

# EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

27. März 2018

## Wertpapierprospekt

nach Maßgabe von § 5 Wertpapierprospektgesetz

für die

5,50 %-Anleihe 2018/ 2023 (5 Jahre)

im Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00

Die Eyemaxx Real Estate AG (die "**Emittentin**") wird am 26. April 2018 (der "**Emissionstag**") bis zu 30.000 mit 5,50 % festverzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden durch ein öffentliches Angebot zum Erwerb der hiesigen Schuldverschreibungen und einer Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2013/ 2019 in die hiesigen Schuldverschreibungen angeboten.

Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 26. April 2018 (einschließlich) bis zum 25. April 2023 (einschließlich) halbjährlich nachträglich am 26. Oktober sowie am 26. April eines jeden Jahres und erstmals am 26. Oktober 2018 mit nominal 5,50 % jährlich verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 26. April 2023 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

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

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

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 Österreich beantragt.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen 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 Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungspflichten des US Securities Act unterliegt.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2GSSP3

Wertpapierkennnummer (WKN): A2GSSP

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Risikofaktoren</b>	<b>24</b>
2.1	Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe	26
2.2	Risikofaktoren in Bezug auf die Schuldverschreibungen	39
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>47</b>
3.1	Verantwortung für den Prospekt	47
3.2	Gegenstand des Prospekts	47
3.3	Verbreitung von Informationen	48
3.4	Verkaufsbeschränkungen	49
3.5	Zukunftsgerichtete Aussagen	49
3.6	Zahlenangaben und Währungsangaben	50
3.7	Begriffsbestimmungen	50
3.8	Gründe für das Angebot	51
3.9	Verwendung der Emissionserlöse und Kosten der Emission	51
3.10	Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden	52
3.11	Angaben von Seiten Dritter	52
3.12	Veröffentlichung dieses Prospektes	52
3.13	Einsehbare Dokumente	52
3.14	Rating	53
3.15	Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	54
<b>4.</b>	<b>Ausgewählte historische Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends</b>	<b>55</b>
4.1	Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Allgemeine Hinweise	55
4.2	Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss	55
4.3	Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss	56
4.4	Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Kapitalflussrechnung	57
4.5	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition des Emittentin	57
4.6	Trendinformation	59
<b>5.</b>	<b>Geschäftstätigkeit</b>	<b>61</b>
5.1	Überblick	61
5.2	Wettbewerbsstärken	62
5.3	Unternehmensstrategie	63
5.4	Geschäftsbereiche	64
5.5	Märkte und Wettbewerb	76
5.6	Investitionen	93
<b>6.</b>	<b>Angaben über die Emittentin</b>	<b>105</b>
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	104
6.6	Hauptaktionäre	106
6.7	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	106
6.8	Wesentliche Verträge	130
6.9	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte	134
6.10	Praktiken der Geschäftsführung	136
6.11	Gerichts- und Schiedsverfahren	137
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot</b>	<b>138</b>
7.1	Angaben zur Anleihe	138
7.2	Angaben über das öffentliche Angebot	140
7.3	Privatplatzierung	142
7.4	Orderbuchmanager für Öffentliches Angebot und Abwicklung Privatplatzierung	142
7.5	Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013/2019	143
7.6	Zuteilung und Lieferung der Schuldverschreibungen	143
7.7	Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel	153
<b>8.</b>	<b>Anleihebedingungen</b>	<b>154</b>

<b>9.</b>	<b>Besteuerung</b> .....	<b>166</b>
9.1	Im Inland ansässige Anleger.....	166
9.2	Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger .....	168
9.3	In Österreich steuerlich ansässige Anleger.....	170
<b>10.</b>	<b>Glossar und Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>173</b>
<b>F.</b>	<b>Finanzinformationen</b>	<b>F 1</b>

## 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>	Warnhinweis, dass <ul style="list-style-type: none"><li>- die Zusammenfassung als Einführung zu diesem Prospekt (nachfolgenden der „<b>Prospekt</b>“) 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>
	Die Emittentin hat für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts der Verwendung des Prospekts durch alle Finanzintermediäre zur endgültigen Platzierung in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich zugestimmt (generelle Zustimmung).

	<p>Auch hinsichtlich der endgültigen Platzierung durch die vorgenannten Finanzintermediäre übernimmt die Emittentin die Haftung für den Inhalt des Prospekts.</p> <p>Die Angebotsfrist, während derer die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung erfolgen kann, entspricht der Angebotsfrist gemäß diesem Prospekt, also dem Zeitraum vom 19. April 2018 bis zum 24. April 2018, 24:00 Uhr. Die Emittentin kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.</p> <p>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.</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.4b</b>	<b>Alle bereits bekannten 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 2018 grundsätzlich positiv.</p> <p>Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Die Emittentin plant Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. So sind insbesondere Baustarts der Sonnenhöfe im Sternenviertel in Berlin Schönefeld und der Phase I der Vivaldi-Höfe in Berlin Schönefeld vorgesehen. Auch der Hochbau beim Postquadrat Mannheim startet 2018..</p>
<b>B.5</b>	<b>Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe</b>

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 & 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, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, 74% an der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Kommanditanteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. KG hält, sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, 79 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 47,5 % an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH beteiligt ist.

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

Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-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 nicht angeführt.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Marland Bauträger GmbH hält über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Immobilien in Bestand. Ferner hält Marland Bauträger GmbH an den nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG, Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG je 94 % der Kommanditanteile sowie 100 % der Kommanditanteile an der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG.

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

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).

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist weiterhin zu 100 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit Geschäftsanteile an der nach zypriotischem Recht gegründeten MALUM LIMITED.

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 über die nach österreichischem Recht gegründete Zwischenholding ERED Finanzierungsconsulting GmbH zu 99 % an der Innovative Home Bauträger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist in unterschiedlichem Beteiligungs-

	<p>ausmaß an tschechischen Projektgesellschaften beteiligt.  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 Bestandsimmobilie in Österreich.</p>		
<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.12</b>	<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>		
	Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen stellen einen Überblick über die historischen Finanzinformationen dar, die unter F. beigefügt sind. Die Finanzinformationen zum 31. Oktober 2016 und 31. Oktober 2017 sind aus den geprüften Einzel-, Konzernabschlüssen sowie Kapitalflussrechnungen der Emittentin zum 31. Oktober 2017 entnommen.		
	<p><b>Konzernabschluss</b></p> <p>Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind dem geprüften Konzernabschluss, der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:</p>		
	<b>Zeitraum</b>	<b>1.11.2016 bis 31.10.2017 (IFRS) in TEUR</b>	<b>1.11.2015 bis 31.10.2016 (IFRS) in TEUR</b>
	Umsatzerlöse	4.998	3.530
	Betriebsergebnis	14.252	10.240
	Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
	Periodenergebnis	6.627	5.853
	Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.801	-5.842
	Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.162	-3.791
	Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	21.678	6.703
	Eigenkapital	50.100	38.013
	davon thesaurierte Gewinne * 1	<b>26.835</b>	26.148
	Langfristige Vermögenswerte	110.476	88.815
	Langfristige Verbindlichkeiten	90.331	71.378
	Bilanzsumme	165.959	122.374

<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><b>Einzelabschluss</b></p> <p>Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:</p>			
	<b>Zeitraum</b>	<b>1.11.2016 bis 31.10.2017 (HGB) in TEUR</b>	<b>1.11.2015 bis 31.10.2016 (HGB) in TEUR</b>
	Umsatzerlöse	682	698
	Gewinn vor Steuern	1.500	-1.194
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.500	-1.194
	Eigenkapital	19.294	13.653
	davon Bilanzgewinn bzw., -verlust	1.803	1.162
	Langfristiges Vermögen * 2	91.188	72.060
	Langfristiges Fremdkapital * 2	96.194	64.142
	Bilanzsumme	119.094	81.542
<p>1. 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.</p>			
<p><b>Kapitalflussrechnung</b></p> <p>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 2016 bis zum 31. Oktober 2017 entnommen.</p>			
	<b>Zeitraum</b>	<b>1.11.2016 bis 31.10.2017 (HGB) in TEUR</b>	<b>1.11.2015 bis 31.10.2016 (HGB) in TEUR</b>
	Cashflow aus laufender Tätigkeit	-6.009	62
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.708	-11.832
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36.193	13.492
<p><b>Aussichten der Emittentin</b></p> <p>Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten geprüften Konzernabschlusses, 31. Oktober 2017, nicht wesentlich verschlechtert.</p>			

	<p><b>Wesentliche Veränderungen bei Finanzlage und Handelsposition</b></p> <p>Es haben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Oktober 2017 ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017</li> <li>- Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss</li> <li>- Weiterer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim.</li> </ul>
<b>B.13</b>	<p><b>Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsunfähigkeit in hohem Maße relevant sind</b></p>
	<p>Seit dem Jahresabschluss zum 31. Oktober 2017 haben sich keine wichtigen Ereignisse, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind, ergeben.</p>
<b>B.14</b>	<p><b>Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe</b></p>
	<p>Entfällt, da die Emittentin die Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und von keiner Gesellschaft der EYEMAXX-Gruppe rechtlich abhängig ist. Die Emittentin ist selbst nicht operativ tätig. Deswegen ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.</p>
<b>B.15</b>	<p><b>Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin</b></p>
	<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 umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren und Pflegeobjekten sowie Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland. EYEMAXX realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.</p> <p>Der zweite Kernbereich liegt in der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich. Dadurch verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.</p>

<b>B.16</b>	<b>Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin</b>
	Dr. Michael Müller hält 35,34% des Grundkapitals an der Emittentin, der Investor Mag. Johann Kowar hält 5,44%. Die restlichen 59,22% des Grundkapitals der Emittentin befinden sich im Streubesitz.
<b>B.17</b>	<b>Rating</b>
	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 Rating-skala 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.
<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>
	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen mit einem fixen Zinssatz, die in den Handel am Open Market der Frankfurter und/ oder Münchener Wertpapierbörse einbezogen werden sollen. Die International Security Identification Number (ISIN) ist DE000A2GSSP3. Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist: A2GSSP.
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>
	Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro.

