	9.998 <sup>1</sup>
Anleihe 2014/2020	92,00 %	12.563	11.558 <sup>1</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>48.134</b>	<b>45.963</b>
<b>Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2013</b>			
Anleihe 2011/2016	104,10 %	12.960	13.491
Anleihe 2012/2017	102,10 %	11.624	11.868
Anleihe 2013/2019	96,67 %	15.000	14.501
<b>Gesamt</b>		<b>39.584</b>	<b>39.860</b>

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

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 101,50 Prozent (Vorjahr: 104,10 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 96,80 Prozent (Vorjahr: 102,10 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 91,00 Prozent (Vorjahr: 96,67 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987 (Vorjahr: TEUR 15.000). Im Rahmen des Umtauschangebots der Anleihe 2014/2020 wurden TEUR 4.013 umgetauscht. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,20 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 92,00 Prozent mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.563. Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,58 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominale von TEUR 2.929 (Vorjahr: TEUR 5.000) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,44 % (Vorjahr: 14,44 %) bewertet.

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	2013/2014	2012/2013
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.089	1.112
Schuldenerlass aus Finanzverbindlichkeiten	0	42
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	22	84
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>1.111</b>	<b>1.238</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-3.845	-3.220
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-795	-1.026
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-161	-49
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-4.801</b>	<b>-4.295</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-102
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-700	-68
<b>Wertänderung von Krediten und Forderungen</b>	<b>-700</b>	<b>-170</b>
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-4.390</b>	<b>-3.227</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-198	-29
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>-198</b>	<b>-29</b>

---

## 2 Finanzielle Risikofaktoren

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstandes, Herr Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung ersterrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

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

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. 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 2014 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) 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 des EYEMAXX-Konzerns befinden sich im Konzernanhang.

### 2.3 Marktrisiko

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

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

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

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem 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 der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.166 (Vorjahr: TEUR 2.437) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH & Co KG, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.932 (Vorjahr: TEUR 3.356) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 6.098 (Vorjahr: TEUR 5.793) verringert.

### 2.4 Liquiditätsrisiko

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

tungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2014								
in TEUR	Buchwert	Undis- kontiert	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	ab 1.11.2019
Anleihen	47.122	62.239	3.743	16.706	13.998	1.870	12.857	13.065
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbindlichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	922	922	922	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>55.755</b>	<b>72.033</b>	<b>5.888</b>	<b>18.303</b>	<b>19.683</b>	<b>1.944</b>	<b>12.928</b>	<b>13.287</b>

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2013								
in TEUR	Buchwert	Undis- kontiert	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	ab 1.11.2018
Anleihen	38.560	52.796	3.054	3.054	16.017	13.309	1.181	16.181
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	668	108	78	76	74	72	260
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.609	286	280	260	782	1	0
Verzinsliche Darlehen	6.763	7.105	5	0	0	0	7.100	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	210	210	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	610	610	610	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>48.275</b>	<b>62.998</b>	<b>4.273</b>	<b>3.412</b>	<b>16.353</b>	<b>14.165</b>	<b>8.354</b>	<b>16.441</b>

Die Zinserträge von TEUR 1.089 (Vorjahr: TEUR 1.112) und Zinsaufwendungen von TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 393) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

## 2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns 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	62	130	11	203
Erfolgsneutrag erfasst	0	412	0	412
<b>Zum 31. Oktober 2014</b>	<b>62</b>	<b>542</b>	<b>11</b>	<b>615</b>

Währungsrisiko					
in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	58	2	149	9	218
Erfolgsneutrag erfasst	0	0	412	0	412
<b>Zum 31. Oktober 2013</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	<b>561</b>	<b>9</b>	<b>630</b>

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 2014 beträgt die Eigenkapitalquote 28,54 % (Vorjahr: 30,31 %).

Aschaffenburg, am 18. Februar 2015

Dr. Michael Müller

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 18. Februar 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

*Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.*

**2. Konzernabschluss nach IFRS  
für das Geschäftsjahr vom 1. November  
2014 bis zum 31. Oktober 2015  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

## KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	1.1	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	8.815	3.683
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.878	1.158
Aktivierete Eigenleistungen		107	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-192	-398
Personalaufwand	1.5	-2.006	-1.920
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-223	-234
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	359	234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.493	-4.113
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	-42	25
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	3.094	7.396
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>9.613</b>	<b>7.402</b>
Finanzierungserträge	1.11	1.918	1.089
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-5.601	-4.640
Finanzerfolg		-3.683	-3.551
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>5.930</b>	<b>3.851</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-133	-12
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.763	-1.509
<b>Periodenergebnis</b>		<b>4.034</b>	<b>2.330</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>4.035</i>	<i>2.310</i>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Periodenergebnis		4.034	2.330
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-108	-354
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-108	-354
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-61	-198
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-61	-198
Sonstige Ergebnisrechnung		-169	-552
Gesamtergebnis		3.865	1.778
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1.13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1.13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>



# KONZERNBILANZ

## Aktiva

[illegible]

## Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.510	3.191
Kapitalrücklage		2.376	940
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.281	-2.112
Kumulierte Ergebnisse		24.777	21.444
Eigene Aktien		-96	0
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		28.286	23.463
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		245	122
Eigenkapital	2.12	28.531	23.585
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	39.741	45.752
Finanzverbindlichkeiten	2.14	7.061	6.561
Latente Steuerschulden	2.7	4.776	3.121
		51.578	55.434
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.13	14.127	1.370
Finanzverbindlichkeiten	2.14	1.538	462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	621	688
Rückstellungen	2.16	628	596
Sonstige Verbindlichkeiten	2.15	726	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.15	161	30
		17.801	4.257
Summe PASSIVA		97.910	83.276

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-3.094	-7.396
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	223	234
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-38	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.683	3.551
Gezahlte Steuern	-45	-57
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.815	-3.683
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	42	-25
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	295	825
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.819	-2.700
Veränderung Vorräte	-1.867	-1.055
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111	3
Veränderung sonstige Aktiva	3.416	485
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	24	161
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-113	465
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-164	85
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-258	-527
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-93	88
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-3	-59
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-320	-281
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.579	-3.183
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22	25
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.196	789
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-4.758	-6.045
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	4.119	499
Erhaltene Zinsen	109	306
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	139	452
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-244	0
Erhaltene Dividende	0	3.155
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342

[illegible]

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	0	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2013/2014	0	0	0	2.310	0	2.310	20	2.330
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-552	0	0	-552	0	-552
Gesamtergebnis	0	0	-552	2.310	0	1.758	20	1.778
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	0	1.610	0	1.610
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	16	0	16	117	133
Stand am 31. Oktober 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	4.035	0	4.035	-1	4.034
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Gesamtergebnis	0	0	-169	4.035		3.866	-1	3.865
Dividende	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Kapitalerhöhung	319	1.436	0	0	0	1.755	0	1.755
Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	124	124
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2015

	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten							
in TEUR	Stand am 1. November 2014	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2015
Immaterielles Anlagevermögen								
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	231	3	0	0	0	0	0	234
Summe	234	3	0	0	0	0	0	237
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.986	206	-15	0	0	0	0	3.177
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953	114	-48	0	0	0	0	1.019
Summe	3.939	320	-63	0	0	0	0	4.196
Finanzanlagevermögen								
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
Summe	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
GESAMT	35.939	4.361	-63	1.671	9.090	-8.712	-204	42.082

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Buchwerte		
Stand am 1. November 2014	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2015
3	0	0	0	0	0	3	0	0
133	25	0	0	0	0	158	98	76
136	25	0	0	0	0	161	98	76
421	80	-5	0	0	0	496	2.565	2.681
651	118	-29	0	0	0	740	302	279
1.072	198	-34	0	0	0	1.236	2.867	2.960
0	0	0	0	0	0	0	0	61
0	0	0	0	0	0	0	0	61
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
1.316	223	-34	275	0	0	1.780	34.623	40.241

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								Stand am 31. Oktober 2014
	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
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	319	59	-192	4	0	41	0	0	231
Summe	322	59	-192	4	0	41	0	0	234
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.950	40	-129	0	0	1.460	-310	-25	2.986
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.050	109	-270	67	0	0	0	-3	953
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	225	132	-6	0	0	-111	-227	-13	0
Summe	3.225	281	-405	67	0	1.349	-537	-41	3.939
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
Summe	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
GESAMT	28.072	3.163	-597	2.871	3.658	16	-537	-707	35.939



Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2013	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2014
3	0	0	0	0	0	3	0	0
287	24	-192	0	4	10	133	32	98
290	24	-192	0	4	10	136	32	98
431	77	-129	0	0	42	421	1.519	2.565
709	133	-251	0	60	0	651	341	302
0	0	0	0	0	0	0	225	0
1.140	210	-380	0	60	42	1.072	2.085	2.867
154	0	0	-25	15	-36	108	24.371	31.658
154	0	0	-25	15	-36	108	24.371	31.658
1.584	234	-572	-25	79	16	1.316	26.488	34.623

# DER KONZERN

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

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Mit Wirkung zum 12. August 2015 legte Dr. Philip Jessich sein Amt aus gesundheitlichen Gründen nieder. Am 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Tailormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst. Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland.

Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Serbien.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Eigenkapitalbeschaffungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

## 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 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 2014/2015). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt.

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

## 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 29. Februar 2016, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2015 wird am 15. Februar 2016, durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmens-zusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2015.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden vier deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2013	23	23	13	59
Im Geschäftsjahr 2013/2014 erstmalig einbezogen	2	6	0	8
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmalig miteinbezogen	4	7	1	12
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung Konsolidierungsmethode	1	-1	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	25	35	11	71

Im Geschäftsjahr 2014/2015 befinden sich 71 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 62). Es werden 11 (Vorjahr: 10) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die Veränderung der wegen Unwesentlichkeit nicht einbezogenen Unternehmen betrifft den Zukauf von 20 % der Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich. Die VST Technologies GmbH besitzt Marken und Patente zum Vertrieb von Werksanlagen. EYEMAXX erwartet sich kurzfristig gute Renditen aus dieser Investition. Zusätzlich hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 546 ausgegeben (inkl. Zinsen TEUR 565), welches mit 20 % der Lizenzeinnahmen aus den Patenten besichert ist.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

\* ) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

### EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

### 2.2.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### Gründung EYEMAXX Holding GmbH

Mit Wirkung zum 19. Oktober 2015 wurde die EYEMAXX Holding GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile. Seit dem 19. Oktober 2015 hält die EYEMAXX Holding GmbH 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche zuvor eine direkte Tochtergesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG war.

#### Kauf Hamco GmbH & Co. KG und Hamco Gewerbeflächen GmbH

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet.

**Kauf LogMaxx d.o.o.**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erhielt die EYEMAXX die Option, alle Anteile der LogMaxx d.o.o. zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden konnte, war bis zum 31. Oktober 2015 befristet. Die LogMaxx d.o.o. wurde von EYEMAXX zu 100 % finanziert und war verpflichtet, für alle Transaktionen wie insbesondere den Grundstücksankauf in Serbien von EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites seitens der LogMaxx d.o.o. war bis zum Ablauf der Optionsfrist nicht möglich. Nach Ankauf aller Grundstücke hat EYEMAXX zum 28. Oktober 2015 die Option ausgeübt. Da EYEMAXX bereits im April 2015 die Beherrschung über das Unternehmen hatte, wurde sie mit Abschluss des Darlehensvertrages und des Optionsvertrages erstkonsolidiert.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

**Übernommenes Nettovermögen**

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52
Kurzfristiges Vermögen	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-42
Übernommenes Nettovermögen	49

**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

**Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99

**Kauf von ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich und Innovative Home Bauträger GmbH, Österreich**

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 100 % der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Diese hält zum Stichtag 99 % der Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH, welche eine Wohnimmobilie hält. Zudem wurden mit dem Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH die restlichen 15 % der Anteile an den slowakischen Vorratsgesellschaften Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o., Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. und Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o. gekauft.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

#### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Kurzfristiges Vermögen	996
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-430
Kurzfristige Rückstellungen	-11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-443
Nicht beherrschender Anteil	-5
Übernommenes Nettovermögen	100

#### 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

##### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

##### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

##### Aufwärtskonsolidierung GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

#### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.671
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	-124
Übernommenes Nettovermögen	1.533



**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Im Geschäftsjahr 2013/2014 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

**Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

**Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

**Aufwärtskonsolidierung von Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Österreich**

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit zum Wirkung 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen nur mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % des Kapitalanteils und der Stimmrechte.

**Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen**

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in die EYEMAXX-Gruppe einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

#### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Sachanlagevermögen	7
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.785
Kurzfristiges Vermögen	21
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-663
Kurzfristige Rückstellungen	-3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-195
Nicht beherrschender Anteil	-97
Übernommenes Nettovermögen	1.849

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

#### Abgegangenes Nettovermögen

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5
Kurzfristiges Vermögen	-3
Kurzfristige Rückstellungen	2
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	27
Nicht beherrschender Anteil	2
Übernommenes Nettovermögen	23

### 2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es keine mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne den Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft zu beeinflussen.

**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

**Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

**Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der slowakischen Gesellschaft wurden durch den Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich, erworben.

Mit Wirkung zum 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

**2.2.4 Abgang/Verschmelzung****Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft bzw. liquidiert:

**Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

#### **Verkauf EYEMAXX Management Slovakia s.r.o., Slowakei**

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Die Gesellschaft hatte keine operativen Tätigkeiten mehr, sodass keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden abgegangen sind.

#### **Liquidierung EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei**

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen.

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

#### **Abgegangenes Nettovermögen**

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27
Kurzfristiges Vermögen	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Übernommenes Nettovermögen	-28

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 verschmolzen:

#### **Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

#### **Verschmelzung der EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Österreich, und EYEMAXX Management GmbH, Österreich, in die EYEMAXX Development GmbH, Österreich**

Im Vorjahr wurde im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EYEMAXX Development GmbH (absorbierende Gesellschaft) und der EYEMAXX Corporate Finance GmbH und der EYEMAXX Management GmbH (absorbierte Gesellschaften) abgebildet.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

### Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Retail Park Olawa Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	104 <sup>2</sup>
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47 <sup>2</sup>
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

1) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „2.2. EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2) Siehe 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel „DVOKA Limited, Zypern“ (Muttergesellschaft)

3) Siehe 2.3.1 Erstkonsolidierung „Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG“ (Muttergesellschaft)

Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50

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 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Henndorf	Österreich	EUR	94
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

**Gründung der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Deutschland**

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ abbilden.

**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet zusammen mit der Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG das Projekt „Waldalgesheim Pflege und Wohnen“ ab.

**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 7. September 2015 hat EYEMAXX gemeinsam mit einem Partner die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG gegründet. Mit Wirkung 20. Oktober 2015 wurden die Anteile an das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG verkauft. Der Kapitalanteil beträgt indirekt 92 %. Das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG hält an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG 99 % der Kapitalanteile und 50 % der Stimmrechte. Die Gesellschaft bildet gemeinsam mit der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ ab.

**Kauf der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf, Österreich**

Mit Wirkung zum 28. August 2015 wurde die Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich, gekauft. EYEMAXX hält indirekt durch ihr Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH 70,5 % der Anteile. Die Gesellschaft wurde für ein Wohnprojekt in Wien gegründet. Bis zum dritten Quartal 2017 sollen 21 Apartments mit einer vermietbaren Fläche von 1.600 m<sup>2</sup>, sowie einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entstehen.

**Kauf der Marland GmbH & Co OG, Leopoldsdorf, Österreich**

Am 4. Mai 2015 erhielt die Marland Bauträger GmbH eine Option, dass sie Wohnungen, ein Grundstück, wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co OG erwerben kann. Mit Wirkung zum 6. Oktober 2015 wurde diese Option seitens der Marland Bauträger GmbH ausgeübt, wodurch sie 94 % der Marland GmbH & Co OG Anteile erwarb. Diese Gesellschaft beinhaltet Wohnungen, welche zum Verkauf angeboten werden.

**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland und Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7

GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen.

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### Gründung der Lifestyle Holding GmbH, Deutschland und Kauf der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG, Schönefeld, Deutschland

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding GmbH operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.



**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

**Kauf und Umbenennung der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG umbenannt wurde. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden.

**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant.

**Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (excl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro.

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2014/2015 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Projektentwicklung				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60

#### Kauf von weiteren 4 % der Anteile der DVOKA Limited, Zypern

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte wurden weitere 4 % der Anteile am Gemeinschaftsunternehmen DVOKA Limited gekauft. Somit hält EYEMAXX 94 % der Anteile. DVOKA Limited hat vom Gemeinschaftsunternehmen MALUM Limited zwei polnische Projekt gekauft. Somit hält DVOKA Limited 100 % der Anteile an den polnischen Gesellschaften EYEMAXX4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. EYEMAXX hält somit an den polnischen Tochtergesellschaften durchgerechnet 94 % der Kapitalanteile. Zudem hält DVOKA Limited 50 % der Anteile an Vilia Sp.z.o.o, welche einer Konzernkapitalzugehörigkeit von 47 % der Anteile entspricht.

#### Kauf weiterer 18,75 % Anteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Anteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH 75 % der Anteile zum Bilanzstichtag. Bereits im Kaufvertrag wurde der Kauf der weiteren 18,75 % festgelegt. Der Gewinnanspruch für den weiteren Anteil begann bereits zum 1. Januar 2014. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf dem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird.

**Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Ceský Krumlov s.r.o., Tschechien**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat.

**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

**Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	97
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

**Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49

**Umwandlung FMZ Kittsee GmbH, Österreich, in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % Anteile**

Im Dezember 2013 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co. KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt.

Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann. Zudem wurden im Dezember 2013 weitere 7 % der Anteile von der North Pannonia-Gruppe zugekauft.

#### **Verkauf von 48 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG**

Zu Beginn des vierten Quartals 2013/2014 wurden 48 % der Anteile verkauft, wobei 30 % an einem privaten Investor, weitere 12 % an die Marland Bauträger GmbH und die verbleibenden 6 % an private Personen verkauft wurden. Die North-Pannonia s.r.o. hielt zum 31. Oktober 2014 weiterhin 3 % der Anteile. Somit hält EYEMAXX zum 31. Oktober 2014 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

### **2.3.3 Entkonsolidierung**

#### **Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 aufwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

#### **Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Für weitere Erläuterungen zur Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland siehe die Erläuterungen unter „2.2 Vollkonsolidierung Abschnitt 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

#### **Verkauf von 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG**

Im dritten Quartal 2014/2015 konnte ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentrums Kittsee abgeschlossen werden. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab. Der Kaufpreis wurde vollständig bis zum 31. Oktober 2015 bezahlt. Die vollständige Bezahlung war Bedingung zum Übergang des Eigentums an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

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

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

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRS 10, Konzernabschluss	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014	12.5.2011

### **IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Am 12. Mai 2011 veröffentlichte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie die überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der

Anforderungen an Angabepflichten im Anhang für alle Arten von Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Aus dieser Änderung gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. 7. 2014	21. 11. 2013
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2014	16. 12. 2011
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	1. 1. 2014	29. 5. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1. 1. 2014	27. 6. 2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen - Übergangsregelung	1. 1. 2014	28. 6. 2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	1. 1. 2014	31. 10. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 7. 2014	12. 12. 2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013	1. 1. 2015	12. 12. 2013

#### **Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge**

Am 21. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die

am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften**

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Änderung zu IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften verabschiedet. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden

Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten**

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist

zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen**

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften**

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv. Die Änderungen sind auf



Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✖ IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- ✖ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- ✖ IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden
- ✖ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- ✖ IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- ✖ IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar

- ✖ IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung eines immateriellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013**

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011-2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✖ IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Wahlrecht zwischen der Anwendung von bereits geltenden Standards und der vorzeitigen Anwendung neuer oder überarbeiteter Standards. Anwendung der gleichen Fassung der Standards über alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Berichtsperioden
- ✖ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Ausschluss von Gemeinschaftsunternehmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3
- ✖ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Die in IFRS 13.52 genannte Ausnahme für Portfolien beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 bzw. IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- ✖ IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmens-

zusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind, der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch

IAS 40 Anwendung finden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRIC 21, Abgaben	17.6.2014	20.5.2013

#### IFRIC 21, Abgaben

IFRIC 21 beinhaltet Leitlinien, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. IFRIC 6 bleibt in Kraft und im Einklang mit IFRIC 21. Anwendung für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

## 1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. EYEMAXX hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	1.1.2018	24.7.2014
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016	30.1.2014
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018	28.5.2014
IFRS 16, Leasing	1.1.2019	13.1.2016
IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern	1.2.2015	21.11.2013

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

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanz-

instrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten**

Mit IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten" wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Januar 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die IFRS-Übernahme-verfahren („Endorsement“) wurde ausgesetzt. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

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

#### **IFRS 16, Leasing**

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Jänner 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 bilanzzielle 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. Jänner 2019 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern**

Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat derzeit keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 2. 2015	12. 12. 2013
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1. 1. 2016	30. 6. 2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. 1. 2016	6. 5. 2014
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. 1. 2016	12. 5. 2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014	1. 1. 2016	25. 9. 2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	verschoben	11. 9. 2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. 1. 2016	18. 12. 2014

#### Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- ✘ IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- ✘ IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- ✘ IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden

- ✘ IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- ✘ IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- ✘ IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar
- ✘ IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung

eines immateriellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchtttragende Pflanzen**

Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“ betreffen die Finanzberichterstattung für fruchtttragende Pflanzen. Fruchtttragende Pflanzen, die ausschließlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, werden in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Das bedeutet, dass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit**

Die Änderungen behandeln die Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Mit dieser Änderung werden neue Leitlinien für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, in IFRS 11 eingefügt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden**

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klar-

gestellt, dass erlösbasierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes widerspiegelt. Im Weiteren wird geregelt, dass Erlöse generell nicht als geeignete Basis für die Bewertung des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens eines immateriellen Vermögenswertes angesehen werden, wobei diese Annahme unter bestimmten und begrenzten Umständen widerlegt werden kann. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014**

Die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2012-2014 betreffen die folgenden Standards:

- ✖ IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ - betreffen die Klarstellung, dass ein Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt keine Bilanzierungsänderung nach sich zieht.
- ✖ IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ - werden einerseits Ergänzungen zur Einbeziehung von Verwaltungsverträgen und andererseits zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüsse vorgeschlagen.
- ✖ IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ - Die Änderungen betreffen die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes in Währungsräumen nicht nur Unternehmensanleihen des gleichen Landes sondern auch derselben Währung zu berücksichtigen sind.