<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.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. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 26. April 2018 und endet mit Ablauf des 25. April 2023.</p> <p>Die reguläre Verzinsung der Schuldverschreibungen beträgt 5,50 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils am 26. April und am 26. Oktober eines jeden Jahres. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.</p> <p>Während der Laufzeit der Anleihe darf auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 40.000.000,00 nicht unterschreiten und eine Eigenkapitalquote, wie in den Anleihebedingungen definiert, von mindestens 25% muss aufrechterhalten werden. Falls eine oder beide Verpflichtungen nicht eingehalten werden, erhöht sich der Zinssatz einmalig um 0,50 Prozentpunkte. Der erhöhte Zinssatz gilt erstmals für die Zinsperiode, in der der jeweilige Jahresabschluss bzw. Halbjahresabschluss zu veröffentlichten ist. Werden zu einem späteren Zeitpunkt die Verpflichtungen bezüglich des Eigenkapitals von EURE 40.000.000,00 und die Eigenkapitalquote von 25 % eingehalten, gilt wieder die reguläre Verzinsung.</p> <p><b>Kündigungsrecht</b> für Gläubiger der Schuldverschreibungen (die „<b>Anleihegläubiger</b>“): Die Anleihegläubiger sind unter bestimmten Bedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen und die Rückzahlung zuzüglich etwaiger angefallener Zinsen zu verlangen. Kündigungsrechte, die in den Anleihebedingungen näher ausgestaltet sind.</p> <p><b>Negativverpflichtung:</b> Nach Maßgabe der Anleihebedingungen dürfen keine Sicherheiten zur Besicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten gewährt werden. Ausgenommen davon sind Sicherheiten bis zu einem Betrag von Euro 60.000.000,00.</p> <p><b>Rangordnung:</b> Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang (<i>pari passu</i>) mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.</p> <p><b>Beschränkungen der Rechte:</b> Entfällt, da keine Beschränkung der Rechte erfolgt.</p>

C.9	<b>Zinssatz, Zinsperioden und -fälligkeitstermine, Tilgung und Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber</b>
	<p><b>Zinssatz, Zinsperiode und -fälligkeitstermine:</b> Der nominale Zinssatz beträgt 5,50 % bezogen auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Während der Laufzeit der Anleihe darf auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 40.000.000,00 nicht unterschreiten und eine Eigenkapitalquote, wie in den Anleihebedingungen definiert, von mindestens 25% muss aufrechterhalten werden. Falls eine oder beide Verpflichtungen nicht eingehalten werden, erhöht sich der Zinssatz einmalig um 0,50 Prozentpunkte. Der erhöhte Zinssatz gilt erstmals für die Zinsperiode, in der der jeweilige Jahresabschluss bzw. Halbjahresabschluss zu veröffentlichen ist. Werden zu einem späteren Zeitpunkt die Verpflichtungen bezüglich des Eigenkapitals von EURE 40.000.000,00 und die Eigenkapitalquote von 25 % eingehalten, gilt wieder die reguläre Verzinsung.</p> <p>Zinsen sind erstmals zur Zahlung am 26. Oktober 2018 und danach jeweils zum 26. April und zum 26. Oktober eines jeden Jahres und zuletzt zum 26. April 2023 fällig.</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 ganz oder teilweise, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen am 26. April 2023 zu 100 % des Nennbetrages zurückzahlen.</p> <p><b>Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen:</b> Die Emittentin ist berechtigt die Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen, wenn die Emittentin aufgrund Gesetzesänderungen zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet ist.</p> <p><b>Call-Option der Emittentin:</b> Emittentin kann die Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 25. April 2021, 25. April 2022 und zum 25. Oktober 2022 kündigen, wobei insgesamt der Nennbetrag, etwaige angefallene Zinsen zuzüglich einer jeweils nach Kündigungszeitpunkt in den Anleihebedingungen festgelegten zusätzlichen Vergütung als Wahl-Rückzahlungsbetrag zu zahlen ist.</p> <p><b>Kündigungsrecht bei geringem ausstehenden Nennbetrag:</b> Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zu kündigen, wenn mindestens 75,00 % der ausgegebenen Schuldverschreibungen, unabhängig ob ausstehend oder nicht, entwertet wurden.</p> <p><b>Rendite:</b> Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 (ii) den gezahlten Zinsen (5,50 % p.a. oder unter bestimmten Umständen 6,00 % p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers.</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.
<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, Es ist aber eine Einbeziehung in den Freiverkehr (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse geplant.
<b>Abschnitt D – Risiken</b>	
<b>D.2</b>	<b>Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin oder ihrer Branche eigen sind</b>
	<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 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>Holdingsrisiko:</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 2013, 2014, 2016 sowie 2017 begebenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020 bzw. 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Emittentin aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt.</p>

**Risiko Finanzierungsbedarf:** 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.

**Währungsrisiken:** 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.

**Risiko, dass nicht ausreichend viele neue Projekte erschlossen oder finanziert werden können:** Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, fortlaufend eine ausreichende Anzahl neuer Liegenschaften aufzufinden bzw. neue Projekte zu sichern und zu finanzieren.

**Liquiditätsrisiko:** 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.

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

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

**Terminrisiko:** Da die Projektpipeline nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zulässt, besteht das Risiko, dass wegen terminlicher Verzögerungen Mehrkosten verursacht werden.

**Verkaufsrisiko:** Der Emittentin könnte es nicht gelingen, entwickelte Immobilienprojekte zu angemessenen Konditionen (z.B. Gewährleistung) zu verkaufen. Geringere Verkaufspreise können vor allem auch durch Mieterträge unter Plan entstehen.

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

**Vermietungs- und Leerstandsrisiko:** Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien bzw. bei der Vermietung von Bestandsimmobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nicht zu einem marktüblichen Mietzins vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

**Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien:** Zur Vermeidung eines Wertverfalls muss die Emittentin Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen können.

**Wertminderung 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.

**Risiko aufgrund von Forderungsausfällen:** Es besteht das Risiko von Forderungsausfällen.

**Konzentrations- und Klumpenrisiken:** Konzentration oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren können zur wechselseitigen Verstärkung von in dem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen. Unter das Konzentrationsrisiko können auch mögliche nachteilige Folgen fallen, die sich aufgrund der unterschiedlichen Größen von Projektentwicklungen ergeben können. Größere Projektentwicklungen können demgemäß ein Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko darstellen.

**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.

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

**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), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.

**Risiko von Interessenskonflikten:** 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 denkbarer 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 Ge-

	<p>schäftsbeziehungen zurückhalten.</p> <p style="text-align: center;"><b>Rechtliche und regulatorische Risiken</b></p> <p><b>Risiken aus der Verwendung standardisierter Verträge:</b> 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.</p> <p><b>Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen:</b> 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.</p> <p><b>Steuerliche Risiken:</b> Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in den Zielländern der Emittentin könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.</p> <p><b>Gesetzgebungsrisiken:</b> Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Staaten, in denen die Emittentin tätig ist, können Zusatzkosten entstehen oder kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden.</p> <p><b>Risiken aus Rechtsstreitigkeiten:</b> Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, 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 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 Schuldverschreibungen besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin 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>Verschlechterung des Ratings:</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. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in den Schuldverschreibungen steigen.</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 ange-</p>

boten werden, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger am Ende der Laufzeit auf Basis der tatsächlichen allgemeinen Preisentwicklung einen Vermögensverlust erleiden.

**Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen:** Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen.

**Risiko steigender Marktzinsen:** Bei allgemein steigendem Marktzinsniveau während der Laufzeit der Anleihe ergeben sich erfahrungsgemäß zusätzliche Kursrisiken für die Notierung der Schuldverschreibungen.

**Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung:** 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.

**Risiko aufgrund der Änderung der zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren Bestimmungen der International Financial Reporting Standards (IFRS):** Die Anleihebedingungen enthalten in § 7 Abs. 5 sowie Abs.6 die Verpflichtung der Emittentin, während der Laufzeit der Schuldverschreibung eine bestimmte Eigenkapitalquote aufrechtzuerhalten. Die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Emission der Schuldverschreibung anwendbaren IFRS. Ändern sich die anwendbaren IFRS, so kann dies dazu führen, dass aufgrund der zukünftig anwendbaren IFRS eine andere Zahl als Eigenkapitalquote angegeben und kommuniziert wird, als jene, welche für die Anleihebedingungen relevant ist.

**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 steuerliche 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.