- ✗ IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ - wird vorgeschlagen, einen Querverweis zu Angaben im Zwischenbericht einzufügen.

Sämtliche Änderungen sind – ein Endorsement durch die EU vorausgesetzt – für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses**

Im Dezember 2014 veröffentlicht das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- ✗ Klarstellung, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist.
- ✗ Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.
- ✗ Klarstellung, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind.
- ✗ Streichung einer Musterstruktur des Anhangs hin zur Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss**

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ wird den Unternehmen ermöglicht, die Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die

Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

#### **Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen betreffen die Beseitigung einer Inkonsistenz zwischen den Anforderungen von IFRS 10 und IAS 28. Es erfolgt eine Klarstellung bezüglich der Behandlung von nicht realisierten Erfolgen aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Eine vollständige Erlöserfassung beim Investor hat zu erfolgen, wenn eine solche Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft. Wenn eine solche Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist eine teilweise Erlöserfassung vorzunehmen. Der Anwendungszeitpunkt ist derzeit noch nicht bekannt. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme**

Das IASB veröffentlicht Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

## 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 Konsolidie-

rungskreis werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

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

### 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

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

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

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

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben

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

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

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten

erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Von EYEMAXX erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilien-

vermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

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

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

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

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

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

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

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des 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 Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

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

- ✖ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,

- ✖ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- ✖ die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

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

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

## 2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als

Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## 2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu

bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

## 2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnis-

vortrag 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 potentiellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen

Ausübung oder Umwandlung potentieller Stimmrechte bestimmt.

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

- ✗ der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- ✗ mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind

✖ mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits EYEMAXX zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert

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

## 4 Fremdwährungsumrechnung

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

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der

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

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2015	31.10.2014
Tschechische Krone	CZK	27,0900	27,7700
Serbischer Dinar	RSD	120,7606	119,0888
Polnischer Zloty	PLN	4,2652	4,2043
Rumänischer Leu	RON	4,435	4,4163

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2014/2015	2013/2014
Tschechische Krone	CZK	27,3720	27,4636
Serbischer Dinar	RSD	120,7514	116,4001
Polnischer Zloty	PLN	4,1693	4,1798
Rumänischer Leu	RON	4,4410	4,4454

## 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:

	2014/2015	2013/2014
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

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

## 7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ✖ Grundstücksrisiko
- ✖ Finanzierungsrisiko
- ✖ Vermietungsgradrisiko
- ✖ Baukostenrisiko

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

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

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

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

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

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

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

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank

Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)

- ✖ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2014)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Grundstück in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), BEGA ING d.o.o. und LOGMAXX d.o.o. (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)

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

- ✖ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2013)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Lindenauer Hafen“ in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG (2015)

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: fünf) bebaute

und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle fünf 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 eingestuftten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

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

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nicht-

bezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen

Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

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

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

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrent-

kredite 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 Unternehmens-

zusammenschluss 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 der sie zukünftig anfallen werden. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen

an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH, Marland Bauträger GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH und Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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 2014/2015 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 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 und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG 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:

	31.10.2015	31.10.2014
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	23,00 %
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 Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

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

## 14 Projektbewertung

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

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

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

- ✖ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ✖ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✖ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ✖ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ✖ EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

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

- ✖ EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- ✖ Innovative Home Bauträger GmbH
- ✖ LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.)

## 15 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cash-flows) 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 aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

## 1 Ertragsteuer

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

## 2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.100	1.200	8,67 %	10,49 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	500	492	3,94 %	4,30 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.835	1.617	14,46 %	14,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 8.784 (Vorjahr: TEUR 10.385). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz. Im Vorjahr war zudem im beizulegenden Zeitwert der im Bestand gehaltenen Immobilien, die deutsche Logistikimmobilie in Aachen.

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	802	879	9,13 %	8,46 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	432	472	4,92 %	4,55 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.194	1.312	13,59 %	12,63 %

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 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217). Im Umfang von TEUR 2.788 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.713) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.174	1.500	8,87 %	7,42 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	683	743	2,79 %	3,68 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.135	1.128	4,63 %	5,58 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	214	228	0,87 %	1,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652). Dazu zählt im aktuellen Wirtschaftsjahr das Projekt „Lindenauer Hafen“. Im Vorjahr zählten dazu das Fachmarktzentrum in Kittsee, wie auch das Wohnimmobilienprojekt in der Karl-Sarg-Gasse in Wien. Beide Immobilien wurden zwischenzeitlich verkauft. Im Vorjahr beinhalteten die Projektimmobilien das Leipziger Projekt „Thomasium“, welches aufgrund der Verkaufsabsichten zum Bilanzstichtag in die Vorräte umgegliedert wurde.

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	503	1.549	14,08 %	7,15 %
Verringerung der Mieten um 10 %	821	3.610	22,98 %	16,67 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	206	647	5,77 %	2,99 %

### 3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

### 4 Nutzungsdauer

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

### 5 Rückstellungen

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



# ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	2.312	1.571
Sonstige Erlöse	4	0
Summe	2.316	1.571

Im Geschäftsjahr 2014/2015 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 845). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 336). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 390). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für den Verkauf der Immobilie Karl-Sarg-Gasse, Wien/Österreich. Der Aufwand ist in der als at-equity einbezogenen Gesellschaft ebenso gebucht. Im Vorjahr betraf die Provision das Projekt „Waldalgesheim“.

### 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	2014/2015	2013/2014
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	9.246	2.033
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-60	569
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-138	-8
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	0	-3
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-137	269
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-14	823
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-82	0
Summe	8.815	3.683

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 (Vorjahr: TEUR 2.033) resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie sowie aus dem Projektstart des Fachmarktzentrums. Zudem resultiert die Veränderung aus dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Mit dem Bau der zweiten Etappe mit einer Fläche von rund 7.500 m<sup>2</sup> wurde im Herbst 2015 begonnen und die Fertigstellung ist für Ende Februar 2016 geplant. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Der zweite Bauabschnitt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.300 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen 10 % somit rund 2.100 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Die Lokationsgenehmigung liegt bereits rechtskräftig vor, die Baugenehmigung wird bis Ende März 2016 erwartet und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages wird danach umgehend mit dem Bau begonnen werden. Neben dem Interesse von DB Schenker an einer großen Erweiterungsfläche besteht auch großes Interesse anderer Logistikmieter, insbesondere von bekannten serbischen Logistikfirmen. Auch die Logistikhalle Beta wird voraussichtlich in zwei Bauetappen errichtet werden, abhängig von der zeitlichen Abfolge bei der Unterzeichnung der Mietverträge.

Für das Fachmarktzentrum, das unmittelbar an der Autobahn positioniert werden wird, laufen bereits Mietergespräche und der Abschluss eines Mietvertrages mit einer bekannten serbischen Lebensmittelkette als Ankermieter steht in Kürze bevor. Geplant ist für das Fachmarktzentrum eine Verkaufsfläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> für einen Supermarkt und Geschäfte. Nach Abschluss des Mietvertrages mit dem Ankermieter als Voraussetzung, werden erfahrungsgemäß die für Fachmarktzentren üblichen internationalen Handelsketten als Mieter folgen, welche bereits ihr konkretes Interesse bekundet haben. Die Lokationsgenehmigung wurde bereits beantragt und wird für Frühjahr 2016 erwartet. Danach wird die Baugenehmigung eingeholt und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages umgehend mit dem Bau begonnen werden.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -198 (Vorjahr: TEUR 558) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein Jahr in der Bewertung.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR -137 (Vorjahr: TEUR 269) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermietete Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welche mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -14 (Vorjahr: TEUR 823) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als ist seit dem 1. Januar 2015 als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -82 resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abgegrenzte Projektfees	154	-27
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.685	1.185
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	39	0
Summe	1.878	1.158

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR -27) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2015/2016 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.685 (Vorjahr: TEUR 1.185) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen 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 das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov.

## 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	172	8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	20	390
Summe	192	398

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen das Logistikcenter in Serbien wie auch das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov. Die im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gehaltsaufwendungen	1.590	1.523
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	413	396
Sonstige Sozialaufwendungen	3	1
Summe	2.006	1.920

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 33 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 1 (Vorjahr: 2) Arbeiter und 28 (Vorjahr: 31) Angestellte.

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

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2014/2015	2013/2014
Anzahl der leitenden Angestellten	5	3
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	731	351
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	7	2

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 17) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 2) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden dem Vorstand keine Prämien ausbezahlt. Im Vorjahr betrug die Prämie TEUR 96.

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	25	24
Abschreibung auf Sachanlagen	198	210
Summe	223	234

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	227	37
Mieterträge	40	63
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31	43
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	19	22
Übrige	42	69
Summe	359	234

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Rechts- und Beratungsaufwand	1.060	1.122
Provisionen und Fremdleistungen	648	435
Leasing, Miete und Pacht	771	574
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	426	322
Wertberichtigung zu Forderungen	324	700
Reise- und Fahraufwendungen	224	151
Gebühren und Abgaben	189	160
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	191	0
Instandhaltung und Wartung	127	105
Werbeaufwand	123	97
Kommunikationskosten	87	76
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Ausbuchung von Forderungen	44	0
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	40	161
Versicherungsaufwendungen	24	18
Übrige	165	142
Summe	4.493	4.113

Die Wertberichtigungen zu Forderungen beinhaltet eine Veränderung der Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 98. Sie stieg von TEUR 534 im Vorjahr auf TEUR 632 zum aktuellen Stichtag. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung im Vorjahr vorgenommen. Zudem wurde im aktuellen Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 154 für sonstige Forderungen gebildet. Sie resultiert im Wesentlichen aus Verzögerung der tschechischen Projekte und somit der damit abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegenüber eines Projektpartners.

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	4	25
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-46	0
Summe	-42	25

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung mit Stichtag 30. April 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung der Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH beträgt TEUR 4 und aus der Hamco GmbH & Co. KG TEUR -18.

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. beträgt TEUR -1.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen. Der Effekt aus der Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. beträgt TEUR -27.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, und EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in die EYEMAXX-Gruppe einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung von EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, beträgt TEUR 9 und von EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, TEUR 16.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.049	3.790
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	3.493
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	45	113
Summe	3.094	7.396

Die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollständig verkauft. Der Gewinn aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ dargestellt. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Equity-Bewertung TEUR -2.830, welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung im Jahr 2014 (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädfikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Im Vorjahr besaß sie eine vermietete Immobilie, auf welcher eine Wohnanlage entwickelt werden sollte. Ende April 2015 konnte diese Immobilie zum Fair Value inklusive der bereits erbrachten Vorleistungen gewinnbringend verkauft werden. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien besitzt. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 1.332 (Vorjahr: TEUR 2.211). Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 155.

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zwischenzeitlich, im Januar 2016, wurden die Anteile an dem Fachmarktzentrum Olawa verkauft. Aufgrund der Insolvenz eines Mieters, welcher bei beiden Fachmarktzentren jeweils ein Geschäftslokal angemietet hat, und des darauffolgenden Leerstands mussten Rückstellungen gebildet werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 45).



Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Aufgrund der neu vorgenommenen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde sie voll-konsolidiert, wodurch im aktuellen Geschäftsjahr 2014/2015 nur 2 Monate als Ergebnis aus der Equity Bewertung abgebildet ist. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 244).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 hat die Lifestyle Holding GmbH 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG wovon 18,75 % im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben wurden. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -7 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4 (Vorjahr: TEUR 870).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 lag ein Vermietungsgrad von über 75 % vor, wie auch eine gesicherte Finanzierung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit dem Bau begonnen. Auf Grund der Planungsoptimierung nach Baubeginn, wurde empfohlen, die geänderten Pläne erneut einzureichen. Die erneute Einreichung brachte somit einen Baustillstand mit sich. Die neue Baugenehmigung wurde im August 2015 erteilt und der Bau wurde im September 2015 fortgesetzt. Durch die Umplanung bzw. Optimierung der Flächen wurden höhere Nutzflächen generiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -277 (Vorjahr: TEUR 3.312).

Zum 31. Oktober 2015 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG). EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR -1). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung für die erste Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG bilanziert ist, beläuft sich auf TEUR 1.289 und der zweiten Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG abgebildet ist, beläuft sich auf TEUR 887.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5. Im Vorjahr war die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG noch als direktes Gemeinschaftsunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG bilanziert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung dieser Gesellschaft belief sich im Vorjahr auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG aufgrund der Stimmrechte vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im Vorjahr belief sich auf TEUR 72. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde sie in den vollkonsolidierten Gesellschaften mitberücksichtigt.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR -124). Das negative Ergebnis resultiert aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2015 wertberichtigt wurde.

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinserträge	1.918	1.089
Finanzierungserträge	1.918	1.089
Zinsaufwendungen	-5.601	-4.640
Finanzierungsaufwendungen	-5.601	-4.640
Summe	-3.683	-3.551

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 zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.747 (Vorjahr: TEUR 3.845), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 235). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 136) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Der Anstieg der restlichen Zinsen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung des Logistikzentrums in Linz, welche im Vorjahr noch als Finance Lease angemietet war.

EYEMAXX konnte im Geschäftsjahr 2014/2015 die im Vorjahr ausgegebene vierte Unternehmensanleihe nachplatzieren, wodurch das maximale Volumen von EUR 15 Mio. an Neuplatzierung erreicht wurde. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Anleihen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

#### Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	11,43 % p.a.	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	10,14 % p.a.

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern bestehend aus der EMOutlet Center GmbH, der EYEMAXX Development GmbH, der MAXX BauerrichtungsgmbH, der Marland Bauträger GmbH, der ERED Finanzierungsconsulting GmbH und der Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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 2014/2015 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 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 und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG 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	2014/2015	2013/2014
Laufender Steueraufwand	133	12
Latenter Steueraufwand	1.763	1.509
Summe	1.896	1.521

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 12) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft die deutsche Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 41 sowie die deutsche Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 70. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.763 (Vorjahr: TEUR 1.509) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.555 (Vorjahr: TEUR 1.115) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 159 (Vorjahr: TEUR 307), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 294), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 7) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: keine).

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten wie zum Beispiel Rückstellungen, mit einer Veränderung von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 61) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 153).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanziell Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

**Überleitungsrechnung**

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-1.483	-963
Abweichende ausländische Steuersätze	903	31
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	202	-170
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-1.518	-419
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.896	-1.521

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2014/2015 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

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

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

### 1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 3.866 (Vorjahr: TEUR 1.758) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,17 (Vorjahr: EUR 0,57).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014 bis zum 2. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 2. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 bis zum 10. Juni 2015 3.190.702 Aktien herangezogen. Am 10. Juni 2015 wurde durch Ausgabe von 319.070 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.509.772 Aktien erhöht. Im August und September 2015 wurden im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms 18.323 eigene Aktien angekauft, wodurch der Aktienstand auf 3.491.449 Aktien sank.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.313.112 Stück (Vorjahr: 3.069.115 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	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	234	231
Kumulierte Abschreibung	-158	-133
Buchwerte	76	98

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

#### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	3.177	2.986
Kumulierte Abschreibung	-496	-421
Buchwerte	2.681	2.565

#### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.034	828
Kumulierte Abschreibung	-241	-203
Buchwerte	793	625

#### Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.019	953
Kumulierte Abschreibung	-740	-651
Buchwerte	279	302

## 2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

### Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2013	7.902	16.469	24.371
Erstkonsolidierung	2.785	0	2.785
Zugänge	442	2.381	2.823
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	1.650	2.033	3.683
Umgliederung	-1.338	0	-1.338
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-666	-666
Stand zum 31. Oktober 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205

### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Serbien	24.519	20.217
Österreich	7.717	7.910
Deutschland	4.969	3.531
Buchwerte	37.205	31.658

Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 2.785) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 3.977 (Vorjahr: TEUR 2.823). Sie reduzierten sich aufgrund von Umgliederungen in das Vorratsvermögen (Fachmarktzentrum in Bau zum Verkauf bestimmt) in Höhe von TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 1.338). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -204 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

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

#### Serbien

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 der Bau der ersten Phase des ersten Logistikzentrums beendet und die Mieter konnte bereits im Februar 2015 einziehen. Der Bau der zweiten Phase hat bereits im Oktober 2015 begonnen. Für die Projekte „Logistikzentrum 2“ wie auch das Fachmarktzentrum liegt bereits ein General-

unternehmervertrag vor. Weitere Erläuterungen zu den Projekten siehe 1.3 Veränderung des beizulegenden Zeitwertes. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde bei EYEMAXX angefragt, ob eine Verkaufsabsicht für das bereits gebaute bzw. im Bau befindliche Logistikzentrum besteht. Im Herbst 2015 wurde seitens EYEMAXX entschieden, das Logistikprojekt zum Verkauf anzubieten und damit Eigenkapital für weitere Projekte wieder zur Verfügung zu haben. Aufgrund der Verkaufsabsicht ergibt sich eine Änderung der Zuweisung von der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu „Vorratsvermögen“. Die Umgliederung in das Vorratsvermögen beträgt TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 0). Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 666). Der Fair Value des zweiten Logistikprojektes, des Fachmarktzentums und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 auf TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217).

### Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.550 (Vorjahr: TEUR 3.605).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG hält gemeinsam mit der EM Outlet Center GmbH 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. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.167 (Vorjahr: TEUR 4.305).

### Deutschland

EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.261 (Vorjahr: TEUR 2.398).

EYEMAXX 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 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.133).

Seit dem 1. Januar 2015 wird die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Aufgrund der Aufwärtskonsolidierung kam es zu einer Erstkonsolidierung der Immobilie in Höhe von TEUR 1.671. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.589.

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	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse - Mieterlöse	1.491	805
Materialaufwand	-133	-8
Sonstige betriebliche Erträge	0	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-669	-321
Summe	689	477



### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441) 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 die Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

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

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

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	257		264	
Beizulegender Zeitwert	4.167		4.305	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,87 %	5 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,94 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	43,00	43,00	44,00	44,00

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

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		343	
Beizulegender Zeitwert	3.550		3.605	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,26 %	5 % - 11 %	10,27 %	5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	25,67	25,67	26,67	26,67

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 welchen 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 Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	769		515	
Beizulegender Zeitwert	4.969		3.531	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,69 %	6,69 %	8,00 %	8,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,89 %	5,5 % - 6 %	5,84 %	5,5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	20,19	14 - 26,2	23,83	15 - 28

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217) 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. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit Euro 30,00/m<sup>2</sup> bis Euro 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m<sup>2</sup> 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, objekt-spezifischen 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 Vielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vielfältiger multipliziert.

##### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

##### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Rotherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

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

#### Projektimmobilien

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	34.603		25.866	
Gesamtinvestitionskosten	27.261		19.902	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	63,91 %	60 % - 70 %	55,48 %	20 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,30 %	7 % - 8 %	7,40 %	7 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

#### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	21.164	22.330
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	20	27
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	-5.317	-9.650
Zugänge	521	7.803
Abgänge	-3.979	-3.136
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.049	3.790
Endbestand	15.458	21.164

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 6.097 (Vorjahr: TEUR 5.920), in Österreich in Höhe von TEUR 9.040 (Vorjahr: TEUR 11.183) und in Tschechien in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 1). Im Vorjahr betrafen TEUR 4.060 die Beteiligungen in Polen.

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 5.920 im Vorjahr auf TEUR 6.097. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Neugründungen und somit Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 20, der Aufwärtskonsolidierung (Statuswechsel von Gemeinschaftsunternehmen zu vollkonsolidiertem Unternehmen) von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.842 und aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.999. Die Bewertung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Thomasium“ (Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG) und „Lindenauer Hafen“ (Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG), wobei „Thomasium“ aufgrund der Bauzeitverlängerung negative Einflüsse und „Lindenauer Hafen“ positive Einflüsse auf das Ergebnis 2014/2015 hatte. Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.183 im Vorjahr auf TEUR 9.040 zum 31. Oktober 2015. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.332. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 49 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG verkauft. Der Abgang der Anteile führte zu einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 3.475.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 4.060 im Vorjahr auf TEUR 0 zum 31. Oktober 2015. Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung des Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 3.803 von Beteiligung in die finanziellen langfristigen Forderungen und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR -257.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 521 gewährt. Aufgrund des Verkaufes von 30 % der Geschäftsanteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. führte der Abgang der Anteile zur einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 176. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung in Höhe von TEUR -25 auf TEUR 321.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2014/2015 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

#### **2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland**

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✖ „Projekt Thomasium“: EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG
- ✖ „Projekt Lindenauer Hafen“: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
- ✖ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und im Vorjahr die zwischenzeitlich vollkonsolidierte GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- ✖ "Projekt-Immobilien zum Verkauf": EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG

Die deutschen Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG mitberücksichtigt.

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

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	278	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	2.318	-58	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-51	-3	-156	-82
Betriebsergebnis (EBIT)	-267	2.315	64	-82
Finanzergebnis	-28	0	-34	-17
Ergebnis vor Steuern	-295	2.315	30	-99
Steuern	0	0	94	-53
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>			
Umsatzerlöse	0	330	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.532	1.086	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-174	-5
Betriebsergebnis (EBIT)	3.529	1.242	-5
Finanzergebnis	-6	-7	-1
Ergebnis vor Steuern	3.523	1.235	-6
Steuern	0	-50	0
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6

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

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	3
Periodenergebnis als Berechnungspasis	-295	2.315	124	-149
Beteiligungsquote	94%	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	-277	2.176	117	-140
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	-277	2.176	117	-5

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet			
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6
Periodenergebnis als Berechnungspasis	3.523	1.185	-6
Beteiligungsquote	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	3.312	1.114	-6
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0
Periodenergebnis	3.312	1.114	-6

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. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die deutschen Gesellschaften TEUR 113.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.800	1.313	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	0	2	37
Langfristige Vermögenswerte	0	3.800	1.315	37
Vorräte	11.377	0	0	4.691
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	445	15	283	77
Kurzfristige Vermögenswerte	11.822	15	283	4.768
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>
Eigenkapital	3.234	2.326	927	555
Langfristige Verbindlichkeiten	8.373	0	445	4.095
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215	1.489	226	155
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>

Im Vorjahr wurde das Projekt „Thomasium“ unter „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie“ eingestuft. Aufgrund der Käufernachfrage und der Möglichkeit Eigenkapital rezufinanzieren hat sich EYEMAXX entschlossen Thomasium zum Verkauf anzubieten.