	<p><b>Risiko Clearingsysteme:</b> Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.</p> <p><b>Risiko grenzüberschreitende Gesetze insbesondere FATCA:</b> Auf Anleihegläubiger können unter bestimmten die Regelungen des Foreign Account Tax Compliance Act der USA, auch als „FATCA“ bezeichnet, anwendbar sein.</p> <p><b>Währungsrisiko und Risiko bezüglich Devisenkontrollen:</b> 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.</p> <p><b>Volatilität bezüglich des Aktienkurses:</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 1.000.000,00 auf bis zu Euro 29.000.000,00 netto. Der Nettoemissionserlös von Euro 29.000.000,00 soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt mit Erlösen von ca. Euro 12.000.000,00 zur Finanzierung der erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, für welche bereits Grundstücksankäufe geplant sind, dienen. Bei diesen geplanten neuen Immobilienprojekten hat die Emittentin bereits einige großvolumige Wohnimmobilienprojekte sowie gemischt genützte Projekte in konkreter Vorbereitung. Für deren Grundstücksankauf und in weiterer Folge für deren Projektentwicklung und Errichtung werden die erforderlichen Mittel benötigt werden. Weitere rund 2.000.000,00 Euro dienen der Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien.</p> <p>Im dritten Schritt sollen Erlöse von ca. Euro 15.000.000,00 der Finanzierung des weiteren Ausbaus von neuen Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline und des Bestandsportfolios sowie der Stärkung des Working Capitals dienen. Soweit Umtauschaufträge in Höhe von insgesamt bis zu Euro 8.661.000 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend. Der Betrag aus den angenommenen Umtauschaufträgen führt zur Ablösung der Schuldverschreibungen 2013/ 2019 in entsprechender Höhe. Bei voller Ausschöpfung der Umtauschbeträge stehen der Emittentin rund Euro 21.339.000 der Emissionserlöse in Barmitteln zur Verfügung und ein Umtauschbetrag von Euro 8.661.000 wird durch die Annahme der Umtauschaufträge realisiert.</p> <p>Falls das hiesige Angebot nicht in Höhe von EUR 30.000.000,00 gezeichnet wird, sollen die Nettoemissionserlöse, die in bar geleistet werden, zunächst vorrangig bis zu EUR 12.000.000,00 zur Finanzierung der restlichen noch erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, die bereits für geplante Grundstücksankäufe vorgesehen sind, verwendet werden.</p>

	Darüber hinaus gehende Emissionserlöse sollen einerseits zur Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien dienen, und danach sowie selektiv nach der Höhe des noch verfügbaren Emissionserlöses für einzelne neue Immobilienprojektentwicklungen nach den Prioritäten gemäß Auswahl der Emittentin.
<b>E.3</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen</b>
	<p>Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form. Die Anleihe hat ein Anlagevolumen von insgesamt Euro 30.000.000,00.</p> <p>Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (Euro 1.000,00). Das Angebot besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer öffentlichen Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die „<b>Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013 / 2019</b>“). In der Zeit vom 3. April 2018 bis 16. April 2018 (die „Umtauschfrist“) können die Inhaber Schuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T), diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, durch Beauftragung ihrer Depotbank tauschen. Die mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, <a href="#">Hamburg</a> ("<b>mbw</b>") und die equinet Bank AG, Frankfurt ("<b>equinet</b>", mwb und equinet zusammen die "<b>Emissionsbanken</b>") nehmen nicht an der Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013 / 2019 teil;</li> <li>• einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich (das "<b>Öffentliche Angebot</b>"), wobei die Abwicklung in Deutschland insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "<b>Zeichnungsfunktionalität</b>") erfolgt. Die Emissionsbanken nehmen nicht an dem öffentlichen Angebot teil;</li> </ul> <p>Unabhängig vom öffentlichen Angebot aber im gleichen Angebotszeitraum erfolgt eine Privatplatzierung ("<b>Privatplatzierung</b>") an qualifizierte Anleger sowie an weitere ausgewählte Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmestimmungen für Privatplatzierungen durch die Emissionsbanken und die Emittentin, die gleichzeitig mit dem öffentlichen Angebot stattfindet.</p> <p>Das Verhältnis zwischen dem öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung besteht darin, dass jeweils sämtliche Schuldverschreibungen sowohl im Rahmen des öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung angeboten werden und die Zuteilung im Ermessen der Emittentin börsentäglich erfolgt.</p>
	<p><b>Öffentliches Angebot:</b></p> <p>Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 19. April 2018 bis zum 24. April</p>

2018 (15:00 Uhr MEZ) (der "**Angebotszeitraum**") über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und außerdem in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich öffentlich angeboten.

**Privatplatzierung:**

Des Weiteren erfolgt eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen angeboten. Die Privatplatzierung der Schuldverschreibungen wird durch die Emittentin und von den Emissionsbanken durchgeführt.

**Änderung des Angebotszeitraums:**

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern. Die Emittentin hat insbesondere das Recht, im Fall einer Überzeichnung den Angebotszeitraum vor Ablauf der vorgenannten Frist an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung bezogen auf den Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen vorliegt, vorzeitig zu beenden. Eine "**Überzeichnung**" liegt vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch die Summe von (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen zur Bedienung der Annahme von Angeboten zum Umtausch von Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in hier angebotene Schuldverschreibungen, (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots gezeichnet wurden und/ oder (iii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege der Privatplatzierung bei den Emissionsbanken als Zeichnungsangebot eingegangen sind.

Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 26. April 2018 begeben. Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und durch die Emittentin zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 26. April 2018 über die Bankhaus Gebr. Martin AG als Zahlstelle (die "**Zahlstelle**") geliefert und abgerechnet. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen der Privatplatzierung zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich ebenfalls am 26. April 2018. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist mitteilen und voraussichtlich am 26. April 2018 auf der Webseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht und bei der BaFin hinterlegen.

	<p>Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Valuta bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 26. April 2018) in den Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Sie behält sich eine vorzeitige Notierung auch im Handel per Erscheinen vor.</p>
	<p><b>Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013 / 2019</b></p>
	<p>Die Emittentin wird vom 3. April 2018 bis 16. April 2018 (die „Umtauschfrist“) die Inhaber der von ihr durch Beschluss vom 17. Februar 2013 die 7,875 % Inhaberschuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (die „Schuldverschreibungen 2013 / 2019“) einladen (die „Einladung“), ihre Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der „Umtausch“ und das Angebot zum Umtausch der „Umtauschauftrag“). Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2013/ 2019, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2013/ 2019 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2013/ 2019 und EUR 23,75. Die Erteilung eines Umtauschauftrages ist durch Übermittlung eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage (<a href="http://www.eyemaxx.com">www.eyemaxx.com</a> - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Inhabern der Schuldverschreibung zukommen lassen, an die Depotbank des jeweiligen Inhabern der Schuldverschreibung möglich. Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die Entscheidung erfolgt spätestens am 19. April 2018.. Die auf diese Weise gezeichneten und zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 26. April 2018 geliefert.</p>
<b>E.4</b>	<p><b>Beschreibung aller für die Emission/ das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Interessen bzw. Interessenskonflikte</b></p>
	<p>Die Emissionsbanken, mwb sowie equinet, beteiligen sich an der Privatplatzierung und erhalten u.a. Provisionserlöse deren Höhe von dem Erfolg der Emission abhängen 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>	<p><b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden</b></p>
	<p>Entfällt, da die Emittentin den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten im Zusammenhang mit den hier angebotenen Schuldverschreibungen in Rechnung stellt. 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 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**“ und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „**EYEMAXX-Gruppe**“) sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Diese anderen Gründe werden aber von der Emittentin aufgrund der ihr gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können gegenwärtig nicht vorhergesehen werden.

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

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Prospekt 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.

## **2.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe**

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 Liegenschaftsakkquisitionen,
- 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 EYEMAXX-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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**

### **Holdingsrisiko**

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 und die EYEMAXX-Gruppe sind zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf weitere Fremdkapitalgeber wie Banken angewiesen. Sie sind 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 in den Jahren 2013, 2014, 2016 und 2017 begebenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen, 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. Die Anleihe 2013 hat eine Laufzeit bis zum 25.03.2019 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 8.661.000,00. Die Anleihe 2014 hat eine Laufzeit bis zum 30.03.2020 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 21.339.000,00. Die Anleihe 2016 hat eine Laufzeit bis zum 17.03.2021 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro

30.000.000,00. Die Wandelanleihe 2016 hat eine Laufzeit bis 15.12.2019 und ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 4.194.000,00. Ebenso hat die Wandelanleihe 2017 eine Laufzeit bis zum 15.12.2019 sowie ein zum Datum des Prospektes ausstehendes Volumen von Euro 20.376.000,00. Damit beträgt das ausstehende Anleihevolumen der EYEMAXX Real Estate AG zum Datum des Prospektes aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen Euro 84.570.000,00. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **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-Gruppe als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten. Die Emittentin 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 der EYEMAXX-Gruppe als schwierig oder sogar unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da der Börsenkurs der Aktien der Emittentin 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 der Emittentin beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung der Geschäftsentwicklung bzw. einzelner Entwicklungsprojekte der EYEMAXX-Gruppe durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität der Emittentin; usw. Außerdem können veränderte Geschäftsergebnisse der EYEMAXX-Gruppe oder mit ihr vergleichbaren Unternehmen sowie Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der Aktien der Emittentin bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft können solche Schwankungen nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der Aktien der Emittentin haben. Eine verringerte Attraktivität der Aktien der Emittentin kann die Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung des Geschäftsbetriebs begrenzen und ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar vollständig entziehen.

### **Währungsrisiken**

Die Emittentin investiert neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (z.B. Tschechien, Polen und Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen. Grundsätzlich hat eine Aufwertung des Euro zu lokalen Währungen eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 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 (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. Mietverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers 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 pauschalierte 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.

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

### **Terminrisiko**

Die Projektpipeline der EYEMAXX-Gruppe lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zu. Insbesondere Verschiebungen beim Abschluss von Mietverträgen mit Ankermietern für Projekte oder terminliche Verzögerungen von behördlichen Bewilligungen können aufgrund der Notwendigkeit der Vorhaltung von Personal und der Reservierung von Finanzmitteln Mehrkosten verursachen, die in der ursprünglichen Projektkalkulation nicht vorgesehen waren. Treten solche Terminverzögerungen in größerem Ausmaß auf und/oder kumulieren sich, kann das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Wettbewerbsrisiko**

Es besteht ein Risiko, dass die EYEMAXX-Gruppe nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Die EYEMAXX-Gruppe 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 intensive-

res 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 EYEMAXX-Gruppe 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 Mietzinsausfall aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen.