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>			
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.616	3.042	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	3	0
Langfristige Vermögenswerte	7.616	3.045	0
Vorräte	0	0	3.203
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	41	492	33
Kurzfristige Vermögenswerte	41	492	3.236
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>7.657</b>	<b>3.537</b>	<b>3.236</b>
Eigenkapital	3.529	2.763	1.203
Langfristige Verbindlichkeiten	3.571	530	1.509
Kurzfristige Verbindlichkeiten	557	244	524
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>7.657</b>	<b>3.537</b>	<b>3.236</b>



## 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 und Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG
- ✖ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Im Vorjahr war die Retail Park Malbork Sp.z.o.o. in der Spalte MALUM - FMZ in PL abgebildet.
- ✖ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Im Vorjahr war zudem die Malbork Sp.z.o.o. in dieser Spalte abgebildet. Sie wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 an die DVOKA LIMITED verkauft.
- ✖ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation) und EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.
- ✖ „Sonstige“: Maramando Trading & Investment Ltd., LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd, Euro Luna Park

Die polnische Gesellschaften Vilia Sp.z.o.o. wird im Geschäftsjahr 2014/2015 unter der DVOKA LIMITED und im Vorjahr unter der MALUM LIMITED als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

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

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.056	0	728	1	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.421	0	-377	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-931	-14	-629	19	0
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-186	186	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.546	-200	-92	20	0
Finanzergebnis	-120	-5	-386	-180	0
Ergebnis vor Steuern	1.426	-205	-478	-160	0
Steuern	-2	0	25	0	0
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>						
Umsatzerlöse	820	1.229	0	2	0	0
Änderung des beizulegenden Zeit- wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.142	-136	0	160	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-185	-140	-22	-65	-402	-111
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-16	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	2.777	953	-38	97	-402	-111
Finanzergebnis	-88	-357	-1	26	-159	-2
Ergebnis vor Steuern	2.689	596	-39	123	-561	-113
Steuern	-1	-2	0	-69	0	0
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113

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 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	1.417	-205	-453	-160	0
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	1.332	-193	-408	-144	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	0
Periodenergebnis	1.332	0	-257	-25	0

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet						
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschafts- unternehmen-Teilkonzern	-13	0	0	-4	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	2.675	594	-39	50	-561	-113
Beteiligungsquote	94%	49%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	2.515	291	-37	45	-505	-57
abzüglich Ergebnisuweisung	-190	-3.303	0	0	0	0
Veränderung aufgrund der Beteiligungsquote	-114	182	0	0	0	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	37	0	381	57
Periodenergebnis	2.211	-2.830	0	45	-124	0

Der nicht erfasste Anteil an Verlust des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlust durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die österreichischen und CEE/SEE Gesellschaften TEUR 1.110.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Marland Teilkonzern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.060	0	2.395	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.175	1.618	105	24	0
Langfristige Vermögenswerte	11.235	1.618	2.500	24	0
Vorräte	2.167	1.105	3.896	2.521	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.849	35	487	888	4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.016	1.140	4.383	3.409	4
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>
Eigenkapital	9.676	-287	-166	-967	-106
Langfristige Verbindlichkeiten	6.190	3.033	4.411	3.957	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.385	12	2.638	443	110
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>

#### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Marland Teilkonzern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>						
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.876	18.424	0	2.803	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.143	4	0	1.552	0	0
Langfristige Vermögenswerte	16.019	18.428	0	4.355	0	0
Vorräte	0	0	0	4.524	1.252	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	2.405	918	6
Kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	6.929	2.170	6
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>16.189</b>	<b>19.023</b>	<b>5</b>	<b>11.284</b>	<b>2.170</b>	<b>6</b>
Eigenkapital	7.938	7.091	-43	4.088	-1.363	-35
Langfristige Verbindlichkeiten	6.222	10.874	19	3.986	3.205	37
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.029	1.058	29	3.210	328	4
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>16.189</b>	<b>19.023</b>	<b>5</b>	<b>11.284</b>	<b>2.170</b>	<b>6</b>

### 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.373 (Vorjahr: TEUR 11.076) 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

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	121		120	
Beizulegender Zeitwert	2.315		2.338	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,00 %	5 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %	4 % - 4 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauern in Jahren	62,00	62,00	63,00	63,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit nur die Büroimmobilie in Graz/Österreich.

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690		690	
Beizulegender Zeitwert	5.745		5.696	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,24 %	3,5 % - 11 %	3,81 %	0 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	5,50 %	5,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	21,13	21,13	16,00	16,00

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltemietertrag in TEUR (pro Jahr)	123		268	
Beizulegender Zeitwert	1.313		3.043	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	9,00 %	9,00 %	7,82 %	7,82 %
Kapitalisierungszinssatz	5,00 %	5 %	5,55 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	18,00	18,00	17,67	16,58 - 19

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfasst die Immobilie in Frankfurt. Im Vorjahr wurde auch die Logistikimmobilie in Aachen abgebildet. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese zum Bilanzstichtag im Kapitel „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gezeigt. Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

#### 2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652) 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.

### Fachmarktzentrum

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

#### Fachmarktzentrum

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	k.A.		18.424	
Gesamtinvestitionskosten	k.A.		11.624	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	k.A.		0,00 %	0 % - 0 %
Kapitalisierungszinssatz	k.A.		5,50 %	6 % - 6 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	k.A.		44,00	40,00

Im Vorjahr ist das Projekt "Fachmarktzentrum Kittsee" abgebildet, welches im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft wurde. Da im aktuellen Jahr in keinem Gemeinschaftsunternehmen geplant wurde, ein Fachmarktzentrum in Bestand zu halten, sind keine Angaben möglich.

### Wohn- und Pflegeprojekte

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

#### Wohn- und Pflegeimmobilien

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	28.074		52.793	
Gesamtinvestitionskosten	20.080		41.199	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	70,00 %	70 %	48,73 %	10 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	3,50 %	4,18 %	4 % - 5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	70,00	70,00	76,45	70 - 80

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das Projekt „Lindenauer Hafen“ als Wohn – und Pflegeprojekt abgebildet. Im Vorjahr umfasst die Tabelle die Projekte „Wohnen in Wien / Karl Sarg Gasse“ und „Thomasium“. Das Projekt Karl Sarg Gasse wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 bereits zu Projektbeginn über den zu diesem Zeitpunkt bilanzierten beizulegenden Zeitwert verkauft. Bei „Thomasium“ liegen Angebote seitens Käufer vor, sodass EYEMAXX plant dieses Projekt nach Fertigstellung zu verkaufen.

## 2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

## 2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.885	-1.748
<b>Summe</b>	<b>15.813</b>	<b>14.341</b>

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
<b>Summe</b>	<b>2.840</b>	<b>3.058</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	1.869	1.293
Zuführung	137	576
Verbrauch	0	0
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	0
<b>Endbestand</b>	<b>2.006</b>	<b>1.869</b>

In der Zuführung sind die Wertberichtigungen von verrechneten Zinsen im Geschäftsjahr 2014/2015 an tschechische Gesellschaften enthalten, die aufgrund der Projektverzögerungen später entstanden sind. Im Vorjahr beinhaltet die Position eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 632. Da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren und sich dessen Realisierung verzögert, wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden 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 2015 wie folgt:

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2015

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	785	4.589	15.285	-	20.659
Wertberichtigung	0	-939	-1.067	-	-2.006
Buchwert	785	3.650	14.218	-	18.653
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.951	-719	1.232
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	348	-1.287	0
Summe	0	939	2.299	-2.006	1.232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	785	3.650	12.986	-	17.421
Summe	785	3.650	12.986	0	17.421

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2014 wie folgt:

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	1.070	6.996	11.202	-	19.268
Wertberichtigung	0	-939	-930	-	-1.869
Buchwert	1.070	6.057	10.272	-	17.399
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.756	-600	1.156
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	330	-1.269	0
Summe	0	939	2.086	-1.869	1.156
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.024	6.057	9.116	-	16.197
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	0		1
Überfällig mehr als 360 Tagen	45	0	0	-	45
Summe	1.070	6.057	9.116	-	16.243

## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 21 aktive latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 0) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.776 (Vorjahr: TEUR 3.121) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 14.598 (Vorjahr: TEUR 8.113). Davon verfallen TEUR 5.723 (Vorjahr: TEUR 5.148) in den Jahren 2016 - 2020 (Vorjahr: 2017 - 2021).

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Aktive latente Steuern	21	0
Passive latente Steuern	4.776	3.121
Summe	-4.755	-3.121

Im Geschäftsjahr 2014/2015, 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 131 (Vorjahr: TEUR 153) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.534 (Vorjahr: TEUR 3.665).

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

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 112 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 8.532 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.758, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 311 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 811.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 3.478, in Deutschland in Höhe von TEUR 525 und in Österreich in Höhe von TEUR 755.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 811 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

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

### Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorräte	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2013	-1.678	13	17	3.381	2.283	2.186	0	385	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.509	-13	74	153	1.115	307	7	294	0
Kursdifferenzen	66	0	0	0	-66	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.763	21	0	131	1.555	159	3	122	76
Kursdifferenzen	129	0	0	0	-129	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311

## 2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Heizöl	6	7
Logistikzentrum in Serbien	8.712	0
Immobilien	1.028	998
Noch nicht abgerechnete Leistungen	4.509	2.671
Summe	14.255	3.676

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2014/2015 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.565 (Vorjahr: TEUR 1.108) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 905) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	-102
Summe	958	2.278

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende resultiert aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren. Im Vorjahr beinhalteten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritten eine offene Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.500, welche bis zum 31. Januar 2015 bezahlt worden ist. Zudem beinhalteten die Forderungen eine Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Wohnungen in Wien in Höhe von TEUR 328.

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	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	102	122
Zuführung	0	120
Verbrauch	0	-130
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	0	-10
Endbestand	102	102

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2015

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 31.10.2015
Brutto	219	841	-	1.060
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	117	841	-	958
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	117	632	-	749
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	89	-	89
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	120	-	120
Summe	117	841	-	958

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2014

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 31.10.2014
Brutto	2.016	364	-	2.380
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	1.914	364	-	2.278
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.903	364	-	2.267
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	-	1
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	4	0	-	4
Überfällig mehr als 360 Tagen	6	0	-	6
Summe	1.914	364	-	2.278

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-181	-22
Summe	4.405	3.484

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	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	22	91
Zuführung	159	4
Verbrauch	0	-83
Umgliederung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	10
Endbestand	181	22

Die Dotierung der Wertberichtigungen resultiert im Wesentlichen aus Verzögerungen der tschechischen Projekte und der davon abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegen einen Projektpartner.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2015

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	983	1.362	2.241	-	4.586
Wertberichtigung	-181	0	0	-	-181
Buchwert	802	1.362	2.241	-	4.405
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	269	0	0	-152	117
Überfällig mehr als 360 Tagen	29	0	0	-29	0
Summe	298	0	0	-181	117
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	405	1.362	2.241	-	4.008
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	280	0	0	-	280
Summe	685	1.362	2.241	-	4.288

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	602	715	2.189	-	3.506
Wertberichtigung	-22	0	0	-	-22
Buchwert	580	715	2.189	-	3.484
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	22	0	0	-22	0
Summe	22	0	0	-22	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	555	715	2.189	-	3.459
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	24	0	0	-	24
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	1	0	0	0	1
Summe	580	715	2.189	-	3.484

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

#### Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Steuern	317	281
Abgrenzungen	64	76
Sonstige Forderungen	602	245
Summe	983	602

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Kassenbestand und Bankguthaben	3.478	516
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	380	136
Summe	3.858	652

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der ersten Anleihe bestimmt, wodurch es unter „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ ausgewiesen wird. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 262.



## 2.12 Eigenkapital

### 2.12.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2015 auf TEUR 3.510 (Vorjahr: TEUR 3.191), eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft 18.323 Aktien im eigenen Bestand (Vorjahr: 0 Aktien), welche dem Posten „Eigene Aktien“ ausgewiesen werden. 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.

### 2.12.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von TEUR 1.436 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Juni 2015 in der die EYEMAXX Real Estate AG 319.070 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

### 2.12.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -2.281 (Vorjahr: TEUR -2.112) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -108 (Vorjahr: TEUR -354), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -61 (Vorjahr: TEUR -198).

#### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Anfangsbestand	-2.112	-1.560
Net Investments	-61	-198
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-108	-354
Endbestand	-2.281	-2.112

#### 2.12.4 Eigene Aktien

Am 17. August 2015 hat EYEMAXX beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG am 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dazu sollen in der Zeit vom 17. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 insgesamt bis zu 265.064 eigene Aktien der EYEMAXX Real Estate AG zurückgekauft werden. Bis zum 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien zurückgekauft und entsprechend IAS 32 offen vom Eigenkapital in einer Summe (TEUR 96) abgesetzt.

#### 2.12.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 122) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

##### Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Österreich	117	113
Deutschland	95	0
Slowakei	0	3
Tschechien	-18	-38
Serbien	51	44
Summe	245	122

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert maßgeblich aus der Vollkonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH.

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

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2015 EUR 3.509.772,00 eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft einen Bestand von 18.323 Stück an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

#### **2.12.6.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle**

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 59,74 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

#### **2.12.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands**

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. 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.

#### **2.12.6.3 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien**

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch 'Finanzinstrumente') können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

- a) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen 'Inhaber') der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.
- b) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch 'Teilschuldverschreibung' genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.
- c) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder

Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. b), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. c) entsprechend.

- d) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch 'Endfälligkeit' genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszugebenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.
- e) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss
  - ea) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,
  - oder
  - eb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer d) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der

zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

- f) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszu-schließen,
  - fa) für Spitzenbeträge;
  - fb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;
  - fc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder - falls dieser Wert geringer ist - im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.
  - fd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;
  - fe) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d.h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhanden-

sein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

- g) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

Seit dem 9. Juli 2015 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 23. Juni 2020 um bis zu insgesamt EUR 1.595.351,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2015 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

#### **2.12.6.4 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

- a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angeordneten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

- b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

- c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates
- i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

oder

- ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen;

oder

- iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a) und b) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

- d) Von den Ermächtigungen in lit. c) i) und c) ii) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.



#### 2.12.6.5 Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§179 Abs.1 Satz1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß §11 Abs.2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß §4 Abs.6, Abs.7 sowie Abs.9 und Abs.10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

#### 2.12.6.6 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

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

### 2.13 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2014/2015 die vierte Unternehmensanleihe, welche im Vorjahr ausgegeben wurde, vollplatziert. Bis zum Bilanzstichtag wurde noch ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert. Somit bestehen per 31. Oktober 2015 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

#### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000	11.624.000	10.987.000	19.013.000

\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro

**Anleiheverbindlichkeit**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	39.741	45.752
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.127	1.370
Summe	53.868	47.122

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

**Entwicklung der Anleihen**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Stand am 1. November	47.122	38.560
Zugang Anleihen	6.450	8.550
Transaktionskosten	-607	-616
Zinsaufwand	4.747	3.845
Zinszahlung	-3.844	-3.217
Stand am 31. Oktober	53.868	47.122

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %) und der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

**Fristigkeiten der Anleihen**

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
< 1 Jahr	14.127	1.370
1 - 5 Jahre	39.741	33.668
> 5 Jahre	0	12.084
Summe	53.868	47.122

## 2.14 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Summe	7.061	6.561

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Summe	1.538	462

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.849 (Vorjahr: TEUR 4.770) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 3.574), einem kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 878 (Vorjahr: TEUR 0), welches zwischenzeitlich zurückgezahlt wurde und einem kurzfristigen Darlehen gegenüber einem Projektpartner in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 0). Das Darlehen gegenüber der Mathias Invest GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 beglichen (Vorjahr: TEUR 1.193). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Die Reduktion der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Rückzahlung der nach HGB verbuchten Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.851 (davon garantierte Zinsen TEUR 517). Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG betrug TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.306 (Vorjahr: TEUR 636) bestehen aus einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 2.856, einem für die Logistikimmobilie in Linz/Österreich in Höhe von TEUR 1.996 und dem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 518). Aufgrund der Fortschritte beim serbischen Logistikzentrum wurde bereits zum Bilanzstichtag der Bankkredit in Höhe von TEUR 2.856 ausgenutzt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das zuerst als Finance-Lease finanzierte und voll vermietete Logistikzentrum in Linz gekauft und mit einem Bankkredit in Höhe von TEUR 1.996 finanziert.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 164) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum

31. Oktober 2015 in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 126). Im Vorjahr bestand zudem ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.605 beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen belief sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 auf TEUR 1.184. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde diese Immobilie gekauft, so dass zum Bilanzstichtag keine Leasingverbindlichkeit mehr besteht.

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 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.119). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2015 TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 302).

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 2015 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2015

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	1.002	54	482	1.538
1 bis 5 Jahre	1.847	160	2.072	4.079
größer 5 Jahre	0	230	2.752	2.982
Summe	2.849	444	5.306	8.599

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2014 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. 10. 2014

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahe- stehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
bis 1 Jahr	0	261	196	5	462
1 bis 5 Jahre	4.770	1.121	312	0	6.203
größer 5 Jahre	0	230	128	0	358
Summe	4.770	1.612	636	5	7.023

## 2.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	621	688
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>621</b>	<b>688</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	184	191
Abgrenzungen	96	189
Kautionen	180	180
Sozialversicherungsbeiträge	72	40
Personalverbindlichkeiten	6	22
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	162	113
<b>Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>726</b>	<b>1.111</b>
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	161	30
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>161</b>	<b>30</b>

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

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

## 2.16 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2013	75	24	142	143	40	424
Veränderung Konsolidierungskreis	0	4	0	7	1	12
Dotierung	19	50	0	147	90	306
Verwendung	0	-3	0	-93	-46	-142
Auflösung	0	-3	0	0	0	-3
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	-1	0	-1
Stand am 31. Oktober 2014	94	72	142	203	85	596
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	6	4	10
Dotierung	38	0	0	19	56	113
Verwendung	-12	-2	0	-20	-55	-89
Auflösung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-2	-2
Stand am 31. Oktober 2015	120	70	142	208	88	628

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für EYEMAXX wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt EYEMAXX über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen in der EYEMAXX-Gruppe wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o, die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	4.589	6.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841	364
Sonstige Forderungen	1.362	715
Wertberichtigung	-939	-939
Gesamt Forderungen	5.853	7.136
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	5
Sonstige Verbindlichkeiten	23	87
Gesamt Verbindlichkeiten	23	92
Saldierter Wert	5.830	7.044

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 254). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 197).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist EYEMAXX eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 3.073 (Vorjahr: TEUR 2.862) aus. Die Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 entstanden, da die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird. Zudem bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 135) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 28). 93 % der Kommanditanteile an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, wurden zwischenzeitlich (Februar 2016) von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, erworben.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 34).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115). Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 13.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nicht verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 189). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 282). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Anteile an der Marland Wohnbaugesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden an einen Dritten verkauft. Im Vorjahr betrugen die Forderungen TEUR 992. Ein Teil der Forderung in Höhe von TEUR 305, welche im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 entstanden ist, wurde von der Marland Bauträger GmbH übernommen. Zum 31. Oktober 2015 betrugen die finanzielle Forderungen TEUR 270.

Im Vorjahr bestand eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18, welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 1.117 (Vorjahr: TEUR 182). Zum Bilanzstichtag beinhaltet die Forderung ein gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 122, Anzahlungen für Bauleistungen in Höhe von TEUR 425, zum Bilanzstichtag offene und zwischenzeitliche beglichene Mietforderungen in Höhe von TEUR 197 sowie TEUR 317 für Verrechnungen von Personaldienstleistungen der EYEMAXX an die VST-Gruppe. Die Anzahlungen für Bauleistungen wurden größtenteils durch eine Anzahlungs-garantie der R+V Versicherung abgesichert.

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten.



## 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	15.285	11.202
Sonstige Forderungen	2.241	2.189
Wertberichtigung	-1.067	-930
Gesamt Forderungen	16.459	12.461
Sonstige Verbindlichkeiten	1	289
Gesamt Verbindlichkeiten	1	289
Saldierter Wert	16.458	12.172

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.378 im Vorjahr auf TEUR 1.505 zum Bilanzstichtag. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR -14.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, stiegen von TEUR 1.161 (davon TEUR 1.690 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 1.200 (davon TEUR 1.827 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung). Die Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. wurde in Höhe von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 534) wertberichtigt, da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren und sich dessen Realisierung verzögert.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 70). Davon sind TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 66) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich aus Rückzahlungen und der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde eine Rahmenkreditvereinbarung unterschrieben, wonach DVOKA Limited ihr Darlehen bis zu TEUR 3.000 ausnutzen darf. Zum Stichtag betrug die langfristige finanzielle Forderung TEUR 2.828. Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen (inklusive der zuvor genannten) betragen zum Stichtag TEUR 3.111 (Vorjahr: TEUR 283). Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung eines Gesellschafterzuschusses in Höhe von TEUR 3.803 in die finanziellen Forderungen. Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.276). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 24).

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg aufgrund der Verzinsung von TEUR 209 auf TEUR 227, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2015 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeiten auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegenüber die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 1.550 (Vorjahr: TEUR 2.385). Davon sind TEUR 1.282 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.341) und TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 1.082) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebnisuweisung. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 38).

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 31. Oktober 2015 TEUR 1.924 (Vorjahr: TEUR 469). Diese setzen sich zusammen aus kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 215 und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.709 (Vorjahr: TEUR 469). Der Anstieg resultiert aus einer Anzahlungsrechnung in Höhe von TEUR 700 und einem kurzfristigen Darlehen, welches bis zum 31. Mai 2016 ausgeglichen werden wird.

Im Vorjahr wies EYEMAXX eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 83 gegenüber der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, aus. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung, welche EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 201).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde durch die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 801 (Vorjahr: TEUR 3.368). Die Reduktion resultiert aus der abgeschlossenen Mezzaninfinanzierung, wodurch ein Teil des eingesetzten Kapitals bereits zurückgeführt werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet. Aufgrund des guten Baufortschrittes bei der Gesellschaft stiegen die Forderungen von TEUR 390 im Vorjahr auf TEUR 1.629 zum Stichtag.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Kommanditanteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben und im Januar 2015 weitere 18,75 %. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH zum Stichtag 75 % der Anteile. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 2.137 (Vorjahr: TEUR 1.411).