Weiter besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen anfallen. 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 EYEMAXX-Gruppe 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Mehrkosten könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **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. Das Ausfallrisiko der Forderungen gegen Tochtergesellschaften der Emittentin, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von deren zukünftigen Geschäftsentwicklung ab.

Ein solches Versagen, insbesondere ein Zahlungsausfall kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe und insbesondere auf die 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. Unter das Konzentrationsrisiko können auch mögliche nachteilige Folgen fallen, die sich aufgrund der unterschiedlichen Größen von Projektentwicklungen ergeben können. Größere Projektentwicklungen können demgemäß ein Konzentrations- bzw. Klumpenrisiko darstellen. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Personalrisiko**

Der geschäftliche Erfolg der EYEMAXX-Gruppe beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Emittentin, der Geschäftsführer der anderen Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe 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 und der EYEMAXX-Gruppe erheblich nachteilig beeinträchtigen, wenn sie in ungewöhnlicher Intensität oder während abnormer Zeiträume auftreten oder länger dauern als gewöhnlich in den Märkten, in denen die Emittentin und die EYEMAXX-Gruppe tätig sind, insbesondere wenn sie zu einem Zeitpunkt auftreten, zu welchem die Bauwirtschaft in höchstem Maße ausgelastet ist. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe 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 und der EYEMAXX-Gruppe 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 Hauptgesellschafter ist mögliche Interessenskonflikte die sich aus dieser Doppelfunktion ergeben. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

### **Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes**

Die EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe sind. Allerdings können die versicherten Risiken einer unrichtigen Einschätzung unterliegen.

Auch das unternehmerische Risiko der EYEMAXX-Gruppe ist nicht versichert oder überhaupt versicherbar. Es ist möglich, dass Schäden und Verluste entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Sollten der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

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

Die EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe Dritter auf die Systeme der EYEMAXX-Gruppe dazu führen, dass diese IT-Systeme der EYEMAXX-Gruppe nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Unzulässige Zugriffe Dritter können erhebliche Kosten für die EYEMAXX-Gruppe zur Beseitigung verursachter Schäden oder zur Verstärkung von Abwehrmaßnahmen erforderlich machen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex, koppeln, wobei allerdings die Mietansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der von der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die EYEMAXX-Gruppe zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe, die korrupte, wettbewerbswidrige und sonstige illegale Geschäftspraktiken verhindern sollen, als unzureichend erweisen, um eine Verstrickung von Mitarbeitern der EYEMAXX-Gruppe in illegale Geschäftspraktiken auszuschließen. Werden Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von Mitarbeitern der EYEMAXX-Gruppe aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe 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 EYEMAXX-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Gleiches gilt für andere Länder. Wenn Dritte unbefugten Zugang zu den von der EYEMAXX-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die EYEMAXX-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der EYEMAXX-Gruppe 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.

Im Extremfall kann ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eintreten bzw. können die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

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

### **2.2.5 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.

### **2.2.6 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.

### **2.2.7 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 Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen**

Die hier angebotenen Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen 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 Anleihe-

gläubiger 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.

### **2.2.9 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.

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

Für den Anleihegläubiger können beim Kauf und Verkauf von Schuldverschreibungen neben dem aktuellen Preis verschiedene Neben- und Folgekosten durch die vom Anleihegläubiger beauftragten Banken und Berater entstehen, 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.

### **2.2.11 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.

#### **2.2.12 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.

#### **2.2.13 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.

#### **2.2.14 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.

### **2.2.15 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.

### **2.2.16 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.

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

Der Emittentin steht gemäß den Anleihebedingungen unter gewissen Bedingungen zum 25. April 2021, 25. April 2022 oder zum 25. Oktober 2022 sowie jederzeit bei geringem ausstehendem Betrag oder aus Steuergründen 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 Gesamrendite 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.

### **2.2.18 Risiko aufgrund der Änderung der zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren Bestimmungen der International Financial Reporting Standards (IFRS)**

Die Anleihebedingungen enthalten in § 7 (5) sowie (6) die Verpflichtung der Emittentin, während der Laufzeit der Schuldverschreibung eine bestimmte Eigenkapitalquote aufrechtzuerhalten. Die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Emission der Schuldverschreibung anwendbaren IFRS. Ändern sich die anwendbaren IFRS, so kann dies dazu führen, dass aufgrund der zukünftig anwendbaren IFRS eine andere Zahl als Eigenkapitalquote angegeben und kommuniziert wird, als jene, welche für die Anleihebedingungen relevant ist.

### **2.2.19 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.

### **2.2.20 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.

### **2.2.21 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.

### **2.2.22 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.

### **2.2.23 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.

### **2.2.24 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.

### **2.2.25 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 von 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 Anleihen 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 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 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 30.000.000,00, eingeteilt in 30.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen jeweils mit einem Nennbetrag von EUR 1.000 („Schuldverschreibungen“).

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

### **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 Zeitpunkt 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 und Währungsangaben**

Zahlenangaben in diesem Prospekt in Einheiten von Tausend Mio. Mrd. sowie Prozentangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund 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 enthaltene Finanzinformation bedeutet „n/a“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf null gerundet worden ist.

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

### **3.7 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 30.000.000,00.

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.

### **3.8 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 aufgenommenen Darlehen für bereits getätigte Immobilienkäufe, für Projektentwicklungen im Immobilienbereich sowie Ausbau- und Modernisierung des eigenen Immobilienportfolios dienen.

### **3.9 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 1.000.000,00 auf bis zu Euro 29.000.000,00 netto.

Der Nettoemissionserlös von Euro 29.000.000,00 soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt mit Erlösen von ca. Euro 12.000.000,00 zur Finanzierung der erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, für welche bereits Grundstücksankäufe geplant sind, dienen. Bei diesen geplanten neuen Immobilienprojekten hat die Emittentin bereits einige großvolumige Wohnimmobilienprojekte sowie gemischt genutzte Projekte in konkreter Vorbereitung. Für deren Grundstücksankauf und in weiterer Folge für deren Projektentwicklung und Errichtung werden die erforderlichen Mittel benötigt werden. Weitere rund 2.000.000,00 Euro dienen der Erweiterung und Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien.

Im dritten Schritt sollen Erlöse von ca. Euro 15.000.000,00 der Finanzierung des weiteren Ausbaus von neuen Immobilienentwicklungen im Rahmen der Erweiterung der Projektpipeline, der Ausweitung des Immobilienbestandes sowie der Stärkung des Working Capitals dienen. Soweit Umtauschaufträge in Höhe von insgesamt bis zu Euro 8.661.000 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend. Der Betrag aus den angenommenen Umtauschaufträgen führt zur Ablösung der Schuldverschreibungen 2013/ 2019 in entsprechender Höhe. Bei voller Ausschöpfung der Umtauschbeträge stehen der Emittentin rund Euro 21.339.000 der Emissionserlöse in Barmitteln zur Verfügung und Euro 8.661.000 werden durch die Annahme der Umtauschaufträge realisiert.

Falls das hiesige Angebot nicht in Höhe von EUR 30.000.000,00 gezeichnet wird, sollen die Nettoemissionserlöse zunächst vorrangig bis zu EUR 12.000.000,00 zur Finanzierung der restlichen noch erforderlichen nachrangigen Mittel für Projekte, die bereits für geplante Grundstücksankäufe vorgesehen sind verwendet. Darüber hinaus gehende Emissionserlöse sollen einerseits zur Erweiterung und

Modernisierung einzelner eigener Bestandsimmobilien dienen, und danach sowie selektiv nach der Höhe des noch verfügbaren Emissionserlöses für einzelne neue Immobilienprojektentwicklungen nach den Prioritäten gemäß Auswahl der Emittentin.

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

Die Emissionsbanken, mwb sowie equinet beteiligen sich an der Privatplatzierung aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung vom 12.3.2018 und erhalten u.a. Provisionserlöse deren Höhe von dem Erfolg der Emission abhängen ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin.

Die Emissionsbanken erhalten von der Emittentin Vergütungen deren Höhe überwiegend von der Anzahl platzierter Anleihen abhängt. Der Gesamtbetrag der Provisionen kann bei Vollplatzierung entsprechend bis zu rund Euro 600.000,00 betragen. Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

### **3.11 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.

### **3.12 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.

### **3.13 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 Pfad: <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihen/2018-2023/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 Unternehmen, in dem die bisherigen Anleihen der Emittentin versammelt sind. Unter der Bezeichnung „2018/2023“ ist das hiesige Angebot mit den nachstehend aufgeführten Unterlagen abrufbar:

- Satzung der Emittentin
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016/ 2017 erstellt und geprüft nach IFRS
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach HGB
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016/ 2017 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2015/ 2016 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2016/ 2017 erstellt und geprüft nach HGB

### **3.14 Rating**

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.