Weitere Verrechnungskonten bestehen gegenüber den neu gegründeten bzw. erworbenen Gesellschaften Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 33, der Marland GmbH & Co. OG in Höhe von TEUR 10, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 und der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 487). Im Vorjahr betraf diese Position zudem nicht gezahlte Ergebniszuteilungen von Personengesellschaften an EYEMAXX in Höhe von TEUR 338.

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.196 betreffen den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 5.020 und den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag/Tschechien, in Höhe von TEUR 176. In den Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen enthalten sind TEUR 61 für den Kauf der 20 % Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich und TEUR 20 für die Gründung von vier deutschen Personengesellschaften (GmbH & Co. KG).

In der Kapitalflussrechnung wurden unbare Transaktionen eliminiert. Im Wesentlichen ist die Umgliederung des Logistikzentrums vom Posten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ zum Posten „Vorräte“ in Höhe von EUR 8,7 Mio., die Umgliederung der Beteiligung (Auflösung Kapitalrücklage) in finanzielle Forderungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. und Abtretungen zwischen sonstigen Forderungen und finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. zu nennen. Im Vorjahr wurde die offene Forderung aus Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1,5 Mio. als unbare Transaktion klassifiziert und nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt.

### 3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz/Österreich, die Fachmarktzentren in Tschechien wie auch die Pflegeimmobilien. Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden zudem die Logistikimmobilie in Serbien, wie auch das Projekt „Thomasium“ aufgrund der Verkaufsabsichten umgegliedert. Die Verkaufsabsichten ergaben sich aus der Nachfrage von Käufern wie auch der dadurch entstehenden Möglichkeiten Eigenkapital für andere Projekte freizusetzen. Die Entscheidung, Makler zu beauftragen um diese Immobilien zum Kauf anzubieten, wurde erst Ende des Geschäftsjahres gefällt. Aus diesem Grund werden diese zwei Immobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich Eigen-Investments dargestellt und die Bilanzwerte im Bereich Projektentwicklung.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien und Deutschland.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

### Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	569	1.740	7		2.316
Innenumsatz	-13	0	-315	328	0
Umsatz Gesamt	582	1.740	322	-328	2.316
Beteiligungsergebnis	-37	3.131	0		3.094
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-42		-42
EBITDA	-484	12.911	-2.591		9.836
Abschreibungen	-31	-16	-176		-223
EBIT	-515	12.895	-2.767		9.613
Finanzergebnis	-205	-267	-3.211		-3.683
Steuern	-1	-1.765	-130		-1.896
Periodenergebnis	-721	10.863	-6.108		4.034
Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

### Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	725	805	41		1.571
Innenumsatz	-7	0	-99	106	0
Umsatz Gesamt	732	805	140	-106	1.571
Beteiligungsergebnis	-134	7.530	0		7.396
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	0	0		25
EBITDA	-1.554	11.636	-2.446		7.636
Abschreibungen	-24	-14	-196		-234
EBIT	-1.578	11.622	-2.642		7.402
Finanzergebnis	-211	-100	-3.240		-3.551
Steuern	-2	-544	-975		-1.521
Periodenergebnis	-1.791	10.978	-6.857		2.330
Fremdkapital	7.936	15.380	50.479	-14.104	59.691
Vermögen	10.456	49.356	37.568	-14.104	83.276
Investitionen im Anlagevermögen	29	2.704	430		3.163

### 3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -1.578 im Vorjahr auf TEUR -515 im Geschäftsjahr 2014/2015. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen in der Intensivierung der Wohn- und Pflegeprojekte in Deutschland. Das Finanzergebnis und die Steuern sind nahezu unverändert.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 10.456 auf TEUR 22.968 resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der zwei Projekte „Thomasium“ und dem ersten Logistikzentrum in Serbien vom Bereich Eigen-Investment in den Bereich Projektentwicklung. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 291 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 7.936 im Vorjahr auf TEUR 12.400 zum Bilanzstichtag resultiert aus dem Bankdarlehen in Serbien (erstes Logistikzentrum) und der Aufnahme von Krediten gegenüber der Holding.

### 3.4.2 Eigen-Investment

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 10.978 im Vorjahr auf TEUR 12.895 im Geschäftsjahr 2014/2015. Der Anstieg resultiert unter anderem aus den laufenden Mieterlösen, welche in Serbien durch die Inbetriebnahme des Logistikzentrums generiert werden konnten. Im Vorjahr war das Ergebnis durch das Projekt „Thomasium“ geprägt. Im aktuellen Geschäftsjahr konnten durch die Projekte „Fachmarkzentrum“ und das „zweite Logistikzentrum“ in Serbien Fortschritte erzielt werden. Die Steuern, welche im Wesentlichen den latenten Steueraufwand beinhalten, stiegen von TEUR 544 im Vorjahr auf TEUR 1.765 im aktuellen Geschäftsjahr. Dieser Anstieg wie auch die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus der Bewertung der Projekte in Serbien.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 49.356 auf TEUR 51.567 resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Serbien und der Veränderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Grundstücke und Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie, aus dem Projektstart des Fachmarktzentrums. Darin berücksichtigt ist der Abgang der Anteile an der Kittsee GmbH & Co. KG, die Umgliederungen des Projektes „Thomasium“ und des ersten Logistikzentrums in Serbien, die Veränderung der Anteile an der Marland-Gruppe, wie auch der Zugang des Projektes „Lindenauer Hafens“. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 522 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 15.380 im Vorjahr auf TEUR 16.419 zum Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Umfinanzierung der Logistikimmobilie in Linz. Die Finance-Lease-Verbindlichkeiten wurden zurückgezahlt und ein Bankkredit, welcher die Finance-Lease-Verbindlichkeiten übersteigt, aufgenommen.

### 3.4.3 Holding & Sonstige

Das Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR -2.767 hat sich im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR -2.642 nicht wesentlich verändert. Der Steueraufwand, welcher im Wesentlichen latenten Steueraufwand beinhaltet, sank von TEUR 975 im Vorjahr auf TEUR 130.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 37.568 auf TEUR 40.047 ist im Wesentlichen von der Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 2.393 beeinflusst. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 50.479 im Vorjahr auf TEUR 57.232 zum Bilanzstichtag resultiert aus der weiteren Platzierung der Anleihe 2014/2020.

#### Investitionen nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	0	314
Österreich	490	562
Serbien	3.871	2.265
Sonstige Länder	0	22
Gesamt	4.361	3.163

#### Umsatz nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	632	437
Österreich	1.326	1.134
Serbien	358	0
Gesamt	2.316	1.571

#### Vermögen nach Ländern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Deutschland	24.047	24.755
Österreich	37.748	36.721
Serbien	35.161	20.900
Sonstige Länder	954	900
Gesamt	97.910	83.276

### 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. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	4.178	287

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde.

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

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG aliquot ihres Kapitalanteils gegenüber der Sparkasse Leipzig Haftungen in Höhe von gesamt TEUR 3.891 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung des Projektes „Thomasium“ dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### 3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 591) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 5361) 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), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde von der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG Kosten für den Leerstand in Höhe von TEUR 68 verrechnet. Aufgrund des Verkaufes der Anteile werden zukünftig die Leerstandskosten nicht mehr weiterverrechnet. Die Hausverwaltung für das serbische Logistikzentrum wurde von einem nahestehenden Unternehmen übernommen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden TEUR 77 für diese Tätigkeit bezahlt. Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 166 und als Ertrag wurden TEUR 227 eingebucht.



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 Geschäftsjahr 2014/2015 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 23, an die polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 155 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 267 weiterverrechnet. Im Rahmen des Verkaufs der Karl-Sarg-Gasse in Wien wurde von der EYEMAXX an die Marland Bauträger GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, eine Projektfee in Höhe von TEUR 250 fakturiert.

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.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 375) erfasst. Die Veränderung der Zinserträge verglichen zum Vorjahr resultieren aus der zum 31. Oktober 2014 vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Auf diese entfallen im Vorjahr ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 85, welche im aktuellen Geschäftsjahr aufgrund der Vollkonsolidierung und der damit verbundenen Ertrags- und Schuldenkonsolidierung nicht mehr gezeigt werden.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 235) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus zwischenzeitlich vollkonsolidierten Gesellschaften. Zudem entfallen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 10 an Drittunternehmen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 1.443 (Vorjahr: TEUR 667) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 0).

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt, und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung, bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Wertberichtigung nicht verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 930) wertberichtigt. Die Veränderung in Höhe von TEUR 137 im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Zeitverzögerung des tschechischen Projektes mit Tesco. Auf dieses Projekt entfällt eine Dotierung der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 98. Weitere TEUR 18 betreffen ein derzeit stillgelegtes Projekt. Die Forderungen aus diesem Projekt wurden zu 100 % wertberichtigt. Die verbleibenden TEUR 21 resultieren aus tschechischen Projekten.

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	31.10.2015				31.10.2014			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	561	25	87	673	460	27	81	568
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.242	34	349	2.625	1.839	65	349	2.253
Für spätere Geschäftsjahre	2.457	52	1.864	4.373	2.803	58	1.863	4.724
Summe	5.260	111	2.300	7.671	5.102	150	2.293	7.545

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Im Dezember 2015 wurden 20 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, verkauft. Daraus folgt ein verbleibender Kapitalanteil der EYEMAXX an der EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von 70 %. Im Kaufpreis wurden die Vorleistungen bereits mitabgegolten und 20 % des gewährten Darlehens von der EYEMAXX an EYEMAXX Krnov s.r.o. vom Erwerber übernommen.

### **Darlehensausgabe zum Kauf von 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG**

Mit Wirkung zum 10. Februar 2016 wurden 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gekauft. Die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG besitzt fünf Liegenschaften. Um den Kaufpreis zu bezahlen, gewährt EYEMAXX entsprechend ihres Kapitalanteils von 93 % ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG.

### **Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe**

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2016 eine besicherte Unternehmensanleihe zu begeben. Die Unternehmensanleihe soll der Refinanzierung der beiden EYEMAXX-Anleihen 2011/2016 und 2012/2017 sowie der Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

### **Gründung von drei deutschen Gesellschaften**

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden drei deutsche Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Geschäftsanteile. EYEMAXX evaluiert derzeit die von einem Partner vorgelegten Projekte, welche die Gesellschaften erwerben sollen. Alle drei Gesellschaften werden als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe miteinbezogen.

### **Verkauf von zwei Fachmarktzentrum**

Im Januar 2016 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa/Polen verkauft. Zudem wurden das Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale an institutionelle Investoren verkauft. An Retail Park Olawa sp.z.o.o. hielt EYEMAXX indirekt einen wirtschaftlichen Kapitalanteil in Höhe von 90 %. Am tschechischen Fachmarktzentrum hält EYEMAXX einen Kapitalanteil in Höhe von 60 %.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen 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 Abschlussprüfer betragen TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 110). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 100), davon das Vorjahr betreffend TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 21), Steuerberatungsleistungen TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 0), sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) und andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10).

### 3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

### 3.9.3 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 218 (Vorjahr: TEUR 189) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 93) bezahlt. Im Vorjahr erhielt der Vorstand zusätzlich für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

## 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 2015, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert war. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2015	31.10.2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.858	652
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>30.163</b>	<b>25.806</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.289 (Vorjahr: TEUR 1.993) 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	
	31.10.2015	31.10.2014
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	39.741	45.752
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	14.127	1.370
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	688
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	604	546
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	161	30
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>63.879</b>	<b>55.785</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds 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 2015			
Anleihe 2011/2016	100,50 %	12.960	13.025
Anleihe 2012/2017	101,75 %	11.624	11.827
Anleihe 2013/2019	95,10 %	10.987	10.449 <sup>1</sup>
Anleihe 2014/2020	89,00 %	19.013	16.922 <sup>1</sup>
Gesamt		54.584	52.222

Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2014			
Anleihe 2011/2016	101,50 %	12.960	13.154
Anleihe 2012/2017	96,80 %	11.624	11.252
Anleihe 2013/2019	91,00 %	10.987	9.998
Anleihe 2014/2020	92,00 %	12.563	11.558
Gesamt		48.134	45.963

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

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 100,50 Prozent (Vorjahr: 101,50 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 101,75 Prozent (Vorjahr: 96,80 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 95,10 Prozent (Vorjahr: 91,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %).



Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 89,00 Prozent (Vorjahr: 92,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 19.013 (Vorjahr: TEUR 12.563). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden nochmals TEUR 6.450 platziert. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominale von TEUR 1.334 (Vorjahr: TEUR 2.929) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,87 % (Vorjahr: 14,44 %) bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten aus dem Projekt „Logistikzentrum“ Serbien mit einer Nominale von TEUR 2.868 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 5,82 % bewertet. Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einer Nominale von TEUR 2.030 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3,11 % bewertet. Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.918	1.089
Nettorendwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	19	22
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>1.937</b>	<b>1.111</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-4.747	-3.845
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-854	-795
Nettorendwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-40	-161
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-5.641</b>	<b>-4.801</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-44	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-324	-700
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-368	-700
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-4.072</b>	<b>-4.390</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-61	-198
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>-61</b>	<b>-198</b>

## 2 Finanzielle Risikofaktoren

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung ersterangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen sind überwiegend werthaltig besichert.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 31) 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.

## 2.3 Marktrisiko

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

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

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

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 3.166) 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 und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.238 (Vorjahr: TEUR 3.209) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 4.959 (Vorjahr: TEUR 6.375) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

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

den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungs-  
garantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte  
Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert,  
womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle  
abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

#### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Buch- wert	Undis- kontiert	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	ab 1.11.2020
Anleihen	53.868	68.155	17.208	15.414	2.386	13.373	19.774	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	6.728	676	656	636	616	596	3.548
Leasingverbind- lichkeiten	444	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.849	3.152	1.017	2.135	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	621	621	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630	630	630	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>63.718</b>	<b>79.976</b>	<b>20.236</b>	<b>18.296</b>	<b>3.087</b>	<b>14.056</b>	<b>20.409</b>	<b>3.892</b>

#### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Buch- wert	Undis- kontiert	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	ab 1.11.2019
Anleihen	47.122	62.239	3.743	16.706	13.998	1.870	12.857	13.065
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbind- lichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	922	922	922	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>55.755</b>	<b>72.033</b>	<b>5.888</b>	<b>18.303</b>	<b>19.683</b>	<b>1.944</b>	<b>12.928</b>	<b>13.287</b>

Die Zinserträge von TEUR 1.918 (Vorjahr: TEUR 1.089) und Zinsaufwendungen von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 371) 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 2011, 2012, 2013 und 2014 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2016, 2017, 2019 und 2020 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe 2011/2016 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig. EYEMAXX plant eine umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017. Damit einhergehen soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungskonditionen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Derzeit bereitet die Gesellschaft die Emission einer neuen besicherten Anleihe im Volumen von bis zu EUR 30 Mio. und einer Laufzeit von 5 Jahren bis 2021 vor, insbesondere um die fällige Anleihe 2011/2016 abzulösen. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine Platzierung der Anleihe nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Platzierung der Anleihe nicht zumindest im Umfang der fälligen Anleihe 2011/2016 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2011/2016 zustanden kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

## 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	72	469	11	552
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2014	72	850	11	933

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	62	130	11	203
Erfolgsneutral erfasst	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	62	542	11	615

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 2015 beträgt die Eigenkapitalquote 30,34 % (Vorjahr: 28,54 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2016



Dr. Michael Müller

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

*Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen*



**3. Konzernabschluss nach IFRS  
für das Geschäftsjahr vom 1. November  
2015 bis zum 31. Oktober 2016  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

## KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	1.1	3.530	2.316
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	2.212	8.815
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	925	1.878
Aktiviertete Eigenleistungen		0	107
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-761	-192
Personalaufwand	1.5	-2.326	-2.006
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-213	-223
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	1.657	359
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.705	-4.493
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	13	-42
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	9.908	3.094
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>10.240</b>	<b>9.613</b>
Finanzierungserträge	1.11	2.956	1.918
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-6.644	-5.601
Finanzerfolg		-3.688	-3.683
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>6.552</b>	<b>5.930</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-77	-133
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-622	-1.763
<b>Periodenergebnis</b>		<b>5.853</b>	<b>4.034</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>6</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>5.847</i>	<i>4.035</i>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Periodenergebnis		5.853	4.034
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-245	-108
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-245	-108
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-87	-61
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-87	-61
Sonstige Ergebnisrechnung		-332	-169
Gesamtergebnis		5.521	3.865
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		6	-1
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		5.515	3.866
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		5.847	4.035
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	1,36	1,22
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	1,36	1,22

# KONZERNBILANZ

## Aktiva

[illegible]

## Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2016	31.10.2015
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		4.290	3.510
Kapitalrücklage		6.028	2.376
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.613	-2.281
Kumulierte Ergebnisse		29.563	24.777
Eigene Aktien		0	-96
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		37.268	28.286
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		745	245
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.13</b>	<b>38.013</b>	<b>28.531</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	61.444	39.741
Finanzverbindlichkeiten	2.15	4.971	7.061
Latente Steuerschulden	2.7	4.963	4.776
		<b>71.378</b>	<b>51.578</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.14	1.108	14.127
Finanzverbindlichkeiten	2.15	2.015	1.538
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.16	846	621
Rückstellungen	2.17	1.040	628
Sonstige Verbindlichkeiten	2.17	1.670	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.17	107	161
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte	2.18	6.197	0
		<b>12.983</b>	<b>17.801</b>
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>122.374</b>	<b>97.910</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-9.908	-3.094
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	213	223
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	65	-38
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.688	3.683
Gezahlte Steuern	-46	-45
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.212	-8.815
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-13	42
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	0	295
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.661	-1.819
Veränderung Vorräte	-4.401	-1.867
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-658	111
Veränderung sonstige Aktiva	-2.028	3.416
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	327	24
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.121	-113
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	1.059	-164
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-3	-258
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	402	-93
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.842	-763
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-43	-3
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-443	-320
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.470	-4.579
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	167	22
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.142	5.196
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-12.150	-4.758
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	9.441	4.119
Erhaltene Zinsen	498	109
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	0	139
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67	-244
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.791	-319

[illegible]

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	4.035	0	4.035	-1	4.034
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Gesamtergebnis	0	0	-169	4.035	0	3.866	-1	3.865
Dividende	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Kapitalerhöhung	319	1.436	0	0	0	1.755	0	1.755
Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	124	124
Stand am 31. Oktober 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	5.846	0	5.846	6	5.853
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-332	0	0	-332	0	-332
Gesamtergebnis	0	0	-332	5.846		5.514	-6	5.520
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	780	3.636	0	0	0	4.696	0	4.680
Rückkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	-202	0	-466	494	28
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	0	37.268	745	38.013

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.13.



# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2016

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

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung										Buchwerte		
Stand am 1. November 2015	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2016	
3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	
158	33	0	0	0	0	0	0	0	191	76	69	
161	33	0	0	0	0	0	0	0	194	76	69	
496	84	0	0	0	0	0	0	0	580	2.681	2.493	
740	96	10	0	0	0	0	0	0	826	279	342	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220	
1.236	180	10	0	0	0	0	0	0	1.406	2.960	3.055	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61	
383	0	0	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541	
383	0	0	0	0	0	0	0	0	383	37.205	38.541	
1.780	213	10	0	0	0	0	0	0	1.983	40.241	41.665	

### 3 Entwicklung zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								Stand am 31. Oktober 2015
	Stand am 1. November 2014	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
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	231	3	0	0	0	0	0	0	234
Summe	234	3	0	0	0	0	0	0	237
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.986	206	-15	0	0	0	0	0	3.177
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953	114	-48	0	0	0	0	0	1.019
Summe	3.939	320	-63	0	0	0	0	0	4.196
Finanzanlagevermögen									
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.766	3.977	0	1.671	9.090	0	-8.712	-204	37.588
Summe	31.766	3.977	0	1.671	9.090	0	-8.712	-204	37.588
GESAMT	35.939	4.361	-63	1.671	9.090	0	-8.712	-204	42.082

Stand am 1. November 2014	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Stand am 31. Oktober 2015	Buchwerte	
	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung		Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2015
3	0	0	0	0	0	0	3	0	0
133	25	0	0	0	0	0	158	98	76
136	25	0	0	0	0	0	161	98	76
421	80	-5	0	0	0	0	496	2.565	2.681
651	118	-29	0	0	0	0	740	302	279
1.072	198	-34	0	0	0	0	1.236	2.867	2.960
0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
0	0	0	0	0	0	0	0	0	61
108	0	0	275	0	0	0	383	31.658	37.205
108	0	0	275	0	0	0	383	31.658	37.205
1.316	223	-34	275	0	0	0	1.780	34.623	40.241

# DER KONZERN

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

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG/des Konzerns basiert auf zwei Säulen. Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behörden-technische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohn- und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich, sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“) in den CEE Ländern gehört. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Tailormade Solutions“) ergänzen das Portfolio.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Eigenkapitalbeschaffungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

### 1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2016 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 2015/2016). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2014/2015 dargestellt.

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

## 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2017, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://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 2016.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden sechs deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 4) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmalig einbezogen	4	7	1	12
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung Konsolidierungsmetho- de	1	-1	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	25	35	11	71
Im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmalig miteinbezogen	3	8	2	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-6	0	-7
Änderung Konsolidierungsmetho- de	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	27	37	13	77

Im Geschäftsjahr 2015/2016 befinden sich 77 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 71). Es werden 13 (Vorjahr: 11) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Die Veränderung der wegen Unwesentlichkeit nicht einbezogenen Unternehmen betrifft den indirekt gehaltenen Anteil an der VST Verbundtechnik s.r.o., Nitra/Slowakei in Höhe von 2%. Dieser Anteil wird über die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich gehalten.

Weiters wurde die Gesellschaft EYEMAXX My Box One d.o.o. nicht in den Konsolidierungskreis miteinbezogen. Diese Gesellschaft wurde am 27. Oktober 2016 neu gegründet.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,5
<b>Projektentwicklung</b>				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LOGMAXX d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

### EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hielt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, hat das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhielt eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hatte der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, wurde im EYEMAXX-Konzernabschluss zum Geschäftsjahr 2014/2015 gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat EYEMAXX die Anteile an der FMZ Holding GmbH vollständig übernommen.

### 2.2.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92,5
<b>Projektentwicklung</b>				
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH

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

#### Gründung Postquadrat Mannheim GmbH

Am 24. Mai 2016 wurden 100% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gekauft. Zum Bilanzstichtag hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 92,5 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH. Die Postquadrat Mannheim GmbH hält wiederum 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH.

#### LogMaxx Beta d.o.o.

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



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

#### Übernommenes Nettovermögen

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

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

#### Gründung EYEMAXX Holding GmbH

Mit Wirkung zum 19. Oktober 2015 wurde die EYEMAXX Holding GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile. Seit dem 19. Oktober 2015 hält die EYEMAXX Holding GmbH 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche zuvor eine direkte Tochtergesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG war.

#### Kauf von Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH und Hamco GmbH & Co. KG, Österreich

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet.

#### Kauf LOGMAXX d.o.o.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erhielt die EYEMAXX die Option, alle Anteile der LOGMAXX d.o.o. zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden konnte, war bis zum 31. Oktober 2015 befristet. Die LOGMAXX d.o.o. wurde von EYEMAXX zu 100 % finanziert und war verpflichtet, für alle Transaktionen wie insbesondere den Grundstücksankauf in Serbien von EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites seitens der LOGMAXX d.o.o. war bis zum Ablauf der Optionsfrist nicht möglich. Nach Ankauf aller Grundstücke hat EYEMAXX zum 28. Oktober 2015 die Option ausgeübt. Da EYEMAXX bereits im April 2015 die Beherrschung über das Unternehmen hatte, wurde sie mit Abschluss des Darlehensvertrages und des Optionsvertrages erstkonsolidiert.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

### Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52
Kurzfristiges Vermögen	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-42
Übernommenes Nettovermögen	49

## 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

### Aufwärtskonsolidierung GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

### Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.671
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	-124
Übernommenes Nettovermögen	1.533

### 2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Kauf von 40% der Anteile an FMZ Holding GmbH

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

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es keine mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne den Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft zu beeinflussen.

### 2.2.4 Abgang/Verschmelzung

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2015/2016

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

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

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 verschmolzen:

**Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

**Verkauf EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.**

Mit Wirkung vom 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft.

**Liquidierung EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei**

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen

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

**Abgegangenes Nettovermögen**

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27
Kurzfristiges Vermögen	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Übernommenes Nettovermögen	-28

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

### Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 <sup>1</sup>
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 <sup>2</sup>
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 <sup>3</sup>
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94 <sup>3</sup>
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94 <sup>3</sup>
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	55
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	46
EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Franz Gulz Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	94
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	100
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
Marland GmbH & Co OG	Henndorf	Österreich	EUR	88
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47 <sup>2</sup>
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

Eigen-Investments					
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94	
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	94	
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93	
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86	

1) *Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „2.2. EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.*

2) *Siehe 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel „DVOKA Limited, Zypern“ (Muttergesellschaft)*

3) *Siehe 2.3.1 Erstkonsolidierung „Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG“ (Muttergesellschaft)*

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 2015/2016

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

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

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

#### Gründung der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG

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

#### Kauf der Franz Gulz Immobilien GmbH

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Hamco GmbH & Co KG wiederum ist zu 94 % an der Franz Gulz Immobilien GmbH beteiligt. Die Franz Gulz Immobilien GmbH bildet das Projekt „Wien, Siemensstraße“ ab.

#### Gründung der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG

Mit Wirkung zum 18. Oktober 2016 wurde die Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich gegründet. Sie befindet sich zu 94% im Besitz der Marland Bauträger GmbH welche sich wiederum zu 94% im Besitz der EYEMAXX Development GmbH befindet. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG bildet das Projekt „Wien, Vösendorf“ ab.

**Kauf der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG**

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

**Kauf der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH**

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

**Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

**Gründung der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Deutschland**

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ abbilden.



#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Gesellschaft bildet zusammen mit der Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG das Projekt „Waldalgesheim Pflege und Wohnen“ ab.

#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 7. September 2015 hat EYEMAXX gemeinsam mit einem Partner die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG gegründet. Mit Wirkung zum 20. Oktober 2015 wurden die Anteile an das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG verkauft. Der Kapitalanteil beträgt indirekt 92 %. Das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG hält an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG 99 % der Kapitalanteile und 50 % der Stimmrechte. Die Gesellschaft bildet gemeinsam mit der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ ab.

#### **Kauf der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf, Österreich**

Mit Wirkung zum 28. August 2015 wurde die Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich, gekauft. EYEMAXX hält indirekt durch ihr Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH 70,5 % der Anteile. Die Gesellschaft wurde für ein Wohnprojekt in Wien gegründet. Bis zum dritten Quartal 2017 sollen 21 Apartments mit einer vermietbaren Fläche von 1.600 m<sup>2</sup>, sowie einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entstehen.

#### **Kauf der Marland GmbH & Co OG, Leopoldsdorf, Österreich**

Am 4. Mai 2015 erhielt die Marland Bauträger GmbH eine Option, dass sie Wohnungen, ein Grundstück, wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co OG erwerben kann. Mit Wirkung zum 6. Oktober 2015 wurde diese Option seitens der Marland Bauträger GmbH ausgeübt, wodurch sie 94 % der Marland GmbH & Co OG Anteile erwarb. Diese Gesellschaft beinhaltet Wohnungen, welche zum Verkauf angeboten werden.

#### **Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland und Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland**

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen.

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

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

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

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

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

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2014/2015 zu Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Projektentwicklung				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

**Kauf von Anteilen an der Dvoka Limited**

Am 25. Juni 2015 wurden weitere 4% der Anteile an der Dvoka Limited gekauft.

**Kauf von Anteilen an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG**

Mit Wirkung zum 30. Oktober 2014 wurden weitere 18,75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG gekauft. Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird

**Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60

**Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien**

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat

**2.3.3 Entkonsolidierung****Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

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

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

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

**Verkauf der Anteile an der Maramando Trading & Investment Ltd.**

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

**Verkauf der Anteile an der Euro Luna Park Gesellschaft**

Die Anteile an der Gesellschaft Euro Luna Park wurde am 14. September 2016 vollständig verkauft.

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

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

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

Das Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Olawa, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

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

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

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

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 abwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

**Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investments</b>				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Für weitere Erläuterungen zur Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH Deutschland, siehe die Erläuterungen unter „2.2 Vollkonsolidierung Abschnitt 2.2.2 Übergangswechsel mit Statuswechsel“

**Verkauf von 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG**

Im dritten Quartal 2014/2015 wurde ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentrums Kittsee abgeschlossen. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab. Der Kaufpreis wurde vollständig bis zum 31. Oktober 2015 bezahlt. Die vollständige Bezahlung war Bedingung zum Übergang des Eigentums an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

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

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgez

wiesen. 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

Standard	Verbindliche Anwendung		Veröffent- lichung
jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2011-2013	1.1. 2015		12.12. 2013
Leistungen an Arbeitnehmer (Änderungen von IAS 19)	1.1.1	1.2.2015 1.1.2	21.11.2013
Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012	1.1.3	1.2.2015 1.1.4	12.12.2013

### Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011-2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

**IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards:** Die Änderung verdeutlicht das Wahlrecht des Unternehmens bei seinem ersten IFRS-Abschluss zwischen der Anwendung von derzeit verpflichtend anwendbaren IFRS und der vorzeitigen Anwendung von neuer oder veränderter IFRS, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Eine kontinuierliche Anwendung der gleichen Fassung eines Standards über alle Perioden hinweg ist verpflichtend.

**IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse:** Der Anwendungsbereich von IFRS 3 wird klargestellt: Die Gründungen aller Arten von gemeinsamen Vereinbarungen sind außerhalb des Anwendungsbereichs von IFRS 3. Der Ausschluss aus dem Anwendungsbereich gilt nur für den Abschluss der gemeinsamen Vereinbarung selbst und nicht für die Abschlüsse der beteiligten Unternehmen der gemeinsamen Vereinbarung.

**IFRS 13 Bewertung des beizulegenden Zeitwerts:** Die Änderungen konkretisieren den Anwendungsbereich von den Portfolioausnahmen in IFRS 13.52. Die Ausnahme umfasst alle Verträge, die nach IAS 39 oder IFRS 9 bilanziert

werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswertes oder einer finanziellen Verbindlichkeit in IAS 32 erfüllen.

**IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien:** Die Abgrenzung von IFRS 3 und IAS 40 wird konkretisiert. Erfüllt die Transaktion die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 und gehört zur Transaktion eine Renditeimmobilie, sind für diese Transaktion sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 (unabhängig voneinander) anzuwenden (IAS 40.14A). Der Erwerb einer Renditeimmobilie kann demnach die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes (oder Gruppe) aber auch die eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen.

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus diesen Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### **IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmern**

Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen zu XXX hatte keinen wesentlichen/ wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

#### **Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012**

Die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2010–2012 betreffen die folgenden Standards:

**IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütungen:** Klarstellung der Definitionen von „Ausübungsbedingungen“ und „Marktbedingungen“ sowie Hinzufügung eigener Definitionen für „Leistungsbedingungen“ und Dienstbedingungen“. **IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse:** Klarstellung, dass als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistungen zu jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

**IFRS 8 Geschäftssegmente:** Klarstellung der erforderlichen Anhangangaben bei Aggregation von Geschäftssegmenten sowie zur Notwendigkeit der Überleitung der Summe der Vermögenswerte der Geschäftssegmente auf die Konzernvermögenswerte.

**IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts:** Klarstellung der weiterhin bestehenden Möglichkeit zum Verzicht auf die Abzinsung kurzfristiger Forderungen und Verbindlichkeiten bei Unwesentlichkeit. **IAS 16 Sachanlagen:** Klarstellung des Erfordernisses einer proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Anwendung der Neubewertungsmethode.

**IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen:** Klarstellung der Notwendigkeit von Angaben nach IAS 24 zu Mitgliedern der Unternehmensführung, wenn Managementfunktionen von juristischen Personen ausgeübt werden.

**IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte:** Klarstellung des Erfordernisses einer proportionalen Anpassung der kumulierten Abschreibungen bei Anwendung der Neubewertungsmethode.

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. EYEMAXX hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	1.1.2018	24.7.2014
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016	30.1.2014
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018	28.5.2014
IFRS 16, Leasing	1.1.2019	13.1.2016

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

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

### IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten

Mit IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten" wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher

angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Januar 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die IFRS-Übernahmeverfahren („Endorsement“) wurde ausgesetzt. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

### IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das



auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

### 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. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1.1.2016	30.6.2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1.1.2016	6.5.2014
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016	12.5.2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014	1.1.2016	25.9.2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	verschoben	11.9.2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1.1.2016	18.12.2014

## 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 kon-

zerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mut-

terunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

## 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das

erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbe-

reich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

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

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen. Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich

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

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

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

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

## 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzie-

rung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

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

- ✗ die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- ✗ den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie

- ✗ die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

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

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

## 2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als

Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## 2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust

ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

## 2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der

entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

## 3 Nicht beherrschender Anteil

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

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits

alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX zugerechnet, etwa weil

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

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

## 4 Fremdwährungsumrechnung

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

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Pos-

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

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2016	31.10.2015
Tschechische Krone	CZK	27,025	27,0900
Serbischer Dinar	RSD	123,162	120,7606
Polnischer Zloty	PLN	4,3267	4,2652
Rumänischer Leu	RON	4,506	4,435

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2015/2016	2014/2015
Tschechische Krone	CZK	27,0337	27,3720
Serbischer Dinar	RSD	122,6435	120,7514
Polnischer Zloty	PLN	4,3403	4,1693
Rumänischer Leu	RON	4,4839	4,4410

## 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:

	2015/2016	2014/2015
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre	3 - 4 Jahre

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

## 7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

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

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

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



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

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

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

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

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

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank

Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)

- ✖ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), BEGA ING d.o.o. und LOGMAXX d.o.o. (2017)
- ✖ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2017)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)
- ✖ Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:
- ✖ Ing. Erich Forstner für die Immobilien in Salzburg, Innsbruck und Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✖ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2016)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development I GmbH & Co. KG (2015)
- ✖ Roland Emme-Weiss Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße und Auhofstraße sowie Wuppertal, Hölker Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG

- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Postquadrat Mannheim“ in der Postquadrat Mannheim GmbH & Co KG (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Lindenauer Hafen“ in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt Siemensstraße in der Franz Gulz Immobilien GmbH (2016)

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

## 8 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

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

Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

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

**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden

erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

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

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

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

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

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

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn EYEMAXX eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erst-

malige 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 akti-

viert. 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 der sie zukünftig anfallen werden. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2016 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH, Marland Bauträger GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Innovative Home Bauträger GmbH und die Hamco Gewerbeflächen GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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 2015/2016 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 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 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der

genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht.

turierungen bis zum Bilanzstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstruk-

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

	31.10.2016	31.10.2015
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

## 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 Mittel-

abflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 13 Ertragserfassung

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

## 14 Projektbewertung

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

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

- ✗ EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG – Bürogebäude
- ✗ Log Center d.o.o. Beograd, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✗ EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- ✗ EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- ✗ EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

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

- ✗ EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- ✗ Innovative Home Bauträger GmbH

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

- ✗ LogMaxx Alpha a.d.

## 15 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

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 (Cash-flows) 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 aus diesen Schätzungen sich 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:

### 2 Ertragsteuer

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

### 3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 13.093 (Vorjahr: TEUR 12.686). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.106	1.100	8,45 %	8,67 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	513	500	3,92 %	3,94 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.945	1.835	14,86 %	14,46 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 25.221 (Vorjahr: TEUR 8.784). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die deutschen Logistikimmobilien in Wuppertal, Würzburg und Aschaffenburg (2), die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, die Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und Aachen und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz.

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	2.534	802	10,05 %	9,13 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	2.368	432	9,39 %	4,92 %
Verringerung der Mieten um 10 %	3.912	1.194	15,51 %	13,59 %

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 25.653 (Vorjahr: TEUR 24.519). Im Umfang von TEUR 4.315 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.338) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.134	2.174	8,32 %	8,87 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	848	683	3,31 %	2,79 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.504	1.135	5,86 %	4,63 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	280	214	1,09 %	0,87 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 6.051 (Vorjahr: TEUR 3.572). Dazu zählt im aktuellen Wirtschaftsjahr das Projekt „Wien, Siemensstraße“. Im Vorjahr zählte dazu das Projekt „Lindenauer Hafen“. Dieses Projekt wurde unter dem Jahr auf IAS 2 umgegliedert und schlussendlich an eine Tochtergesellschaft mit einem Konzernanteil in Höhe von 50 % verkauft. Dort wird das Projekt wiederum als IAS 2 behandelt.

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2015/2016	2014/2015	2015/2016	2014/2015
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	920	503	15,20 %	14,08 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.363	821	22,53 %	22,98 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	491	206	8,11 %	5,77 %

#### **4 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.

#### **5 Nutzungsdauer**

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

#### **6 Rückstellungen**

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

# ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	3.430	2.312
Sonstige Erlöse	100	4
<b>Summe</b>	<b>3.530</b>	<b>2.316</b>

Im Geschäftsjahr 2015/2016 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 1.512). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 550).

### 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	2015/2016	2014/2015
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.837	9.246
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-17	-60
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	284	-138
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	188	-137
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-77	-14
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-3	-82
<b>Summe</b>	<b>2.212</b>	<b>8.815</b>

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.837 (Vorjahr: TEUR 9.246) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung des Projektfortschrittes der Logistikhalle.

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m<sup>2</sup> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 138) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Mietzins im Wohn- und Bürogebäude in Zell am See.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR 188 (Vorjahr: TEUR -137) resultiert im Wesentlichen aus einer Mietvertragsverlängerung.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermieteten Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welches mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -77 (Vorjahr: TEUR -14) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ist seit dem 1. Januar 2015 als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -3 (Vorjahr: TEUR -82) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abgegrenzte Projektfees	58	154
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.199	1.685
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-332	39
Summe	925	1.878

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 154) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2015/2016 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2016/2017 werden diese verrechnet.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.199 (Vorjahr: TEUR 1.685) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

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

## 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	724	172
Aufwendungen für bezogene Leistungen	37	20
<b>Summe</b>	<b>761</b>	<b>192</b>

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

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Gehaltsaufwendungen	1.888	1.590
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	435	413
Sonstige Sozialaufwendungen	3	3
<b>Summe</b>	<b>2.326</b>	<b>2.006</b>

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 29 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 1) Arbeiter und 27 (Vorjahr: 28) Angestellte.

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

### Vorstand sowie leitende Angestellte

	2015/2016	2014/2015
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	834	731
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	8	7

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 20) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden dem Vorstand Prämien in Höhe von TEUR 116 ausbezahlt. Im Vorjahr betrug die Prämie TEUR 0.

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	32	25
Abschreibung auf Sachanlagen	181	198
<b>Summe</b>	<b>213</b>	<b>223</b>

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
in TEUR	2015/2016	2014/2015
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	186	227
Erlöse aus Weiterverrechnung von Gleisgarantie und erbbauzins	135	0
Erlös aus Wohnungsverkauf	215	0
Erlös aus Verrechnung von Pönale	494	0
Mieterträge	31	40
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8	31
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	38	19
Provisionserlöse	11	0
Optionen	485	0
Übrige	54	42
<b>Summe</b>	<b>1.657</b>	<b>359</b>

Im laufenden Geschäftsjahr hat die Maxx BauerrichtungsgmbH eine Eigentumswohnung verkauft, da es sich dabei aber nicht um ihr originäres Geschäft handelt, wird der Verkauf in dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Im Weiteren wurde aufgrund der Nichteinhaltung eines Zwischen- / Endtermins eine Pönale in Höhe von TEUR 494 laut Werkvertrag verrechnet. In der Position Optionen ist eine Option auf weitere Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH enthalten. Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.



## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Rechts- und Beratungsaufwand	1.415	1.060
Leasing, Miete und Pacht	1.021	771
Provisionen und Fremdleistungen	431	648
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	158	426
Reise- und Fahraufwendungen	397	224
Gebühren und Abgaben	249	189
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	196	191
Werbeaufwand	165	123
Instandhaltung und Wartung	139	127
Kommunikationskosten	88	87
Wertberichtigung zu Forderungen	89	324
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	77	40
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	18	24
Ausbuchung von Forderungen	0	44
Übrige	212	165
Summe	4.705	4.493

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	13	4
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-46
Summe	13	-42

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

Im September 2016 wurden 100% der Anteile der Eden Slovakia RC 1 verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2016 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EY-EMAXX Cesky Krumlov sro. beträgt TEUR 13. Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebwerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung mit Stichtag 30. April 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung der Hamco Gebwerbeflächenentwicklung GmbH beträgt TEUR 4 und aus der Hamco GmbH & Co. KG TEUR 18

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. beträgt TEUR 1

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen. Der Effekt aus der Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. beträgt TEUR 27.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	9.610	3.049
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	298	45
Summe	9.908	3.094

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden die Anteile der EYEMAXX Krnov sro (20%), Mamerando Ltd. (50%), EYEMAXX Cesky Krumlov sro. (60%) und EYEMAXX Louny sro. (35%) verkauft. Der Verkauf der Anteile ergab einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 298 und wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 45, welches im Wesentlichen aus dem Verkauf der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG entstand.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. OG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG sowie 94% der Projektgesellschaft EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG. Weiters ist sie in Besitz von 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. OG welche Wohnimmobilien hält. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 524 (Vorjahr: TEUR 1.332).

MALUM LIMITED hält zum 31. Oktober Beteiligungen an der polnischen Projektgesellschaft. EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.. Die Anteile an dem Fachmarkzentrum Olawa (Retail Park Olawa Sp.z.oo) sowie die Anteile am Fachmarkzentrum Namyslow /EYEMAXX 6 sp.z.o.o. wurden im Berichtszeitraum verkauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -257).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Die Lifestyle Holding GmbH ist 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG beteiligt. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -7).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -22 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.848 (Vorjahr: TEUR -277).

Zum 31. Oktober 2016 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR 0). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -5).

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m<sup>2</sup> sowie über 80 Parkplätze entstehen. Im Juni 2016 wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate Development GmbH gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co KG hält 30% und die EYEMAXX Development 7 GmbH & Co KG 20% an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG beläuft sich auf TEUR -53 und das Ergebnis der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG auf TEUR 9.

Im Weiteren wurden im Februar 2016 die Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH sowie die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG gekauft, welche Bestandsimmobilien in Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg und in Wuppertal besitzt.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden sowie der Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft GmbH und der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.960.

Am 8. Januar 2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Zum Bilanzstichtag hält die Postquadrat Mannheim GmbH 50 % der Anteile an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH. In der Gesellschaft wird das Projekt „Postquadrat Mannheim“ abgebildet. Das Ergebnis aus der Equity Bewertung beläuft sich auf TEUR 6.462.

Im Januar 2016 wurden die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG sowie die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG gegründet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt jeweils TEUR 5.

Im Oktober 2016 wurden 44% der Anteile der Franz Gulz Immobilien GmbH gekauft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR 1.190.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR -25).

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Zinserträge	2.956	1.918
Finanzierungserträge	2.956	1.918
Zinsaufwendungen	-6.644	-5.601
Finanzierungsaufwendungen	-6.644	-5.601
Summe	-3.688	-3.683

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 zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 5.655 (Vorjahr: TEUR 4.747), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 308 (Vorjahr: TEUR 367) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2012/2017 und Anleihe 2016/2021 resultieren in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 181). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 306) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde eine neue Anleihe platziert, die zum Bilanzstichtag in Höhe des Buchwertes nach IFRS in Höhe von TEUR 20.946 bilanziert ist.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

#### Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03. und per 18.09.
Effektivverzinsung:	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	10,14 % p.a.	9,50 % p.a.

Die Anleihe 2012/2017 und die Anleihe 2016/2021 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2016 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern bestehend aus der EM Outlet Center GmbH, der EYEMAXX Development GmbH, der MAXX BauerrichtungsgmbH, der Marland Bauträger GmbH, der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, der Innovative Home Bauträger GmbH sowie der Hamco Gewerbeflächen GmbH. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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 2015/2016 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der 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 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG 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	2015/2016	2014/2015
Laufender Steueraufwand	77	133
Latenter Steueraufwand	622	1.763
Summe	699	1.896

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 133) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die deutsche Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 41. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 622 (Vorjahr: TEUR 1.763) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 1.555) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 159), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 122), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 3) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: keine).