### **3.15 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre**

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

**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-20182013](http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20182013)) 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. Ausgewählte historische Finanzinformationen, Wesentliche Änderungen und Trends**

##### **4.1 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.

##### **4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschlusses**

Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2016 und 31.Oktober 2017 sind aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin nach IFRS zum 31.Oktober 2017 entnommen. Die mit \* gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2016- 31.10.2017 (IFRS)TEUR	1.11.2015- 31.10.2016 (IFRS)TEUR
Umsatzerlöse	4.998	3.530
Ergebnis vor Steuern	8.202	6.552
Periodenergebnis	6.627	5.853
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.801	-5.842
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.162	-3.791
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	21.678	6.703
Eigenkapital	50.100	38.013
davon thesaurierte Gewinne * 1	26.835	26.148
Langfristige Vermögenswerte	110.476	88.815
Langfristige Verbindlichkeiten	90.331	71.378
Bilanzsumme	165.959	122.374

- 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.

#### 4.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen zum 31.Oktober 2016 und 31.Oktober 2017 sind aus dem geprüften Einzelabschluss der Emittentin nach HGB zum 31.Oktober 2017 entnommen.

Die mit \* gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2016-31.10.2017 (HGB) TEUR	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse	682	698
Gewinn vor Steuern	1.500	-1.194
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.500	-1.194
Eigenkapital	19.294	13.653
davon Bilanzgewinn bzw., -verlust	1.803	1.162
Langfristiges Vermögen * 1	91.188	72.060
Langfristiges Fremdkapital * 1	96.194	64.142
Bilanzsumme	119.094	81.542

- 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.

#### 4.4 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 2016 bis zum 31. Oktober 2017 entnommen.

Zeitraum	1.11.2016-31.10.2017 (HGB) TEUR	1.11.2015-31.10.2016 (HGB) TEUR
Cashflow aus laufender Tätigkeit	-6.009	62
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.708	-11.832
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36.193	13.492

#### 4.5 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Oktober 2017 ergeben sich aus:

### **Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017**

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

### **Barkapitalerhöhung**

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

Der Immobilienexperte Johann Kowar stockt seinen Anteil auf 5,44% im Rahmen der Kapitalerhöhung 2017, sowie durch Aktien des Firmengründers und CEOs der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, die dieser aufgrund der hohen Nachfrage bei der Kapitalerhöhung zur Verfügung gestellt hat, auf.

### **Weiterer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim**

Ende November des Jahres 2017 konnte eine Einigung mit einem Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden auf einem über 4.000 Quadratmeter großen Areal mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Nutzfläche von 10.600 Quadratmetern sollen 110 Tiefgaragenstellplätze entstehen.

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

## 4.6 Trendinformation

### Allgemeine Trendinformationen EYEMAXX-Zielmärkte

Nach Einschätzung des IWF wird die Weltwirtschaft mit jeweils 3,9 Prozent in 2018 und 2019 wachsen. Der IWF erhöhte damit in seinem Januar Update die Prognose vom Herbst 2017, in der der Fonds noch von einem Wachstum von 3,7 Prozent ausgegangen war. Hauptgrund dafür sei die US-Steuerreform, die die wirtschaftlichen Aktivitäten zumindest vorübergehend deutlich ankurbeln wird, so der IWF. Auch andere Industrieländer und große Handelspartner der USA, wie Deutschland, würden von der US-amerikanischen Steuerreform profitieren.

Demnach erhöhte der IWF die Prognose für das Wachstum der Konjunktur in Deutschland auf 2,3 Prozent in 2018 und 2,0 Prozent in 2019. Dennoch warnt der IWF und mahnt Unsicherheiten, wie beispielsweise die Ungewissheit über das Ende der Niedrigzinsphase oder ein erheblicher Schuldenaufbau in vielen Staaten, an. Aufgrund des geplanten Brexit sieht der IWF das Wachstum in Großbritannien eher skeptisch. Für 2018 blieben die Experten noch bei der Einschätzung, die Wirtschaft wachse in Großbritannien um 1,5 Prozent, für 2019 senkten sie jedoch die Aussichten um 0,1 Punkte auf 1,5 Prozent (Reuters, US-Steuerreform dürfte Weltwirtschaft einige Jahre beflügeln, 22. Januar 2018).

In den EYEMAXX-Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen in Privathaushalten wird voraussichtlich den privaten Konsum weiter ankurbeln und als Konjunkturstütze dienen. Für Deutschland prognostiziert das Ifo-Institut ein Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,6 Prozent, nach 2,2 Prozent in 2017 (Reuters, Deutsche Wirtschaft brummt - Ifo-Index auf Rekordniveau, Meldung vom 25. Januar 2018).

Für Österreich wird für das Jahr 2018 ein Wachstum von 3,0 Prozent prognostiziert. Für 2019 schätzen die Experten ein Wachstum von 2,2 Prozent (WIFO, Pressemitteilung „Konjunkturprognose: Österreichs Wirtschaft wächst weiter, vom 21. Dezember 2017). Somit profitiert die österreichische Wirtschaft vom starken internationalen Aufschwung. Vor allem die hohe Auslastung der Produktionskapazitäten, die zu einer deutlichen Investitionsdynamik führt, die Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt sowie der private Konsum stützen die wirtschaftlich positive Entwicklung in Österreich.

Die Experten des IWFs sehen gute Konjunkturaussichten für 2018 auch in der Slowakei mit 3,7 Prozent, Serbien mit 3,5 Prozent und der Tschechischen Republik mit 2,6 Prozent. In Polen soll die wirtschaftliche Leistung im Jahr 2018 um 3,3 Prozent steigen. (IWF, WEO Outlook Update Oktober 2017).

### **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 sowie Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland. Um dem aktuellen Trend zu folgen, ist die Entwicklung von Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland geplant. EYEMAXX realisiert darüber hinaus weiterhin Pflegeimmobilienprojekte in Deutschland und Gewerbeimmobilienprojekte in Zentraleuropa.

EYEMAXX plant im Geschäftsjahr 2018 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. So sind insbesondere Baustarts der Sonnenhöfe im Sternenviertel in Berlin Schönefeld und der Phase I der Vivaldi-Höfe in Berlin Schönefeld vorgesehen. Auch der Hochbau beim Postquadrat Mannheim startet 2018.

EYEMAXX beabsichtigt, auch künftig vollvermietete Immobilien 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 31.10.2017, 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.

## **5. Geschäftstätigkeit**

### **5.1 Überblick**

Die Emittentin ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem Geschäftsmodell, das auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren, Pflegeobjekten und Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland. Weiterhin realisiert die Emittentin Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region, wodurch sie insgesamt sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio verfügt. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, die Projektplanung, die Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, die Vermietung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich.

Die Wurzeln der Emittentin stammen aus der Mitte der 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. Im Jahr 2016 folgte die Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf Quartiersentwicklungen, wie z.B. das Postquadrat Mannheim, im Jahr 2017 um Mikro- und Serviced Apartments sowie Studentenapartments.

## **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 sowie die Fähigkeit, profitable Immobilienprojektentwicklungen zu identifizieren.**

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

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 2017 mehr als zwei Dutzend Projekte mit einem Volumen von rund 300 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 Hauptaktionär selbst – ohne einen langwierigen Instanzenzug – die Entscheidung pro oder kontra einer Projektrealisierung treffen kann.

### **Umfangreiches diversifiziertes Entwicklungsportfolio**

Die Emittentin bearbeitet Immobilienentwicklungsprojekte sowohl im Bereich der Gewerbeimmobilien als auch im Bereich der Wohnimmobilien und 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 760 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 21 Mio. Euro, Emissionen von Schuldverschreibungen von rund 80 Mio. Euro sowie in Form zweier Wandelschuldverschreibungen von insgesamt rund 25 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 Entwicklungsegmenten. Der Schwerpunkt dabei liegt auf neuen großvolumigen und ertragsstarken Stadtquartiersentwicklungen, Entwicklung von Wohnimmobilien, Mikro- und Studentenapartments sowie Serviced Apartments in den Kernmärkten der Emittentin Deutschland und Österreich.

Darüber hinaus prüft die Emittentin, in Zukunft auch Wohnimmobilienprojekte 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 vor-dergründig 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 acht 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 wurde. Ein Forward-Sale-Vertrag mit dem Endinvestor wurde bereits im 1. Halbjahr 2016 unterfertigt. Das multifunktionale Thomasium besteht aus einem Ärztezentrum, Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, Penthaus-Wohnungen in den beiden obersten Geschossen und einer angeschlossenen Parkgarage.

Der Bau des Wohnbauprojektes in Potsdam mit 93 Wohneinheiten wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Zwischenzeitlich konnte auch ein Forward-Sale-Globalverkauf mit einem deutschen Endinvestor – mit Übergabe nach Fertigstellung – abgeschlossen werden.

Das Wohnbauprojekt in Leipzig, Lindenauer Hafen, befindet sich im Bau und wird 2018 fertiggestellt. Danach wird es an den Endinvestor, mit dem ein Joint Venture bereits seit der Projektentwicklung besteht, übergeben werden.

#### **Quartierentwicklung Postquadrat Mannheim**

Die Emittentin hat bereits im Jahr 2016 das Großprojekt „Postquadrat Mannheim“ gestartet. Gemeinsam mit einem namhaften Investor hat die Emittentin das rund 21.000 m<sup>2</sup> große „Postquadrat“-Areal in Mannheim erworben und entwickelt dort Wohnimmobilien, Büros, zwei Hotels und ein Haus für Serviced Apartments. Das Projektvolumen liegt bei über 170 Mio. Euro. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, neben dem Stadtzentrum Mannheims, und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Die Baumaßnahmen haben im 2. Quartal 2017 begonnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 vorgesehen.

Auf einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 60.000 m<sup>2</sup> entstehen neben ca. 245 Wohnungen zwei Hotels für die Accor Gruppe mit insgesamt 300 Betten sowie ein Haus mit Serviced Apartments, Gewerbeflächen im Erdgeschoß sowie 6.700 m<sup>2</sup> BGF für Büros entstehen. Die Tiefgarage mit rund 380 Stellplätzen steht bereits kurz vor der Fertigstellung. Auch eine weitere Einigung mit einem Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen zur Vermietung wurden Ende 2017 erzielt.