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten Verlustvorträgen.

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 2015/2016 setzt sich wie folgt zusammen:

### Überleitungsrechnung

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis vor Steuern	6.552	5.930
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	1.638	1.483
Abweichende ausländische Steuersätze	29	903
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	1.417	202
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-509	-1.518
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-699	-1.896

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2015/2016 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

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

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

### 1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzernperiodenergebnis von TEUR 5.847 (Vorjahr: TEUR 3.865) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,36 (Vorjahr: EUR 1,22).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie sind im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 bis zum 10. Juni 2015 10. Juni 2015 3.190.702 Aktien herangezogen. Am 10. Juni 2015 wurde durch Ausgabe von 319.070 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.509.772 Aktien erhöht. Im August und September 2015 wurden im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms 18.323 eigene Aktien angekauft, wodurch der Aktienstand auf 3.491.449 Aktien sank.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Die im August und September 2015 erworbenen eigenen Aktien wurden bis zum 16. Mai 2016 wieder vollständig veräußert, so dass bis zum 19. Mai 2016 ein Bestand in Höhe von 3.509.772 Aktien resultierte. Am 19. Mai 2016 wurde durch Ausgabe von 779.948 Aktien der Aktienstand auf 4.299.720 erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 4.301.473 Stück (Vorjahr: 3.313.112 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	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	260	234
Kumulierte Abschreibung	-191	-158
Buchwerte	69	76

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

#### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	3.073	3.177
Kumulierte Abschreibung	-580	-496
Buchwerte	2.493	2.681

#### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	1.074	1.034
Kumulierte Abschreibung	-286	-241
Buchwerte	788	793

#### Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	220	0
Kumulierte Abschreibung	0	0
Buchwerte	220	0



**Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anschaffungskosten	1.168	1.019
Kumulierte Abschreibung	-826	-740
Buchwerte	342	279

**2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

**Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	24	0	24
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541

**Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Serbien	25.448	24.519
Österreich	8.016	7.717
Deutschland	5.077	4.969
Buchwerte	38.541	37.205

Im Geschäftsjahr 2015/2016 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.671) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und Investitionen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 3.977). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.212

(Vorjahr: TEUR 8.815). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -404 (Vorjahr: TEUR -204), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

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

#### **Serbien**

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus den Projekten in Serbien (TEUR 1.837). Auf dem rund 60 Hektar großen Gewerbegrundstück wurde die Vorbereitung für die Errichtung einer weiteren Logistikhalle planmäßig fortgesetzt. Das Projekt Logistikhalle Beta, verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 m<sup>2</sup> für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup>. Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen rund 3.900 m<sup>2</sup> auf-grund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts angesetzt.

#### **Österreich**

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.554 (Vorjahr: TEUR 3.550).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG hält gemeinsam mit der EM Outlet Center GmbH 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. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.462 (Vorjahr: TEUR 4.167).

#### **Deutschland**

EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.449 (Vorjahr: TEUR 2.261).

EYEMAXX 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 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.119).

Seit dem 1. Januar 2015 wird die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.586 (Vorjahr TEUR 1.589).

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	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse - Mieterlöse	1.958	1.491
Materialaufwand	631	-133
Sonstige betriebliche Erträge	694	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-844	-669
Summe	2.439	689

**2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 13.093 (Vorjahr: TEUR 12.686) 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 die Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

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

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

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietenertrag in TEUR (pro Jahr)	277		257	
Beizulegender Zeitwert	4.462		4.167	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	42,00	42,00	43,00	43,00

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

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		343	
Beizulegender Zeitwert	3.554		3.550	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,66 %	6 % - 11 %	10,26 %	5%-11%
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	24,67	24,67	25,67	25,67

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 welchen 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 Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	770		769	
Beizulegender Zeitwert	5.077		4.969	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,31 %	6,31 %	6,69 %	6,69 %
Kapitalisierungszinssatz	5,90 %	5,5 % - 6 %	5,89 %	5,5%-6%
Restnutzungsdauern in Jahren	19,51	13 - 25,2	20,19	14-26,2

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 25.448 (Vorjahr: TEUR 24.519) 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. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/m<sup>2</sup> bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit Euro 30,00/m<sup>2</sup> bis Euro 35,00/m<sup>2</sup> bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von Euro 10,00/m<sup>2</sup>, die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 5,00/m<sup>2</sup> 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, objekt-spezifischen 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 den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

##### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

##### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten 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 Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

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

#### Projektimmobilien

	2015/2016		2014/2015	
Projekterfolg	39.745		34.603	
Gesamtinvestitionskosten	29.549		27.261	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	56,33 %	55 % - 60 %	63,91 %	60 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	7,37 %	7 % - 8 %	7,30 %	7 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

#### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	15.458	21.164
Erst- bzw. Aufwärtskonsolidierung	444	20
Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung	453	-5.317
Zugänge	2.001	521
Abgänge	-3.980	-3.979
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	9.610	3.049
Endbestand	23.986	15.458

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 15.606 (Vorjahr: TEUR 6.097), in Österreich in Höhe von TEUR 7.527 (Vorjahr: TEUR 9.040) und in Tschechien in Höhe von TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 321).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 6.097 im Vorjahr auf TEUR 15.606. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Postquadrat Mannheim“ (TEUR 7.058) und „Wohnbau Potsdam“ (TEUR 2.138). Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 9.040 im Vorjahr auf TEUR 7.527 zum 31. Oktober 2016. Die Änderung resultiert unter anderem aus der Equity Bewertung der Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co KG Wien (+EUR 524) und der Franz Gulz Immobilien GmbH (TEUR 1.190). Des Weiteren kam es aufgrund von Ausschüttungen zu einer Wertminderung der Beteiligung Lifestyle Realbesitz-VerwertungsgesellschaftmbH & Co KG Wien in Höhe von TEUR 3.661.

Der tschechischen Gesellschaft EYEMAXX Louny s.r.o. wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 1.249 gewährt. Die bisher unter den tschechischen Gesellschaften ausgewiesene Gesellschaft EYEMAXX Cesky Krumlovs.r.o.wurde im Geschäftsjahr 2015/2016 veräußert. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung auf TEUR 853.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen, Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2015/2016 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

#### 2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✖ „Projekt Thomasium“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG
- ✖ „Projekt Lindenauer Hafen“: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
- ✖ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG & Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG
- ✖ „Projekt-Immobilien zum Verkauf“: EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG
- ✖ „Projekt Postquadrat Mannheim“: EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

Die deutschen Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG mitberücksichtigt.

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

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	2.189	255	2.505
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.724	1.734	-67	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-119	-804	-164	-12.606
Betriebsergebnis (EBIT)	18.605	3.119	24	-10.101
Finanzergebnis	-51	811	-47	-521
Ergebnis vor Steuern	18.554	3.930	-23	-10.622
Steuern	-5.617	0	0	53
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-10.569

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	278	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	2.318	-58	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-51	-3	-156	-82
Betriebsergebnis (EBIT)	-267	2.315	64	-82
Finanzergebnis	-28	0	-34	-17
Ergebnis vor Steuern	-295	2.315	30	-99
Steuern	0	0	94	-53
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152

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



**Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016**

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-10.569
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	-1
Periodenergebnis als Berechnungspasis	12.937	3.930	-23	-10.570
Beteiligungsquote	50%	90%	94%	89%
Berechnetes Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-9.407
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	900
Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-8.507

**Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015**

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	3
Periodenergebnis als Berechnungspasis	-295	2.315	124	-149
Beteiligungsquote	94%	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	-277	2.176	117	-140
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	-277	2.176	117	-5

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. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 beträgt für die deutschen Gesellschaften TEUR 900.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	2.848	1.246	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	25.997	16.650	185	27.241
Langfristige Vermögenswerte	25.997	19.498	1.431	27.241
Vorräte	20.606	154	0	27.515
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	955	21.582	154	2.485
Kurzfristige Vermögenswerte	21.561	21.736	154	30.000
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>47.558</b>	<b>41.234</b>	<b>1.585</b>	<b>57.241</b>
Eigenkapital	16.949	31.245	904	2.130
Langfristige Verbindlichkeiten	27.393	2.923	448	48.881
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.216	7.066	233	6.230
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>47.558</b>	<b>41.234</b>	<b>1.585</b>	<b>57.241</b>

Im Vorjahr wurde das Projekt „Thomasium“ unter „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie“ eingestuft. Aufgrund der Käufernachfrage und der Möglichkeit Eigenkapital rezufinanzieren hat sich EYEMAXX entschlossen Thomasium zum Verkauf anzubieten.

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.800	1.313	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	0	2	37
Langfristige Vermögenswerte	0	3.800	1.315	37
Vorräte	11.377	0	0	4.691
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	445	15	283	77
Kurzfristige Vermögenswerte	11.822	15	283	4.768
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>
Eigenkapital	3.234	2.326	927	555
Langfristige Verbindlichkeiten	8.373	0	445	4.095
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215	1.489	226	155
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>11.822</b>	<b>3.815</b>	<b>1.598</b>	<b>4.805</b>

## 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, Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG & EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co KG
- ✗ „Wohnen Brünnerstraße“: Franz Gulz Immobilien GmbH
- ✗ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o.
- ✗ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaft EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.. Im Vorjahr war zudem die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., in dieser Spalte abgebildet.
- ✗ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation) und EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o. Im Vorjahr war zudem die EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. in dieser Spalte abgebildet.
- ✗ „Sonstige“: Maramando Trading & Investment Ltd., LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd, Euro Luna Park

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

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

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.416	529	0	454	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16	0	0	1.652	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-896	-598	-194	-355	-28
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	499	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	504	430	-194	1.751	-28
Finanzergebnis	65	-407	-197	-45	0
Ergebnis vor Steuern	569	23	-391	1.706	-28
Steuern	-2	-6	-1	-413	-9
Periodenergebnis	567	17	-392	1.293	-37

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.056	0	728	0	0
Änderung des beizulegenden Zeit- wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobi- lien	1.421	0	-377	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-931	-14	-629	19	0
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-186	186	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.546	-200	-92	20	0
Finanzergebnis	-120	-5	-386	-180	0
Ergebnis vor Steuern	1.426	-205	-478	-160	0
Steuern	-2	0	25	0	0
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0

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 2015/2016**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>					
Periodenergebnis	512	17	-392	1.293	-37
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-10	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	502	17	-392	1.293	-37
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	472	16	-353	1.164	-19
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	823	0	0
Periodenergebnis	472	16	470	1.283	-19

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschafts- unternehmen-Teilkonzern	-7	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	1.417	-205	-453	-160	0
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	1.332	-193	-408	-144	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	0
Periodenergebnis	1.332	0	-257	-25	0

Der nicht erfasste Anteil an Verlust der tschechischen FMZ wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 beträgt für die österreichischen und CEE/SEE Gesellschaften TEUR 823.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.989	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.369	3.324	0	7.485	32
Langfristige Vermögenswerte	11.358	3.324	0	7.485	32
Vorräte	2.296	1.111	1.535	0	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.160	39	762	125	3
Kurzfristige Vermögenswerte	6.456	1.150	2.297	125	3
Summe AKTIVA	17.814	4.474	2.293	7.610	35
Eigenkapital	6.321	-625	125	1.985	-1.192
Langfristige Verbindlichkeiten	6.016	2.695	1.899	413	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.477	2.404	273	5.212	1.227
Summe PASSIVA	17.814	4.474	2.297	7.610	35

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.060	0	2.395	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.175	1.618	105	24	0
Langfristige Vermögenswerte	11.235	1.618	2.500	24	0
Vorräte	2.167	1.105	3.896	2.521	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.849	35	487	888	4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.016	1.140	4.383	3.409	4
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>
Eigenkapital	9.676	-287	-166	-967	-106
Langfristige Verbindlichkeiten	6.190	3.033	4.411	3.957	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.385	12	2.638	443	110
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>18.251</b>	<b>2.758</b>	<b>6.883</b>	<b>3.433</b>	<b>4</b>

**2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien**

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietetet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.500 (Vorjahr: TEUR 9.373) 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**

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	123		121	
Beizulegender Zeitwert	2.366		2.315	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6%-6%
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %	4 % - 4 %	4,00 %	4%-4%
Restnutzungsdauern in Jahren	61,00	61,00	62,00	62,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit nur die Büroimmobilie in Graz/Österreich.

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690		690	
Beizulegender Zeitwert	5.623		5.745	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,63 %	3,5 % - 11 %	8,24 %	3,5%-11%
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	20,18	14 - 24	21,13	21,13

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 Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland

	2015/2016		2014/2015	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.188		123	
Beizulegender Zeitwert	18.847		1.313	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,58 %	6,58 %	9,00 %	9,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,89 %	5 % - 6 %	5,00 %	5,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	7,55	0,25 - 17	18,00	18,00

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen Immobilien an verschiedenen Standorten (Frankfurt, Aschaffenburg, Würzburg, Wuppertal). 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 des Erwerbs der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG im Geschäftsjahr 2015/2016 werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg hier abgebildet.

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürnbach, Bereich Neuer Hafen, und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Auhofstraße, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit vorgebautem 4-geschossigem Bürotrakt und einem Büro über der Halle. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichenstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle/Silo mit westlich angebautem neungeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Weichenstraße 10, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle im EG und UG mit LKW – Andienung auch im UG über Ab- und Auffahrtsrampe. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

#### 2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 6.051 (Vorjahr: TEUR 3.572) 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.

#### Fachmarktzentrum

Momentan sind keine Fachmarktzentren in Gemeinschaftsunternehmen geplant.



**Wohn- und Pflegeprojekte**

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

**Wohn- und Pflegeimmobilien**

	2015/2016		2014/2015	
Projekterfolg	23.412		28.074	
Gesamtinvestitionskosten	20.016		20.080	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	50,00 %	50 %	70,00 %	70,00 %
Kapitalisierungszinssatz	3,00 %	3,00 %	3,50 %	3,50 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	80,00	80,00	70,00	70,00

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde das Projekt „Siemensstraße“ als Wohnprojekt abgebildet. Im Vorjahr umfasst die Tabelle das Projekt „Lindenauer Hafen“. Dieses Projekt wurde aufgrund der Veräußerungsabsicht nun nach IAS 2 bilanziert.

**2.5 Finanzanlagevermögen**

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

**2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

**Langfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	3.113	210
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.820	4.439
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	18.999	13.049
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-1.037	-1.885
Summe	22.895	15.813

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

#### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	547	575
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	27	150
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.140	2.236
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-121	-121
Summe	4.593	2.840

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	2.006	1.869
Zuführung	11	137
Verbrauch	0	0
Auflösung	-859	0
Endbestand	1.158	2.006

Der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 ist insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luno Office Park zurückzuführen.

Im Vorjahr beinhaltet die Zuführung zu den Wertberichtigungen verrechnete Zinsen an tschechische Gesellschaften, die aufgrund von Projektverzögerungen später entstanden sind.

Im Weiteren wurde die bestehende Wertberichtigung der Forderung gegen die EYEMAXX Zdar nad Sazavou sro. aufgelöst. Die EYEMAXX Zdar nad Sazavou sro. hat im Geschäftsjahr 2015/2016 eine Kapitalrücklage erhalten mit welcher die offene Forderung beglichen werden soll.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden 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 2016 wie folgt:

**6.1.1 Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2016**

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	3.660	1.847	23.139	-	28.646
Wertberichtigung	0	-940	-218	-	-1.158
Buchwert	3.660	907	22.921	-	27.488
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	35	0	135	0	170
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	940	218	-1.158	0
Summe	35	940	353	-1.158	170
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	3.625	907	22.786	-	27.318
Summe	3.625	907	22.786	0	27.318

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2015 wie folgt:

**Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2015**

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	785	4.589	15.285	-	20.659
Wertberichtigung	0	-939	-1.067	-	-2.006
Buchwert	785	3.650	14.218	-	18.653
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.951	-719	1.232
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	348	-1.287	0
Summe	0	939	2.299	-2.006	1.232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	785	3.650	12.986	-	17.421
Summe	785	3.650	12.986	-	17.421

## 2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 208 aktive latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 21) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.963 (Vorjahr: TEUR 4.776) ausgewiesen. Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Aktive latente Steuern	208	21
Passive latente Steuern	4.963	4.776
Summe	-4.755	-4.755

Im Geschäftsjahr 2015/2016, 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 -230 (Vorjahr: TEUR 131) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.435 (Vorjahr: TEUR 3.665).

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

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 144 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 8.335 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.688, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.482, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 395 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 760.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 3.337, in Deutschland in Höhe von TEUR 579 und in Österreich in Höhe von TEUR 772. Aufgrund der Umgliederung der Gesellschaft LOGMAXX Alpha AD reduzierten sich die latenten Steuern aus Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Serbien um TEUR 479.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.482 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 760 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

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

**Entwicklung der latenten Steuern**

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.763	21	0	131	1.555	159	3	122	76
Kursdifferenzen	129	0	0	0	-129	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-512	18	14	-230	442	-170	0	-41	84
Kursdifferenzen	33	0	0	0	-33	0	0	0	0
Umgliederung IFRS 5	479	0	0	0	-479	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395

**2.8 Vorräte**

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Heizöl	5	6
Logistikzentrum in Serbien	107	8.712
Immobilien	2.047	1.028
Noch nicht abgerechnete Leistungen	5.366	4.509
Summe	7.525	14.255

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2015/2016 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.493 (Vorjahr: TEUR 1.633), österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 479 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.107 (Vorjahr: TEUR 1.565), in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 1.311) und in kroatischen Projekten TEUR 286 aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	353	219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	737	841
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-120	-102
<b>Summe</b>	<b>970</b>	<b>958</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 737 (Vorjahr TEUR 841) 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	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	102	102
Zuführung	18	0
Verbrauch	0	0
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	0	0
<b>Endbestand</b>	<b>120</b>	<b>102</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

**Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2016**

in TEUR	6.1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	353	737	-	1.090
Wertberichtigung	-120	0	-	-120
Buchwert	233	737	-	970
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	120	0	-120	0
Summe	120	0	-120	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	233	737	-	970
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	-	0
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	0	-	0
Summe	233	737	-	970

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2015

in TEUR	6.1.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	219	841	-	1.060
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	117	841	-	958
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	117	632	-	749
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	89	-	89
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	120	-	120
Summe	117	841	-	958



## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.257	983
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	890	1.362
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.480	2.241
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-113	-181
Summe	4.514	4.405

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	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	181	22
Zuführung	0	159
Verbrauch	0	0
Auflösung	-68	0
Endbestand	113	181

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abgeschrieben Forderungen.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2016

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	1.256	890	2.480	-	4.626
Wertberichtigung	-113	0	0	-	-113
Buchwert	1.143	890	2.480	-	4.513
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	113	0	0	-113	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	0	0	0	0
Summe	113	0	0	-113	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.144	890	2.480	-	4.514
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	-	0
Summe	1.144	890	2.480	-	4.514

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

**Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2015**

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	983	1.362	2.241	-	4.586
Wertberichtigung	-181	0	0	-	-181
Buchwert	802	1.362	2.241	-	4.405
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	269	0	0	-152	117
Überfällig mehr als 360 Tagen	29	0	0	-29	0
Summe	298	0	0	-181	117
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	405	1.362	2.241	-	4.008
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	280	0	0	-	280
Summe	685	1.362	2.241	-	4.288

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

**Sonstige Forderungen gegenüber Dritten**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Steuern	206	317
Abgrenzungen	87	64
Sonstige Forderungen	964	602
Summe	1.257	983

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Kassenbestand und Bankguthaben	548	3.478
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	2.782	380
Summe	3.330	3.858

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 380), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der Anleihe 2012/17 bestimmt, wodurch es unter „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ ausgewiesen wird. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 2.664.

## 2.12 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD), Serbien veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Sachanlagevermögen	0	0
Vorräte	11.131	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	646	0
Zahlungsmittel	831	0
Sonstiges	19	0
Summe	12.627	0

Die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte der LogGMaxx Alpha AD erzielten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einen Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 621.

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 2016 auf TEUR 4.290 (Vorjahr: TEUR 3.510), eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Im Vorjahr hielt die Gesellschaft 18.323 eigene Aktien im Bestand welche dem Posten „Eigene Aktien“ ausgewiesen wurden. Die eigenen Aktien wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 vollständig veräußert. 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 2015/2016 in Höhe von TEUR 3.916 resultiert im Wesentlichen aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Mai 2016 in der die EYEMAXX Real Estate AG 779.948 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 6,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts. Die verbleibende Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 16 resultiert aus der Veräußerung der eigenen Aktien.

### 2.13.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -2.613 (Vorjahr: TEUR -2.281) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -245 (Vorjahr: TEUR -108), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -87 (Vorjahr: TEUR -62).

#### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Anfangsbestand	-2.281	-2.112
Net Investments	-87	-61
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-245	-108
Endbestand	-2.613	-2.281

### 2.13.4 Eigene Aktien

Die EYEMAXX Real Estate AG hatte im vorherigen Geschäftsjahr beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien bilanziert. Diese und weitere im Geschäftsjahr 2015/2016 erworbene eigene Aktien sind bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 vollständig veräußert worden, der Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 16 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

### 2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 245) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

#### Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Österreich	132	117
Deutschland	580	95
Slowakei	0	0
Tschechien	-16	-18
Serbien	49	51
Luxenburg	0	0
Summe	745	245

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert maßgeblich aus der Postquadrat Mannheim GmbH.

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

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2016 4.289.720 Euro eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

## Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

### 6.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. 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.

### 6.4 Befugnisse des Vorstands

#### Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juli 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst:

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

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des 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 Gebrauch dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;

b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;

- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

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

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

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

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

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwahrend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In



jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu 2.144.860,00 Euro durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.144.850,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Das Genehmigte Kapital vom 24.06.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016/I aufgehoben.

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

- a) Zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;

b) Bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;

c) Soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;

d) Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10 % Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

### **Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien**

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

Der Erwerb darf nur über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Erwerbsangebots erfolgen und muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Aktionäre (§ 53 a AktG) genügen.

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei dem Erwerb bzw. der Begründung der Verpflichtung zum Erwerb vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angehenden Aktien dessen Volumen überschrei-

tet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien

eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich um die Anzahl an Aktien, die nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden. Die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals vermindert sich ferner um die Anzahl an Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandelrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der nach dem Beginn des 29. Juni 2012 unter Ausschluss des Bezugsrechts in sinngemäßer Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

oder

ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen;

oder

iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

Die vorgenannten Ermächtigungen zur Verwendung zuvor erworbener eigener Aktien können ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Die eigenen Aktien dürfen jeweils für einen oder mehrere der vorgenannten Zwecke verwendet werden.

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien wird insoweit ausgeschlossen, als diese Aktien gemäß den vorstehenden Ermächtigungen unter lit. a) und b) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

d) Von den Ermächtigungen in lit. c) i) und c) ii) darf der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates Gebrauch machen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass Maßnahmen des Vorstands aufgrund dieses Hauptversammlungsbeschlusses nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

### **Satzungsänderungen**

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

### **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

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2015/2016 eine weitere Unternehmensanleihe ausgegeben. Bis zum Bilanzstichtag wurde ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 22.518 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2016 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)	bis 30 Mio. Euro **)
Laufzeit:	5,5 Jahre	6,0 Jahre	5,5 Jahre	5,0 Jahre
Endfällig per:	01. November 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	halbjährlich per 18.03 und per 18.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	11.624.000	10.987.000	19.013.000	22.518.000

\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) bis zu 15 Mio. Euro

\*\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2011/2016) bis zu 3 Mio. Euro

### Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	61.444	39.741
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.108	14.127
Summe	62.552	53.868

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Stand am 1. November	53.868	47.122
Zugang Anleihen	22.518	6.450
Umtausch	-2.264	0
Transaktionskosten	-1.702	-607
Rückzahlung	-10.696	0
Zinsaufwand	5.655	4.747
Zinszahlung	-4.827	-3.844
Stand am 31. Oktober	62.552	53.868

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %) der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) und der Anleihe 2016/2021 9,5%.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

#### **Fristigkeiten der Anleihen**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
< 1 Jahr	1.108	14.127
1 - 5 Jahre	61.444	39.741
> 5 Jahre	0	0
Summe	62.552	53.868

## **2.15 Finanzverbindlichkeiten**

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

#### **Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.182	1.847
Leasingverbindlichkeiten	380	390
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.034	4.824
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	375	0
Summe	4.971	7.061

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

#### **Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	104	1.002
Leasingverbindlichkeiten	80	54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.827	482
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	4	0
Summe	2.015	1.538

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.286 (Vorjahr: TEUR 2.849) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Projektpartnern in Höhe von TEUR 2.272 (Vorjahr: TEUR 1.003). Dabei handelt es sich bei TEUR 104 um kurzfristige Darlehen und bei TEUR 2.168 um langfristige Darlehen. Im Vorjahr bestanden TEUR 1.845, gegenüber der PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG, dieses Jahr beträgt die Verbindlichkeit TEUR 0.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.861 (Vorjahr: TEUR 5.306) bestehen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.862 (Vorjahr: TEUR 1.996), einem Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhrimov in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 454), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 0), Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 0) und einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.800).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 160) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2016 in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 118).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 300 und Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l. in Höhe von TEUR 67. Im Weiteren sind TEUR 11 an Zinsen in dieser Aufstellung enthalten.

Seit dem 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 1.042 (Vorjahr: TEUR 1.119). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 295).

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 2016 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2016

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2016
bis 1 Jahr	104	80	1.827	4	2.019
1 bis 5 Jahre	2.182	159	1.973	375	4.686
größer 5 Jahre	0	221	61	0	282
Summe	2.286	460	3.861	379	6.987

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2015 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2015

in TEUR	Verzinsliche Dar- lehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	1.002	54	482	1.538
1 bis 5 Jahre	1.847	160	2.072	4.079
größer 5 Jahre	0	230	2.752	2.982
Summe	2.849	444	5.306	8.599

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	846	621
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	846	621
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	27	25
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	278	1
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	544	184
Abgrenzungen	252	96
Kautionen	205	180
Sozialversicherungsbeiträge	137	72
Personalverbindlichkeiten	14	6
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	214	162
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.670	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	107	161
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	107	161

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

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



## 2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genomener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstel- lung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2014	94	72	142	203	86	596
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	6	4	10
Dotierung	38	0	0	19	56	113
Verwendung	-12	-2	0	-20	-55	-89
Auflösung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-2	-2
Stand am 31. Oktober 2015	120	70	142	208	88	628
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Dotierung	107	91	0	341	335	874
Verwendung	-87	0	0	-282	-84	-453
Auflösung	0	0	-5	-1	0	-6
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2016	140	161	137	266	336	1.040

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für EYEMAXX wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt EYEMAXX über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen in der EYEMAXX-Gruppe wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

## 2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m<sup>2</sup> wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Schulden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Schulden zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	4.707	0
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	896	0
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	115	
Latente Steuerverbindlichkeit	479	0
<b>Summe</b>	<b>6.197</b>	<b>0</b>

Die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte der LOGGMAXX Alpha AD erzielten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr einen Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 621.

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	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	1.848	4.589
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63	841
Sonstige Forderungen	891	1.362
Wertberichtigung	-940	-939
Gesamt Forderungen	1.862	5.853
Finanzielle Verbindlichkeiten	379	0
Sonstige Verbindlichkeiten	40	23
Gesamt Verbindlichkeiten	419	23
Saldierter Wert	1.443	5.830

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 288). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 276 (Vorjahr: TEUR 278).

Die Forderung gegen Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 25).

Die Forderungen gegen Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, lediglich geringfügig verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 870 (Vorjahr: TEUR 868) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 262). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen sowie einer Forderungsabtretung der Innovative Home Bauträger GmbH.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 346). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 19.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.117).

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr: TEUR 564) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aufgrund der fälligen Zinszahlungen.

Am 5. September 2016 wurde ein Rahmendarlehensvertrag an die VVT Technologies GmbH, Leopoldsdorf, Österreich in Höhe von TEUR 674 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019 ausgegeben. Als Besicherung räumte die VST Technologies GmbH eine Option auf 7% der wesentlichen Geschäftsanteile an der VSTVerbundschalungstechnik s.r.o. Nitra ein.

## 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	19.129	15.285
Sonstige Forderungen	6.490	2.241
Wertberichtigung	-217	-1.067
Gesamt Forderungen	25.402	16.459
Sonstige Verbindlichkeiten	1	1
Gesamt Verbindlichkeiten	1	1
Saldierter Wert	25.401	16.458

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.505 im Vorjahr auf TEUR 1.239 zum Bilanzstichtag. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 379.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.200 (davon TEUR 1.827 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 68 (davon TEUR 63 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung). Die im Vorjahr bestandene Wertberichtigung einer Forderung gegen die EYEMAXX

Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 632 ist in diesem Jahr aufgrund der Tilgung der offenen Forderung aufgelöst worden.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 172). Davon sind TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 87) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich aus Rückzahlungen und der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde eine Rahmenkreditvereinbarung geschlossen, wonach DVOKA Limited ihr Darlehen bis zu TEUR 3.000 ausnutzen darf. Zum Stichtag betrug die langfristige finanzielle Forderung TEUR 3.117. Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen (inklusive der zuvor genannten) betragen zum Stichtag TEUR 3.264 (Vorjahr: TEUR 3.111). Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 2.115). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 19).

Aufgrund des Verkaufs der Gesellschaft Euro-Luna-Park, Kiew, sank deren Forderung von TEUR 227 auf TEUR 0. Die dazugehörige Wertberichtigung wurde aufgelöst.

Zum 31. Oktober 2016 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besichert.

Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeiten auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 2.889 (Vorjahr: TEUR 1.550). Davon sind TEUR 2.782 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.282) und TEUR 107 (Vorjahr: TEUR 268) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert aus einer neuen Darlehensgewährung.

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 31. Oktober 2016 TEUR 5.590 (Vorjahr: TEUR 1.924). Diese setzen sich aus kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr: TEUR 215) und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 5.375 (Vorjahr: TEUR 1.709) zusammen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der geleisteten Anzahlung an VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH für den bevorstehenden Anteilskauf von 25% an der VST Nordic AB sowie geleisteten Darlehen an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG für den Anteilskauf von 93% an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung bezahlt, welche EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 243 (Vorjahr: TEUR 226).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde durch die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, Aschaffenburg (früher EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG), ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Mietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen

Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 462 (Vorjahr: TEUR 801). Die Reduktion resultiert aus der Rückzahlung in Höhe von TEUR 339.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet. Die Forderungen sanken von TEUR 1.629 im Vorjahr auf TEUR 1.493 zum Stichtag.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Kommanditanteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben und im Januar 2015 weitere 18,75 %. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH zum Stichtag 75 % der Anteile. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 1.820 (Vorjahr: TEUR 2.137).

Im Februar 2016 hat die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG 93% der Anteile an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erworben. EYEMAXX hat diesen Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 4.902 (Vorjahr: TEUR 33).

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. 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 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. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR - 2 (Vorjahr: TEUR 295).

### 3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung. Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren in Polen, Tschechien und Kroatien), Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betrifft im Wesentlichen bereits vermietete Immobilien in Deutschland und Österreich sowie Projektimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	1.840	1.278	412		3.530
Innenumsatz	-114	-57	-1.492	1.663	0
Umsatz Gesamt	1.954	1.335	1.904	-1.663	3.530
Beteiligungsergebnis	5.138	4.653	117		9.908
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	3.814	7.173	-534		10.453
Abschreibungen	-32	-20	-161		-213
EBIT	3.782	7.153	-695		10.240
Finanzergebnis	-429	-55	-3.204		-3.688
Steuern	274	59	-1.033		-700
Periodenergebnis	3.627	7.157	-4.932		5.852
Fremdkapital	17.894	16.371	68.407	-18.310	84.362
Vermögen	37.091	51.868	51.724	-18.310	122.373
Investitionen im Anlagevermögen	0	0	510		510

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminier- ung	SUMME
Außenumsatz	569	1.740	7		2.316
Innenumsatz	-13	0	-315	328	0
Umsatz Gesamt	582	1.740	322	-328	2.316
Beteiligungsergebnis	-37	3.131	0		3.094
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-42		-42
EBITDA	-484	12.911	-2.591		9.836
Abschreibungen	-31	-16	-176		-223
EBIT	-515	12.895	-2.767		9.613
Finanzergebnis	-205	-267	-3.211		-3.683
Steuern	-1	-1.765	-130		-1.896
Periodenergebnis	-721	10.863	-6.108		4.034
Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

**3.4.1 Projektentwicklung**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -515 im Vorjahr auf TEUR 3.782 im Geschäftsjahr 2015/2016. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Ausbau der Aktivitäten in den Bereichen Wohnen und Pflege. Die Verschlechterung des Finanzergebnisses resultiert aus dem Anstieg der Projektdarlehen und damit verbunden Finanzierungskosten. Die Veränderung der Steuern lässt sich auf die Bildung von aktiven latenten Steuern zurückführen.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 22.968 auf TEUR 37.091 resultiert im Wesentlichen aus der Beteiligung am Projekt „Postquadrat Mannheim sowie der Fertigstellung der zweiten Etappe des Logistikzentrums Belgrad und der Fertigstellung des Fachmarktzentrums Pehlrimov“. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 12.400 im Vorjahr auf TEUR 17.894 zum Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Bankdarlehens in Serbien (erstes Logistikzentrum) sowie Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Projekt Postquadrat Mannheim.

**3.4.2 Eigen-Investment**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 12.895 im Vorjahr auf TEUR 7.153 im Geschäftsjahr 2015/2016. Das Ergebnis resultiert unter anderem aus den laufenden Mieterlösen, welche im Rahmen des Bereichs „Bestandshaltung“ generiert werden konnten. Im Vorjahr war das Ergebnis stark durch die Aktivitäten in Serbien geprägt. Dabei konnten wesentliche Fortschritte bei den Projekten „Fachmarktzentrum“ und „Zweites Logistikzentrum“ in Serbien erzielt werden. Im Berichtszeitraum wurde das Segment Eigen-Investment durch den Erwerb weiterer vermieteter Bestandsimmobilien ausgebaut.



Das Vermögen in Höhe von TEUR 51.868 (Vorjahr: TEUR 51.567) ist nahezu unverändert. Es resultiert im Wesentlichen aus vermieteten Bestandsimmobilien in Deutschland und Österreich sowie aus in Entwicklung befindlichen Eigen-Investments in Wien und in Serbien.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 2.212 resultiert aus der Bewertung des Projektfortschrittes im Zusammenhang mit der Entwicklung der Projekte in Serbien, sowie aus der Bewertung der vermieteten Bestandsimmobilie in Zell am See,

Das Fremdkapital zeigt ein nahezu unverändertes Bild im Vergleich zur Vorjahresperiode und resultiert überwiegend aus Bankdarlehen,

### 3.4.3 Holding & Sonstige

Die Veränderung des Betriebsergebnisses (EBIT) in Höhe von TEUR -695 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -2.767) resultiert überwiegend aus der Erhöhung der Umsatzerlöse und Zinserträge. Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich und resultiert im Wesentlichen aus latenten Steueraufwendungen in der EYEMAXX Real Estate AG.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 51.724 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 40.047) ist überwiegend durch die Erhöhung der Darlehen an assoziierte Unternehmen begründet. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 57.232 im Vorjahr auf TEUR 68.407 zum Bilanzstichtag resultiert im Ergebnis überwiegend aus der Platzierung der Anleihe 2016/21 sowie der Rückführung der Anleihe 2011/16.

#### Investitionen nach Ländern

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Deutschland	0	0
Österreich	510	490
Serbien	0	3.871
Sonstige Länder	0	0
Gesamt	510	4.361

#### Umsatz nach Ländern

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Deutschland	1.226	632
Österreich	1.701	1.326
Serbien	603	358
Gesamt	3.530	2.316

**Vermögen nach Ländern**

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Deutschland	41.712	24.047
Österreich	38.624	37.748
Serbien	39.521	35.161
Sonstige Länder	2.516	954
<b>Gesamt</b>	<b>122.373</b>	<b>97.910</b>

**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. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	3.500	287

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da man aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung nicht davon ausgeht, dass der Garantiefall eintritt.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, weil seit dem Zeitpunkt der Übertragung der Anteile am 15.12.2010 keine Schäden bezüglich der Ersitzung des Grundstückes in Puchov entstanden sind.

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG gegenüber der Sparkasse Leipzig eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldungsunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da man aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung nicht davon ausgeht, dass der Garantiefall aufgrund der derzeitigen Projektentwicklung eintritt.

Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord eine Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen, da die erwarteten Gesamtkosten geringer sind.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilien-

fonds 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 aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit 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 2015/2016 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 526 (Vorjahr: TEUR 6741) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 866 (Vorjahr: TEUR 7091) 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), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 TEUR 196 und als Ertrag wurden TEUR 186 eingebucht.

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 Geschäftsjahr 2015/2016 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 58 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 549 weiterverrechnet.

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.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016, der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.129 (Vorjahr: TEUR 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe übertragen worden. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind am 1. November 2017 vollständig zurück zu zahlen. Mit der fünften Anleihe wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die Darlehen der fünften Anleihe in Höhe von TEUR 6.107, die für die Besicherung gewährt wurden sind per 17. Januar 2021 zurück zu zahlen. Die Zinsen aus den neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 % p.a.. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75% p.a. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 290) erfasst. Die Veränderung resultiert aufgrund der neu vergebenen Darlehen im Zuge der Anleihe 2016/2021.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 163) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2015/2016 Zinserträge in Höhe von TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 1.443) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 80).

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 13).

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt, und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung, bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 940 (Vorjahr: TEUR 939). Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde die Wertberichtigung nur geringfügig verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 1.067) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Wertberichtigungen gegenüber EYEMAXX Louny sro und Euro Luna Park.

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	31.10.2016				31.10.2015			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	561	57	87	705	561	25	87	673
für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.242	132	349	2.723	2.242	34	349	2.625
Für spätere Geschäftsjahre	1.896	0	1.864	3.760	2.457	52	1.864	4.373
Summe	4.699	189	2.300	7.188	5.260	111	2.300	7.671

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

### 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

#### Begebung einer Wandelanleihe

EYEMAXX hat im Dezember 2016 eine Wandelanleihe im Volumen von TEUR 4.194 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelanleihe möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro.

#### Verkauf eines Wohnprojekts in Potsdam

EYEMAXX hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung mit Gewinn veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen renommierten deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale. Im Rahmen des bereits veräußerten Projektes ist bis zum dritten Quartal 2018 die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 m<sup>2</sup> geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd“ mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin. Die Apartments mit zwei bis vier Zimmern und einer Größe zwischen rund 35 und rund 100 m<sup>2</sup> werden über eine gehobene Ausstattung sowie eigene Gärten, Terrassen und Balkone verfügen. Ebenfalls ist eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen geplant. Die Übergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung.

### **Verkauf eines Fachmarktzentrums in Tschechien**

Im Januar 2017 wurde das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien an einen tschechischen Investor verkauft. Die Fertigstellung erfolgte nach nur 7-monatiger Bauzeit bereits im Oktober 2016. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 m<sup>2</sup> und beherbergt 5 renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Das Objekt wurde unmittelbar neben einem bestehenden Standort der Lebensmitteleinzelhandelskette Billa, die zur REWE International AG gehört, errichtet.

### **Begebung einer weiteren Wandelanleihe**

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2017 eine weitere Wandelanleihe zu begeben. Die erlösten Mittel aus der Wandelanleihe sollen insbesondere zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

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 Abschlussprüfer betragen TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 181). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 142), davon das Vorjahr betreffend TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 54), Steuerberatungsleistungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 24), sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 15).

### **3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) einsehbar.

### **3.9.3 Organe der Gesellschaft**

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 218) erhalten. Zusätzlich wurden von anderen Konzerngesellschaften eine Prämie von TEUR 24 sowie Sachbezüge im Wert von TEUR 89 . Gewährt. Der Vorstand erhielt zusätzlich für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (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 2016, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert war. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2016	31.10.2015
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	3.113	210
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.820	4.439
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	18.999	13.049
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	547	575
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	27	150
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.140	2.236
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	1.027	219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	63	841
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.256	983
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	890	1.362
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.480	2.241
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.330	3.858
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>37.692</b>	<b>30.163</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.391.432 (Vorjahr: TEUR 2.289.000 ) 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	
	31.10.2016	31.10.2015
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	61.444	39.741
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	2.182	1.847
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.034	4.824
Leasingverbindlichkeiten	380	390
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	379	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	1.108	14.127
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	104	1.002
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.827	482
Leasingverbindlichkeiten	80	54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	621
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.114	604
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	27	25
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	278	1
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	107	161
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>71.911</b>	<b>63.879</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds 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 2016			
Anleihe 2012/2017	103,00 %	11.624	11.973
Anleihe 2013/2019	97,49 %	10.987	10.711
Anleihe 2014/2020	93,60 %	19.013	17.796
Anleihe 2016/2020	99,00 %	22.518	22.293
Gesamt		64.142	62.773

Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2015			
Anleihe 2011/2016	100,50 %	12.960	13.025
Anleihe 2012/2017	101,75 %	11.624	11.827
Anleihe 2013/2019	95,10 %	10.987	10.449
Anleihe 2014/2020	89,00 %	19.013	16.922
Gesamt		54.584	52.222

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

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 103,00% (Vorjahr: 101,75%) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 97,49% (Vorjahr: 95,10%) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 93,60% (Vorjahr: 89,00%) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 19.013 (Vorjahr: TEUR 12.563). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden nochmals TEUR 6.450 platziert. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 99,00% mit einem Zeichnungsstand von TEUR 22.518. Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 2.264 welche im Geschäftsjahr 2015/2016 im Rahmen des Umtauschangebotes von der Anleihe 2011/2016 in die Anleihe 2016/2021 umgewandelt wurde. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,5%.

Die Kreditverbindlichkeiten aus dem Projekt „Logistikzentrum“ Serbien mit einer Nominal von TEUR 2.868 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 5,82 % bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einer Nominal von TEUR 2.030 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3,11 % bewertet.

Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	2.956	1.918
Nettorendwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	38	19
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>2.994</b>	<b>1.937</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-4.770	-4.747
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-990	-854
Nettorendwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-77	-40
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-5.836</b>	<b>-5.641</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-44
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-89	-324
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-89	-368
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-2.931</b>	<b>-4.072</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-87	-61
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>-87</b>	<b>-61</b>

## 2 Finanzielle Risikofaktoren

### 2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Die wesentlichen Forderungen von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen sind überwiegend werthaltig besichert.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2016 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 18.000 (Vorjahr: TEUR 6.000) 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.

## 2.3 Marktrisiko

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

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

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

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.875 (Vorjahr: TEUR 3.721) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development I GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH.

Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.125 (Vorjahr: TEUR 1.238) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 7.000 (Vorjahr: TEUR 4.959) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

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

beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

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 2016

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	ab 1.11.2021
Anleihen	62.552	85.972	4.862	16.991	14.949	3.097	43.074	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.861	7.961	1.988	654	634	614	594	3.477
Leasingverbindlichkeiten	460	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.286	2.287	119	2.168	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847	847	847	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.419	1.419	1.419	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>71.425</b>	<b>98.766</b>	<b>9.305</b>	<b>19.002</b>	<b>15.648</b>	<b>3.778</b>	<b>47.212</b>	<b>3.821</b>

**Zahlungsströme zum 31. Oktober 2015**

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	ab 1.11.2020
Anleihen	53.868	68.155	17.208	15.414	2.386	13.373	19.774	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	6.728	676	656	636	616	596	3.548
Leasingverbindlichkeiten	444	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.849	3.152	1.017	2.135	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	621	621	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630	630	630	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>63.718</b>	<b>79.976</b>	<b>20.236</b>	<b>18.296</b>	<b>3.087</b>	<b>14.056</b>	<b>20.409</b>	<b>3.892</b>

Die Zinserträge von TEUR 2.956 (Vorjahr: TEUR 1.918) und Zinsaufwendungen von TEUR 6.644 (Vorjahr: TEUR 5.601) 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 2012, 2013, 2014 und 2016 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.