#### **Quartierentwicklungen in Berlin-Schönefeld**

Im Nahbereich des noch nicht eröffneten Hauptstadtflughafens BER in Schönefeld entwickelt die Emittentin gleich zwei Stadtquartiere.

Das Quartiersentwicklungsprojekt „Sonnenhöfe im Sternenviertel“ in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von rund 51.000 qm eine zu errichtende BGF von insgesamt 63.000 qm. Dabei sollen rund 560 Wohnungen sowie 11.000 qm Büroflächen errichtet werden. Die Baugenehmigung ist vorhanden, der Generalunternehmervertrag mit ZÜBLIN unterfertigt und der Baubeginn ist für April 2018 geplant. Die Fertigstellung soll im 2.Quartal 2021 erfolgen.

Das Quartiersentwicklungsprojekt „Vivaldi-Höfe im Komponistenviertel“ in Berlin-Schönefeld umfasst auf einer Grundstücksgröße von 73.000 qm eine zu errichtende BGF von insgesamt 65.000 qm. Dabei sollen 450 Wohnungen sowie 22.000 qm Büroflächen errichtet werden. Der Baubeginn für die erste Phase ist für Herbst 2018 geplant, Phase zwei startet Ende 2019. Die Fertigstellung soll für Phase eins bis Herbst 2020 erfolgen, das Gesamtprojekt wird voraussichtlich bis 2022 fertig gestellt.

#### **„Wohnbau Österreich“**

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien konzentriert sich die Emittentin vor allem auf den Großraum Wien. 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 vier Grundstücke in Wien und Umgebung angekauft, davon ist das Projekt Wien Rustenfeldgasse bereits im Rohbau fertig und wird bis Juni 2018 fertiggestellt. Für das Projekt Vösendorf konnte die Baubewilligung erlangt werden und der Baustart ist erfolgt. Mit dem Bau des Projektes Wien, Siemensstrasse wird noch im dritten Quartal 2018 begonnen werden und die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant. Gleiches gilt für das Projekt Wien, Lainzerstrasse.

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

Im Jahr 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland dürfte aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland bis Mitte der 2050er Jahre deutlich ansteigen, so die Einschätzung der Emittentin. Durch die derzeit noch geringe Anzahl an Projektentwicklungen bei weiter steigenden Auslastungsquoten wird sich nach Angaben von CBRE das Angebot an Plätzen in naher Zukunft nicht übermäßig ausweiten (siehe dazu CBRE Research Market Outlook Real Estate 2018, S.17). Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren daher interessante Möglichkeiten bieten.

Die Nachfrage nach Heimplätzen erhöht sich nach Angaben des Pflegereports 2017 der BARMER GEK ebenfalls stetig. Im Jahr 2015 gab es rund 13.600 Pflegeheime mit 928.900 Heimplätzen. Besonders die Platzzahl in der Tagespflege stieg demnach zuletzt auf 51.400 – ein Zuwachs von knapp 18 Prozent im Vergleich zu 2013 (siehe dazu: Barmer-Pflegereport 2017, S.136 f.). Von dieser Entwicklung 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 entwickelt diesen Geschäftszweig stetig weiter und wird den Schwerpunkt in diesem Segment auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung, aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen legen. Die Größe der einzelnen Projekte ist bedingt durch örtliche Gegebenheiten und unterscheidet sich aufgrund der spezifischen Gesetzesvorgaben.

Die Attraktivität von Pflegeimmobilien sieht die Emittentin auch darin, dass langfristige Zahlungsströme durch Pachtverträge von meist 20 und mehr Jahren abgeschlossen werden. Daher wird EYEMAXX erst mit der Umsetzung eines Pflegeheimprojekts beginnen, wenn ein Pachtvertrag mit einem bonitätsstarken Betreiber für mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden kann.

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. 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 ihr erstes Projekt in diesem Segment, das Pflegeheim mit angeschlossenem betreutem Wohnen in Kleinlengden bei Göttingen im ersten Halbjahr 2017 fertiggestellt und an den Betreiber CARPE DIEM (20-Jahres-Pachtvertrag) übergeben. Das Pflegeheim wurde bereits an den Endinvestor verkauft. Für das zweite Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim bei Bingen konnte als Betreiberebenfalls CARPE DIEM mit einem 20-Jahres-Pachtvertrag gewonnen werden sowie eine For-

ward-Sale-Vereinbarung mit einem Hamburger Endinvestor unterfertigt werden. Das Projekt befindet sich in Bau und wird im ersten Halbjahr 2019 fertiggestellt werden.

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.

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Micro-, Studenten- und Serviced Apartments ausgedehnt. Dabei handelt es sich um jeweils kleine Wohneinheiten (23 – 35 qm) in Gebäuden mit 100 – 250 Wohneinheiten, wobei Micro- und Studentenapartments baurechtlich als wohnwirtschaftliche Entwicklungen und Serviced Apartments baurechtlich als gewerblich eingestuft werden. Entsprechend sind die behördlichen Widmungen der Projekte zu beachten.

Aktuell hat die Emittentin bereits ein Projekt für Serviced Apartments in Bonn für 125 Apartments in Entwicklung. Dafür konnte auch bereits ein Betreiber mit einem 20 Jahres Pachtvertrag gewonnen werden.

Mehrere weitere Projekte in diesem Segment sind in Vorbereitung bzw. in Planung.

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

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

- Hotelimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien,
- Logistikimmobilien und
- „Taylormade Solutions“

Neben den beiden Hotels für Accor im Quartierentwicklungsprojekt „Postquadrat Mannheim“ entwickelt die Emittentin aktuell ein Hotelprojekt am Kaiserlei in Offenbach. Dabei wird eine bestehende Büroimmobilie in ein Hotel mit 186 Zimmern umgebaut. Betreiber ist die internationale Hotelkette „Plateno“ mit einem 20 Jahres Pachtvertrag. Das Projekt ist im Bau und soll im 1. Halbjahr 2019 fertiggestellt werden.

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

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

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

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

Die von der Emittentin erstellten Retailparks verfügen zusätzlich zu den Fachmarktzentren über einen Lebensmittelsupermarkt oder internationalen Diskontmarkt und teilweise über einen Stand-Alone-Baumarkt oder über einen großen Möbelmarkt. 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 bis zu 25. Mio. Euro (in Einzelfällen auch darüber). Der geplante Retailpark im tschechischen Krnov soll gegen Ende 2018 fertiggestellt werden. In 2018 ist darüber hinaus der Baustart für den Retailpark im polnischen Elk avisiert.

### **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. Die Realisierung des Projektes wird zeitlich auf den Beginn des benachbarten Projektes der Firma IKEA abgestimmt und die Emittentin rechnet damit, dass dies in 2018 oder 2019 so weit sein wird.

### **Logistikimmobilien**

Neben der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien ist die Entwicklung von Logistikimmobilien ein weiterer wichtiger Unterbereich des Geschäftsbereichs Entwicklung von Gewerbeimmobilien. In den vergangenen zwölf Jahren hat die Emittentin vier moderne große Logistikzentren in Rumänien, der Slowakei und Serbien mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 85.000 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. Das Objekt wird vorläufig in Bestand gehalten und soll danach gemeinsam mit der zweiten, aktuell in Bau befindlichen Logistikhalle zum Verkauf angeboten werden.

Die zweite große Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von über 25.000 qm befindet sich im Bau, wobei die erste Phase mit rund 10.000 qm kurz vor der Fertigstellung steht.

### **Taylor Made Solutions**

Die Emittentin ist im Geschäftsbereich „Taylor Made Solutions“ an der Errichtung von Büroobjekten, Einzelhandelsimmobilien, Diskontmärkten und Baumärkten interessiert. Bei derartigen Projekten sichert der Projektentwickler die gewünschte Immobilie, plant das auf den jeweiligen 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, schließen in diesem Bereich oft langfristige Mietverträge mit einem Projektentwickler ab. Derartige „maßgeschneiderte Auftragsprojekte“ werden von der Emittentin per Definition 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 Marktkenntnis 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.

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 31.10.2017 vierzehn 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 %);
- Klein Lengden, Betreutes Wohnen (Konzernanteil 99%);
- Aschaffenburg, Weichertstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (Konzernanteil 86 %);
- Würzburg, Friedrich Königstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 86 %);
- Aschaffenburg, Auhofstraße, Logistikimmobilie und Büroimmobilie (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 %);

Im Konzernabschluss der Emittentin zum 31.10.2017 werden Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 sowohl von vollkonsolidierten Unternehmen (vgl. dazu „Vermietete Bestandsimmobilien“ im Kapitel des Konzernanhangs 2017, Seite F 229ff wie auch von Gemeinschaftsunternehmen (vgl. dazu „Anteil an Gemeinschaftsimmobilien“ im Kapitel des Konzernanhangs 2017, Seite F 232ff.) 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 2016 bis 31. Oktober 2017 sowie vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 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		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	277	277
Beizulegender Zeitwert in TEUR	1.478	4.462
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	434	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		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	346	343
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.503	3.554
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		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	747	770
Beizulegender Zeitwert in TEUR	4.739	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		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	400	123
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.313	2.366
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	1.799	931
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	2	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		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	729	690
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.573	5.623
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	13.762	13.762
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 in Deutschland		
	2016/ 2017	2015/ 2016
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.254	2.188
Beizulegender Zeitwert in TEUR	22.027	18.847
Nettonutzfläche* in m <sup>2</sup>	41.666	40.309
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	5	4

## 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 und Serviced-, Mikro- und Studentenapartments in Deutschland umfasst. Die Projektentwicklung umfasst aber auch Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kunden-

wunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) in den Ländern Tschechien, Polen, Serbien und Slowakei.

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

#### **5.5.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Nach Schätzungen von Eurostat, dem europäischen Statistikamt, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, als auch für die EU28, im dritten Quartal um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Im Jahresvergleich erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum und in der EU28 sogar um 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017 (Eurostat, Pressemitteilung 186/2017 vom 7. Dezember 2017).

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten der Emittentin haben sich positiv entwickelt und lagen nach Schätzungen von Eurostat teilweise deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum der EU28 von 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal. Sowohl die Konjunktur in Österreich und der Tschechischen Republik als auch in Polen und der Slowakei wuchsen demnach deutlich stärker als der EU-Durchschnitt.

Die Wirtschaft in Polen legte im dritten Quartal 2017 besonders stark zu und verzeichnete eine prozentuale Veränderung von 5,2 Prozent gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres. Auch die Tschechische Republik verzeichnete ein Wirtschaftswachstum nach Schätzungen von Eurostat von 5,0 Prozent im dritten Quartal 2017, verglichen mit dem Vorjahr. Das saisonbereinigte BIP stieg in der Slowakei im dritten Quartal um 3,5 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal. Auch in Österreich setzte sich die positive Entwicklung fort. Das saisonbereinigte BIP stieg nach Angaben von Eurostat im dritten Quartal um 3,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (Eurostat, Pressemitteilung 186/2017 vom 7. Dezember 2017). In Deutschland setzte sich der positive Trend ebenfalls fort. Das preisbereinigte BIP stieg nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Gesamtjahr 2017 um 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (Destatis, Pressemitteilung Nr.11 vom 11. Januar 2018).

Das BIP von Serbien ist nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds auf Jahressicht in 2017 um 3,0 Prozent gewachsen und liegt damit ebenfalls über dem EU-Durchschnitt (IMF, World Economic Outlook October 2017).

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: 1,8 %, 2017: 2,4 %; WEO Update, Januar 2018) liegt. Für 2018 sehen die Experten ein Wachstum in der Euro-Zone von 2,2 Prozent. Deutlich stärker sehen die Experten des IWFs demnach die Konjunkturaussichten für 2018 in der Slowakei mit 3,7 Prozent, Serbien mit 3,5 Prozent und der Tschechischen Republik mit 2,6 Prozent. In Polen soll die wirtschaftliche Leistung im Jahr 2018 um 3,3 Prozent steigen.

Für Österreich erwartet der IWF in seinem World Economic Outlook von Oktober 2017 eine Steigerung des BIP um 2,3 Prozent in 2017 und um 1,9 Prozent in 2018. Deutschland soll demnach im Jahr 2018 um 2,3 Prozent wachsen und im Jahr 2019 um 2,0 Prozent % (WEO Outlook Update Januar 2018).

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

Auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt zeichneten sich in den ersten sechs Monaten 2017 starke Investmenttätigkeiten ab. Deutschland zeigte dabei mit einem Investmentvolumen von 33 Mrd. Euro die stärkste Entwicklung nach Angaben einer Studie von Colliers International. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 ist dies eine Steigerung von 34 Prozent. Auf dem zweiten Platz rangiert Großbritannien mit einem Investmentvolumen von 29,5 Mrd. Euro – einem Rückgang von 12,7 Prozent zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ein starkes erstes Halbjahr 2017 verbuchte Spanien mit einem Volumen von 8,54 Mrd. Euro, was einer Steigerung um 50 Prozent zum ersten Halbjahr 2016 entspricht.

Innerhalb der CEE-Region verbuchten die Gewerbeimmobilienmärkte in der Tschechischen Republik, Ungarn und Rumänien die stärksten Investmentzuwächse. Der Retailmarkt in der CEE-Region entwickelte sich auch nach Schätzungen von CBRE im ersten Halbjahr 2017 positiv. Das Investitionsvolumen erhöhte sich auf rund 12,2 Mrd. Euro, verglichen mit 5,4 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Für das zweite Halbjahr 2017 sehen die Experten von Colliers für diese Region eine weiterhin deutliche Steigerung durch großvolumige Transaktionen, die noch in 2017 wirksam werden (Colliers international, Research & Forecast Report EMEA | CAPITAL MARKETS Q3 2017). Das Investitionsvolumen im Retailmarkt in der CEE-Region erhöhte sich nach Schätzungen von CBRE auf rund 12,2 Mrd. Euro, verglichen mit 5,4 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Bis zum dritten Quartal 2017 betrug das Transaktionsvolumen des Retailmarktes in der Tschechischen Republik rund 2,7 Mrd. Euro, was einem Anstieg von 71 Prozent zum Vorjahreszeitraum entsprach. Prozentual konnte der Retailmarkt in den ersten neun Monaten die größten Volumina vom gesamten Transaktionsvolumen erzielen (Colliers international, Market Overview | Q3 2017 | CZECH REPUBLIC). Auch in der Slowakei setzte sich die positive Entwicklung am Immobilienmarkt, gestützt von einer starken Konjunktur, laut Colliers International fort. Im ersten Halbjahr 2017 lag das Investitionsvolumen in der Slowakei bei mehr als 135 Mio. Euro. Dies ist zwar etwas weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, die Experten von Colliers International begründen dies aber damit, dass noch ausstehende Immobilientransaktionen bislang nicht berücksichtigt waren (Colliers International, Slovakia MARKET OVERVIEW H1 2017). In Polen lag das Investitionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt in den ersten sechs Monaten 2017 nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) bei rund 1,65 Mrd. Euro. Auf Jahressicht prognostizieren die Experten eine weiterhin positive Entwicklung, die ein neues Rekordvolumen erwarten lässt (Skanska, JLL and Dentons, CEE Investment Report 2017).

Für 2018 sehen die Experten von Colliers International weiterhin gute Marktbedingungen aufgrund der niedrigen Zinsen und der robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die in Europa zurzeit vorherrschen (Colliers international, Research & Forecast Report EMEA | CAPITAL MARKETS Q3 2017).

Die Emittentin unterscheidet zwei Zielregionen:

- Die Zielregion „deutschsprachiger Raum“ umfasst die nach Ansicht der Emittentin 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 versorgte kleinere Städte und größere Gemeinden. Diese Marktnische beabsichtigt die Emittentin in Zukunft verstärkt zu bearbeiten.
- Die Zielregion „östliches und südöstliches Mitteleuropa“ umfasst 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 sind, 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 2017/2018, der von der Hahn Gruppe in Kooperation mit CBRE und GfK GeoMarketing erstellt wurde, zeigen sich die folgenden Entwicklungen im gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland: Das Interesse am Markt für Gewerbeimmobilien ist bei Investoren ungebrochen hoch. Zum wiederholten Mal wurde der deutsche Einzelhandelsmarkt daher von europäischen Investoren zum attraktivsten Zielmarkt für Immobilieninvestitionen gewählt.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ist nicht nur aufgrund seines großen Vertrauens bei in- und ausländischen Investoren, sondern auch durch die robusten konjunkturellen Rahmenbedingungen mit steigenden Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit sehr gefragt. Unterstrichen wird dies durch neue Höchststände bei Transaktionsvolumina. Im ersten Halbjahr 2017 verzeichnete der Gewerbeinvestmentmarkt mit 25,8 Mrd. Euro eine neue Rekordmarke – ein prozentualer Zuwachs von 45 Prozent im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum. Investoren verändern darüber hinaus immer stärker ihre Risikoneigung aufgrund des Produktmangels, welcher mittlerweile in Deutschland im Bereich der Co-re-Immobilien herrscht. Alternative Assetklassen gewinnen daher immer weiter an Bedeutung. Auch die höheren Renditechancen lassen Investoren zunehmend in attraktiven Regionalzentren und B-Standorten nach geeigneten Immobilien suchen. Im Markt für Handelsimmobilien setzte sich der Trend des starken Schlussquartals 2016 auch im ersten Halbjahr 2017 fort. Demnach wurden rund 6,3 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten 2017 in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert – 44 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahr.

Fachmarktzentren und Fachmärkte sind nach Angaben des Hahn Retail Real Estate Reports 2017/2018 weiterhin die beliebteste Assetklasse, was sich in den Ergebnissen des Reports widerspiegelt: Insgesamt 5,2 Mrd. Euro wurden in diesen Bereich im Jahr 2016 investiert, im ersten Halbjahr 2017 waren es bundesweit über 2,9 Mrd. Euro. In 2016 entfielen rund 2,7 Mrd. Euro in Fachmarkt und Nahversorgungszentren. Auch im ersten Halbjahr 2017 lagen die Fachmarktzentren beim Investitionsvolumen auf dem ersten Platz. Mit knapp 1,6 Mrd. Euro zählten Fachmärkte somit erneut zur beliebtesten Assetklasse der Investoren in diesem Bereich. Auch Baumärkte legten deutlich zu und nahmen mit 381 Mio. Euro Investitionsvolumen rund 13 Prozent des Transaktionsvolumens in dieser Assetklasse ein. Baumärkte gewinnen nach Ansicht des Hahn Retail Real Estate Reports 2017/2018 an Zuspruch.