Am 1. November 2017 ist die Anleihe 2012/2017 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 11.624 zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung der Anleihe ist über die, bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/16, begebene Anleihe und der geplanten Ausplatzierung dieser im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 weitgehend abgesichert. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine erfolgreiche Ausplatzierung der Anleihe 2016/21 nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Ausplatzierung der in 2015/2016 ausgegebenen Anleihe nicht zumindest in dem Umfang der fälligen Anleihe 2012/2017 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2012/2017 zustande kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

## 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	65	376	0	441
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2014	65	757	0	822

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	72	469	11	552
Erfolgsneutral erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2013	72	850	11	933

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 2016 beträgt die Eigenkapitalquote 31,93 % (Vorjahr: 30,34 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2017



Dr. Michael Müller

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

**4. Jahresabschluss nach HGB  
für das Geschäftsjahr vom 1. November  
2015 bis zum 31. Oktober 2016  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

## Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2016

### Aktiva

	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	20.000,00
	0,00	20.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.527.553,00	1.588.465,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	802,94	944,00
	1.528.355,94	1.589.409,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.024.500,00	4.036.250,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.547.959,39	48.101.091,97
3. Beteiligungen	61.990,00	29.140,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.701.981,44	2.288.947,28
5. Sonstige Ausleihungen	8.194.858,52	4.244.858,52
	70.531.289,35	58.700.287,77
	72.059.645,29	60.309.696,77
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.499,00	5.577,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	384.622,02	279.261,78
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.249.914,27	4.255.149,74
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	922.087,46	224.219,83
4. Sonstige Vermögensgegenstände	503.714,88	337.706,12
	6.060.338,63	5.096.337,47
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.782.351,73	1.060.425,14
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	633.913,98	678.958,13
	81.541.748,63	67.150.994,51

		Stand am 31.10.2016	Stand am 31.10.2015
		EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>		
I.	Ausgegebenes Kapital		
1.	Gezeichnetes Kapital	4.289.720,00	3.509.772,00
2.	abzüglich rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	-18.323,00
		4.289.720,00	3.491.449,00
II.	Kapitalrücklage	8.201.443,39	4.285.702,20
III.	Bilanzgewinn	1.161.519,07	3.135.689,62
		13.652.682,46	10.912.840,82
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>		
1.	Steuerrückstellungen	0,00	10.347,50
2.	Sonstige Rückstellungen	322.074,00	103.125,00
		322.074,00	113.472,50
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		
1.	Anleihen	64.142.000,00	54.584.000,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.390,94	0,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.624,97	65.092,10
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	291.730,33	0,00
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	223.852,42	0,00
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	2.725.175,54	1.444.108,88
	davon aus Steuern: EUR 4.915,33 (i.V.: EUR 10.680,60)		
		67.539.774,20	56.093.200,98
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	27.217,97	31.480,21
		81.541.748,63	67.150.994,51

## Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016

	2015/2016	2014/2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	552.259,32	551.757,72
2. Sonstige betriebliche Erträge	151.981,90	788.343,32
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	284.014,24	138.484,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.923,05	3.042,90
	286.937,29	141.527,14
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.738,00	61.652,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.471.095,71	1.095.635,08
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.250.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 0,00 (i.V.: EUR 1.250.000)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.243.583,01	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.980.003,44	3.822.616,03
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 3.765.063,34 (i.V.: EUR 3.283.865,68)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.301.661,88	4.195.010,24
davon an verbundenen Unternehmen:		
EUR 107.831,62 (i.V.: EUR 105.688,73)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.193.605,21	918.892,61
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,92	0,00
12. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)	-1.193.604,29	918.892,61
13. Gewinnvortrag	3.135.689,62	2.996.129,15
14. Dividende	-857.944,00	-701.954,40
15. Ertrag aus dem Verkauf eigener Anteile	77.377,74	0,00
16. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	0,00	-77.377,74
17. Bilanzgewinn	1.161.519,07	3.135.689,62

# Anhang der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr 2015/2016

## 1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des Wertpapierhandelsgesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Wertberichtigungen sind im Berichtsjahr nicht vorzunehmen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken, die Wertberichtigungen erfordert hätten, haben nicht bestanden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz diskontiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.



### 3. Erläuterungen der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen wird im Anlagespiegel dargestellt. Der Anlagespiegel ist Bestandteil dieses Anhangs.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben in Höhe von insgesamt TEUR 5.172 (Vorjahr: TEUR 4.479) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 250) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die bezüglich der Emission und Nachplatzierung aus den derzeit ausgegebenen Anleihen entstandenen Disagien werden in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 586) ausgewiesen. Die jeweiligen Disagien werden über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2016 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, der EYEMAXX Holding GmbH, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, der Lifestyle Holding GmbH & Co KG sowie an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG.

Firma	Sitz
BEGA ING. doo.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
DVOKA Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.a.r.l.	41, Boulevard Prince Henri, L - 1724 Luxembourg
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	12, rue Léon Thyès, Luxemburg
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
EM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Netherlands II B.V.	De Lairesestraat 154, 1075HL Amsterdam
Eyemaxx 3 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
EYEMAXX Development GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Křnov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Gulz Immobilien GmbH	Untere Weißgerberstraße 49/6, 1030 Wien
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Hamco GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Innovative Home Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Lifestyle Holding GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Log Center Airport	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Log Center d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Alpha AD	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Beta d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Malum Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Marland GmbH & Co. OG	Hennersdorf
Maxx BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Postquadrat Mannheim GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Rustenfeldgasse GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Retail Park Malbork z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Vilia SP.z.o.o.	ul. Chatubińskiego 8, 00-613 Warsaw

Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahres- abschluss	Jahresergebnis in EUR
Serbien	RSD	100	-31.567	31.10.2016	-5.229
Deutschland	EUR	86,49	12.885.423	31.10.2016	5.299.352
Deutschland	EUR	93	28.782	31.10.2016	-1.968
Zypern	EUR	94	-60.902	31.10.2016	-49.207
Luxemburg	EUR	36	75.334	31.10.2016	22.070
Luxemburg	EUR	100	75.024	31.10.2016	-17.589
Slowakei	EUR	100	-950	31.10.2016	-400
Slowakei	EUR	100	2.149	31.10.2016	-2.741
Österreich	EUR	99	335.275	31.10.2016	51.663
Österreich	EUR	100	10.211.954	31.10.2016	-38.575
Niederlande	EUR	100	-512.569	31.10.2016	-129.198
Polen	PLN	36	-100.540	31.10.2016	-12.447
Polen	PLN	94	-27.225	31.10.2016	-8.149
Polen	PLN	94	-34.665	31.10.2016	-7.596
Österreich	EUR	100	5.731.824	31.10.2016	895.055
Deutschland	EUR	70,5	476.629	31.10.2016	-26.987
Deutschland	EUR	94	-153.221	31.10.2016	-98.916
Deutschland	EUR	100	405.127	31.10.2016	305.127
Tschechien	CZK	90	-37.299	31.10.2016	-6.292
Deutschland	EUR	100	25.000	31.10.2016	1.841
Deutschland	EUR	46,25	3.301.233	31.10.2016	-711.267
Österreich	EUR	100	7.472.968	31.10.2016	-4.622.503
Tschechien	CZK	90	-27.079	31.10.2016	-6.262
Tschechien	CZK	90	-883.500	31.10.2016	-134.193
Deutschland	EUR	94	79.596	31.10.2016	34.693
Deutschland	EUR	92	-93.928	31.10.2016	-91.951
Deutschland	EUR	94	-17.665	31.10.2016	7.425
Deutschland	EUR	94	-41.309	31.10.2016	-9.978
Deutschland	EUR	94	123.935	31.10.2016	120.327
Deutschland	EUR	94	96.049	31.10.2016	92.672
Deutschland	EUR	92	-38.006	31.10.2016	-41.664
Deutschland	EUR	94	128	31.10.2016	-4.872
Deutschland	EUR	94	126	31.10.2016	-4.874
Tschechien	CZK	90	1.128.897	31.10.2016	-140.172
Serbien	RSD	100	-750.184	31.10.2016	-142.137
Rumänien	RON	100	-136.498	31.10.2016	-16.312
Tschechien	CZK	90	-188.966	31.10.2016	-24.745
Österreich	EUR	88,36	-1.290	31.10.2016	-1.290
Deutschland	EUR	100	25.000	31.10.2016	0
Tschechien	CZK	90	-63.343	31.10.2016	-11.168
Deutschland	EUR	94	379.717	31.10.2016	43.020
Österreich	EUR	94	747.351	31.10.2016	52.351
Österreich	EUR	100	37.282	31.10.2016	-236
Österreich	EUR	100	137.527	31.10.2016	134.343
Österreich	EUR	99	443.024	31.10.2016	11.603
Deutschland	EUR	94	-381.555	31.10.2016	-218.762
Deutschland	EUR	93	-311.644	31.10.2016	-315.302
Österreich	EUR	93,53	1.958.143	31.10.2016	320.719
Serbien	RSD	50	-410.885	31.10.2016	-441.709
Serbien	RSD	100	-1.488.028	31.10.2016	-91.583
Serbien	RSD	98	1.819.607	31.10.2016	477.561
Serbien	RSD	100	411	31.10.2016	-78
Serbien	RSD	100	-111.211	31.10.2016	-70.101
Zypern	EUR	36	-73.964	31.10.2016	192.989
Österreich	EUR	94	6.660.115	31.10.2016	3.038.626
Österreich	EUR	88,36	94.121	31.10.2016	79.792
Österreich	EUR	98	485.758	31.10.2016	32.901
Deutschland	EUR	92,5	40.842	31.10.2016	-18.650
Österreich	EUR	70,5	-18.937	31.10.2016	-27.457
Polen	PLN	94	-351.726	31.10.2016	-128.655
Deutschland	EUR	47	-57.789	31.10.2016	-77.789
Österreich	EUR	95	245.464	31.10.2016	73.409
Polen	PLN	18	-2.013.639	31.10.2016	-217.388

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Wohnimmobilien, Pflegeheime) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, an welchen die EYEMAXX Real Estate AG jeweils zu 94% beteiligt ist, gegründet.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.782 (im Vorjahr: TEUR 1.060), hiervon sind TEUR 2.581 ausschließlich zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II im November 2017 auf einem separaten Konto gesperrt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 3.509.772. Es war eingeteilt in 3.509.772 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2015, und der erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 779.948 auf EUR 4.289.720 durch Ausgabe von 779.948 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien im Geschäftsjahr durchgeführt worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 18. April 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 779.948 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 6,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 3.900 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die EYEMAXX Real Estate AG hatte im vorherigen Geschäftsjahr beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung, eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien bilanziert. Diese und weitere im Geschäftsjahr 2015/2016 erworbene eigene Aktien sind bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 vollständig veräußert worden, ein Veräußerungsgewinn wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 8.201 (im Vorjahr: TEUR 4.286).

Zum 31. Oktober 2016 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 4.289.720. Das Grundkapital ist eingeteilt in 4.289.720 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstandes zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand ein genehmigtes Kapital 2015/I, in Höhe von EUR 1.595.351. An dessen Stelle tritt ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2016/I), durch das der Vorstand ermächtigt wird, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital in der Zeit bis zum 27. Juni 2021 um bis zu insgesamt EUR 2.144.850 einmalig oder in mehreren Schritten durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. In der Hauptversammlung vom 28. November 2016 ist die Schaffung eines bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2016/I) in Höhe von EUR 2.144.860 beschlossen worden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß des Beschlusses

der Hauptversammlung vom 28. November 2016 bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen. Das bisher vereinbarte bedingte Kapital wurde aufgehoben.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalaufwendungen, für Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, für Aufsichtsratsvergütungen, für ausstehende Rechnungen sowie für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus vier emittierten Anleihen:

- a. Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11.2017
- b. Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 10.987, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019
- c. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 19.013, Zinskupon 8,0% p.a., fällig zum 31.03.2020
- d. Anleihe V, Verbindlichkeiten TEUR 22.518, Zinskupon 7,0% p.a., fällig zum 18.03.2021

Am 25. Juli 2016 wurde die Anleihe I mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig und zurückgeführt. Am 1. November 2017 ist die Anleihe II mit einem Volumen in Höhe von TEUR 11.624 fällig. Derzeit bereitet die Gesellschaft diverse Maßnahmen vor, um die Anleihe II pünktlich in vollem Umfang abzulösen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Darlehen.

#### **4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung**

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 552 (im Vorjahr: 552) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlaghalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen von Aufwendungen an Konzernunternehmen (TEUR 140). Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen TEUR 6. Die Veränderung zum Vorjahr bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich im Wesentlichen aus der im Vorjahr durchgeführten Veräußerung von Anteilen an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg.

Im Posten Personalaufwand sind die Personalaufwendungen für einen Mitarbeiter sowie den Allein-Vorstand berücksichtigt.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 2.471 (im: Vorjahr: 1.096) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch

- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe V (TEUR 1.200)
- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 329,
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 265, sowie
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 209

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015/2016 neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der EYEMAXX Holding GmbH wurde ein Ertrag hieraus in Höhe von TEUR 1.244 realisiert.

Mit der Ausgabe der Anleihe V sowie den Nachplatzierungen der Anleihe IV in diesem Geschäftsjahr steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 322 übersteigende, Zinsaufwand im engen Zusammenhang, da die liquiden Mittel aus den Anleihen aus organisatorischen Gründen erst zeitversetzt in Form von Krediten an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den vier emittierten Anleihen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016 setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2015	3.135.689,62
Jahresfehlbetrag 2015/2016	-1.193.604,29
Dividende	-857.944,00
Veräußerung eigener Anteile	77.377,74
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016	1.161.519,07

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Organe

#### 5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

Mit Beschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth als Aufsichtsratsmitglied der EYEMAXX Real Estate AG und Nachfolger von Herrn Mag. Dr. Philip Jessich (Rechtsanwalt) bestellt. Den Vorsitz des Aufsichtsrates übernahm Herr Franz Gulz als Nachfolger von Herrn Dr. Philip Jessich.

Herr Fluck ist Mitglied in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2016 nicht.

### 5.1.2 Vorstand

Während des vollständigen Berichtszeitraums bestand der Vorstand aus folgendem alleinvertretungsberechtigtem Mitglied:

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Hennersdorf/Österreich

Herr Dr. Müller ist Aufsichtsratsvorsitzender in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

### 5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

Der Mitteilungspflicht über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG wurde entsprochen. Die mitteilungspflichtigen Geschäfte können auf der Website der EYEMAXX Real Estate AG unter [www.eyemaxx.com/investor-relations](http://www.eyemaxx.com/investor-relations) öffentlich eingesehen werden.

## 5.2 Mitarbeiterzahl

Es wurde im Berichtszeitraum, neben dem Vorstand, ein Angestellter beschäftigt (im Vorjahr: ein Angestellter).

## 5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (im Vorjahr: TEUR 126). Im Geschäftsjahr 2015/2016 erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 50. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20 (im Vorjahr: TEUR 20), die anderen Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung von jeweils TEUR 15 (im Vorjahr: TEUR 15).

## 5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) und einer Gleisgarantie in Höhe von TEUR 160 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 4.043. Des Weiteren bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 168. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 2.189.

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Abschlussstichtag in folgender Höhe:

Gegenüber der Sparkasse Leipzig wurde eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldungsunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Des Weiteren wurde eine

---

Darlehensbelassungs- und Rücktrittserklärung in Höhe von TEUR 2.391 gegenüber der Sparkasse Leipzig erklärt. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Im Weiteren hat die EYEMAXX Real Estate AG eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord in Höhe von insgesamt TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

## **5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers**

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind im Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, enthalten.



## 5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag geschlossen, aus dem Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 130 p.a. sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 45 p.a. resultieren. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus diesem Objekt in Höhe von TEUR 265 p.a.

## 5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2016 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss des EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die EYEMAXX Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

## 5.8 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresfehlbetrag von EUR 1,2 Mio. ergibt sich nach Hinzurechnung, Korrekturen bzw., Abzügen der steuerlich nicht zu berücksichtigenden Aufwendungen und Erträge ein steuerlicher Verlust in Höhe von ca. EUR 0,8 Mio. für das Geschäftsjahr 2015/2016 für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2016 ca. EUR 1,4 Mio. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2016 ca. EUR 5,0 Mio. Bei einem kumulierten Ertragsteuersatz von rund 30% würde sich ein Ertrag in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. durch die Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern ist im Geschäftsjahr in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB jedoch unterblieben.

## 5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter <http://www.eyemaxx.com> einsehbar.

Aschaffenburg, 15. Februar 2017



EYEMAXX Real Estate AG  
Der Vorstand  
gez. Dr. Michael Müller

## Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2015/2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand am 31.10.2016 EUR
	Stand am 01.11.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.785.337,50	0,00	0,00	1.785.337,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.959,00	684,94	0,00	3.643,94
	1.788.296,50	684,94	0,00	1.788.981,44
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.036.250,00	7.000.000,00	11.750,00	11.024.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	48.101.091,97	6.098.010,00	9.208.026,38	44.991.075,59
3. Beteiligungen	29.140,00	32.900,00	50,00	61.990,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.288.947,28	4.713.824,79	743.906,83	6.258.865,24
5. Sonstige Ausleihungen	4.244.858,52	3.950.000,00		8.194.858,52
	58.700.287,77	21.794.734,79	9.963.733,21	70.531.289,35
	60.508.584,27	21.795.419,73	9.983.733,21	72.320.270,79

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 01.11.2015	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.10.2016	Stand am 31.10.2016	Stand am 31.10.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
196.872,50	60.912,00	0,00	257.784,50	1.527.553,00	1.588.465,00
2.015,00	826,00		2.841,00	802,94	944,00
198.887,50	61.738,00	0,00	260.625,50	1.528.355,94	1.589.409,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.024.500,00	4.036.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	44.991.075,59	48.101.091,97
0,00	0,00	0,00	0,00	61.990,00	29.140,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.258.865,24	2.288.947,28
0,00	0,00	0,00	0,00	8.194.858,52	4.244.858,52
0,00	0,00	0,00	0,00	70.531.289,35	58.700.287,77
198.887,50	61.738,00	0,00	260.625,50	72.059.645,29	60.309.696,77

## Verbindlichkeitspiegel der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg zum 31. Oktober 2015

	Gesamtbetrag EUR	erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
1. Anleihen *	64.142.000,00	11.624.000,00	52.518.000,00	0,00
(im Vorjahr)	(54.584.000,00)	(12.960.000,00)	(41.624.000,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.390,94	85.390,94	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.624,97	71.624,97	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(65.092,10)	(65.092,10)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	291.730,33	2.908,85	288.821,48	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	223.852,42	223.852,42	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.725.175,54	2.725.175,54	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(1.444.108,88)	(1.444.108,88)	(0,00)	(0,00)
	67.539.774,20	14.732.952,72	52.806.821,48	0,00
	(56.093.200,98)	(14.469.200,98)	(41.624.000,00)	(0,00)

\* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 23.384 (i.V. TEUR 23.384)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens- Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts 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.

**5. Kapitalflussrechnung nach HGB  
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015  
bis zum 31. Oktober 2016  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

### **Prüfungsauftrag**

Wir wurden durch den Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG beauftragt, die beigefügte Kapitalflussrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 als zusätzliche Finanzaufstellung zu prüfen.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sollen die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend sein, von denen wir Ihnen ein Exemplar zur Ihrer Kenntnisnahme beifügen. Für mündliche Auskünfte haften wir nur, soweit diese von uns schriftlich bestätigt werden.

### **Zielsetzung und Durchführung des Auftrages**

Die Kapitalflussrechnung als zusätzliche Finanzaufstellung ergänzt den zugrunde liegenden und nach HGB aufgestellten Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2016.

Unsere Prüfung dieses zusätzlichen Abschlusselements ist darauf ausgerichtet, mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abzugeben, ob die Finanzaufstellung ordnungsgemäß nach allgemeinen Grundsätzen aus dem geprüften Abschluss des Geschäftsjahres sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft abgeleitet wurde. Die Prüfung der Finanzaufstellung umfasst keine erneute Prüfung des bereits geprüften Jahresabschlusses. Die Prüfung wurde unter Beachtung des Prüfungsstandards „Prüfung von Finanzaufstellungen oder deren Bestandteilen“ (IDW PS 490) des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V. Düsseldorf, durchgeführt.

Der gesetzliche Vertreter trägt die Verantwortung für die Ableitung der Kapitalflussrechnung als Finanzaufstellung aus dem geprüften Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft.

Der Vorstand der Gesellschaft hat uns die Vollständigkeit der Nachweise und Ausführungen schriftlich bestätigt.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung als Finanzaufstellung nur in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen und nur zusammen mit dem vollständigen zusätzlichen Abschlusselement verwendet werden darf.



## **Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers**

An die EYEMAXX Real Estate AG

“Wir haben die beigelegte Kapitalflussrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 geprüft.

### **Verantwortung des gesetzlichen Vertreters**

Der gesetzliche Vertreter der EYEMAXX Real Estate AG ist verantwortlich für die Aufstellung der Kapitalflussrechnung. Diese Verantwortung umfasst, dass die Kapitalflussrechnung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Grundsätzen aufgestellt wird und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse der Gesellschaft vermittelt. Der gesetzliche Vertreter ist auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil zu dieser Kapitalflussrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Kapitalflussrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben in der Kapitalflussrechnung ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Kapitalflussrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichen und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Kapitalflussrechnung in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Grundsätzen und stellt die Zahlungsflüsse der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Bonn, den 15. Februar 2017

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

	2015/2016 TEUR	2014/2015 TEUR
Periodenergebnis	-1.194	919
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62	62
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	33
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	209	10
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-919	-2.961
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.883	-559
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21	0
<b>Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>62</b>	<b>-2.496</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.964	5
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-14.795	-3.483
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.832</b>	<b>-3.478</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	4.792	1.755
- Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende und Erwerb eigener Anteile)	-858	-798
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	22.518	5.856
- Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-) Krediten	-12.960	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.492</b>	<b>6.813</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.722</b>	<b>839</b>
+ unbare Transaktionen	0	21
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.060	200
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.782</b>	<b>1.060</b>

In dem Finanzmittelfonds zum 31. Oktober 2016 sind Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.581 enthalten, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.

## U. Unterschriften

München, den 23. März 2017

Dr. Michael Müller

- Vorstand -

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Müller', written over the printed name.