Shopping-Center sind nach Fachmärkten die zweitbeliebteste Assetklasse im Einzelhandelssegment. Auf dieses Segment entfielen in 2016 insgesamt 3,9 Mrd. Euro. Die räumliche Verteilung der Shopping-Center verschiebt sich nach Meinung der Experten immer weiter. Mit einem Anteil von 94 Prozent werden diese Immobilien zunehmend außerhalb von Metropolen in attraktiven B-Lagen und Regionalzentren gehandelt. Auch in den ersten sechs Monaten 2017 lagen Shopping-Center mit einem Investitionsvolumen von 1,7 Mrd. Euro auf dem zweiten Platz hinter den Fachmarktzentren.

Innerstädtische Geschäftshäuser belegten mit einem Volumen von 2,3 Mrd. Euro in 2016 den dritten Platz im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Im ersten Halbjahr 2017 entfielen gut 900 Mio. Euro auf Geschäftshäuser in Top-Lagen.

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 2018 fortsetzen. Die konjunkturellen Entwicklungen sind nach Ansicht der Emittentin weiter sehr positiv. 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.

Der Neubau von Shopping-Centern hat sich nach Angabe einer Analyse von Cushman & Wakefield vom November 2017 in Europa verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2017 stieg die Nutzfläche von Shopping-Centern in Europa um knapp 1,2 Mio. m<sup>2</sup> auf insgesamt 160,8 Mio. m<sup>2</sup>. In Mittel- und Osteuropa wurden im ersten Halbjahr 2017 mit 825.000 m<sup>2</sup> deutlich mehr Flächen fertiggestellt als in Westeuropa mit 344.000 m<sup>2</sup>. Dennoch überwiegt der Anteil am Gesamtflächenbestand von Shopping-Centern in Westeuropa mit 68 Prozent. Für das Gesamtjahr 2018 prognostizieren die Experten von Cushman & Wakefield, dass weitere 6,8 Mio. m<sup>2</sup> Shopping-Centerfläche in Europa fertiggestellt werden. Auch wenn in Westeuropa das Bauverhalten in den ersten sechs Monaten 2017 verhalten gewesen sei, blieb die Bautätigkeit in Südeuropa hoch. Auch beispielsweise in Polen befinden sich 600.000 m<sup>2</sup> Fläche im Bau und zeigen nach Angaben von Cushman & Wakefield eine gut gefüllte Pipeline.

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 stetige 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 auf breiter Front unter Druck geraten. Für Shopping-Center in den Topstandorten lag die Spitzenrendite zur Mitte 2017 bei 4,00 Prozent, im Vergleich dazu können Shopping-Center in sich günstig entwickelnden Regionalzentren mit Renditen von 4,50 Prozent aufwarten.

Auch bei Fachmarktzentren, die stark nachgefragt werden, sanken die Renditen, die zum Ende des 1. Halbjahres 2017 bei 5,00 Prozent lagen. Das Renditeniveau für moderne Fachmärkte mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern lag zur Jahresmitte 2017 bei 5,50 Prozent. Dies verdeutlicht die enorme Nachfrage nach diesem Produkt, sowohl von internationalen Investoren als auch von zunehmend inländischen Investoren (Hahn Retail Real Estate Report Germany, 12. Ausgabe, S.76 f.).

### **Langfristige Marktaussichten**

In ihrem Retail Report gibt die Hahn AG einen dynamisch positiven Ausblick für den Bereich der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Getrieben von robusten Fundamentaldaten, dem großen und vielseitigen Markt und dem Image von Deutschland als sicherer Anlagehafen, führt dies zu einer großen Nachfrage bei internationalen und heimischen Investoren. Trotz der guten Voraussetzungen müssen Investoren zunehmend kreativer in ihren Anlageentscheidungen werden, da die Produktverfügbarkeit limitiert ist. Non-Core Investments rücken laut Hahn Retail Real Estate Report Germany zunehmend in den Fokus der Investoren. Für das Gesamtjahr 2017 erwarten die Experten neue Spitzenenergebnisse, die über dem Vorjahr liegen werden. Für die Anlagestrategien sagen die Experten eine stärkere Diversifikation voraus.

### **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 für Projekte**

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 Anfangsnettoerrenditen liegen in Polen und Tschechien nach Ansicht der Emittentin zwischen 7,25 und 8,25 Prozent und somit doch deutlich über den Anfangsrenditen in Deutschland und Österreich. In Österreich und Deutschland können dagegen für sehr gute bis gute neue Fachmarktzentren Anfangsrenditen zwischen 5,00 und 7,25 Prozent 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 2018“ (vom 15. Januar 2018) boomen Deutschlands Metropolen. Die hohe Nachfrage wird oft durch hohe Einwohner- und Beschäftigungszahlen sowie fallenden Arbeitslosenraten getrieben. Auch der Neubau werde nach Einschätzung der Research-Experten nur langsam ausgeweitet. Selbst durch regulatorische Eingriffe dürfte der vorherrschende Wohnraumangel nicht kompensiert werden. Dadurch dürften nach Angaben der Deutschen Bank die Preise und Mieten in Deutschland auch in 2018 weiter kräftig steigen. Auch wenn das Risiko einer Preisblase weiter steigt und die Märkte zunehmend überbewertet sind, sollte ein Preisgipfel erst in einigen Jahren erreicht sein (Deutsche Bank Research, Deutscher Häuser und Wohnungsmarkt 2018, S. 1).

Auch das Immobilienforschungsinstitut empirica verweist im Immobilienpreisindex 4/2017 auf steigende Preise am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Die Fertigstellungslücke sei weiterhin hoch. Dabei sind die Preise für Eigentumswohnungen erneut stärker gewachsen als die Mieten. Den empirica-Angaben zufolge erhöhten sich die inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2017 in den 7 A-Städten um 9,5 Prozent (2016: 11,5 Prozent). In den 14 B-Städten legten sie um 7,6 Prozent zu im Vergleich zu 2016 mit 7,2 Prozent.

Auch die Mietpreise zogen weiter an. In den A-Städten verbuchten sie ein jährliches Wachstum von 5,9 Prozent in 2017, verglichen mit 5,3 Prozent in 2016. In B-Städten wuchsen die Mietpreise um 5,0 Prozent im Vergleich zu 3,9 Prozent ein Jahr zuvor. Besonders die Niedrigzinsen sowie die ausgesprochene Produktnaptheit rentablerer Anlagealternativen seien Gründe für den Unterschied zwischen Miet- und Kaufpreisen (empirica-Preisdatenbank, Immobilienpreisindex 4/2017 von Januar 2018, S. 1 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 Prozent 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 Prozent, während die Wohnflächennachfrage der Mieter um 4,9 Prozent sinken dürfte. Dabei werde sich die Flächennachfrage von selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,5 Prozent 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 2017 mit 15,7 Mrd. Euro das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre nach 2015 und 2013. Besonders in der zweiten Jahreshälfte 2017 war demnach eine erhöhte Aktivität zu verzeichnen. Großvolumige Portfoliotransaktionen gab es zwar in 2017, dennoch sorgten kleinteilige Transaktionen maßgeblich für das gute Jahresergebnis. 83 Prozent des Gesamtvolumens wurden nach Angaben von JLL in 2017 durch Transaktionen mit weniger als 2.000 Einheiten durchgeführt.

Gleichzeitig erhöhte sich das Volumen der Forward Deals in 2017 um 25 Prozent im Vergleich zu 2016 und lag somit bei 4,1 Mrd. Euro.

Für 2018 sind die JLL-Experten optimistisch, da deutsche Wohnimmobilien weiterhin weit oben auf der Prioritätenliste von Investoren stehen würden. Sowohl ausländisches Kapital, das weiter nach Deutschland fließt, ein anhaltender Boom bei den Projektentwicklungen, als auch weitere Preissteigerungen bei Bestandsportfolios seien Gründe für ein erneutes, hohes Transaktionsvolumen von 14-15 Mrd. Euro im deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios (JLL-Pressemitteilung vom 4. Januar 2018 zum „Gewerblicher Wohninvestmentmarkt schließt 2017 mit drittbestem Ergebnis der letzten 10 Jahre ab“).

Auch für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt liegen weiterhin positive Rahmendaten vor. Wie eine Analyse von Statistik Austria vom Januar 2018 ergab, wächst die österreichische Bevölkerung weiter. Begründet wurde diese Entwicklung vor allem mit der verstärkten Zuwanderung. Im Jahresdurchschnitt 2016 zählte Österreich rund 8,7 Mio. Einwohner, wie der „Österreichische Zahlenspiegel Jänner 2018“ von Statistik Austria ergab. Im Jahr 2021 soll Österreich, Statistik Austria zufolge, bei den Einwohnerzahlen die 9-Millionen-Marke überschreiten und im Jahr 2040 bereits 9,56 Mio. Einwohner zählen (Statistik Austria, Österreichische Zahlenspiegel Jänner 2018).

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) Immobilienmarktmonitor Oktober 2017 beruhigte sich der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien in Wien, beschleunigte sich aber in den Bundesländern ohne Wien. In den ersten sechs Monaten 2017 erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3,6 Prozent. In Wien sind die Wohnimmobilienpreise im ersten Halbjahr 2017 konsolidiert (+ 0,1 Prozent zum Vorquartal). Ein kräftiger Preisanstieg von 4,3 Prozent war hingegen in Österreich ohne Wien zu verzeichnen. Der Wohnungsbau in Österreich legte im ersten Halbjahr 2017 erstmals nach einigen Schwächeperioden wieder deutlich zu. Nach Angaben des OeNB Immobilienmonitors stiegen neben der Bauproduktion und der geleisteten Arbeitsstunden im Hochbau auch die Wohnbauinvestitionen kräftig an. Mit einem Plus von 1,4 Prozent erhöhten sich die Immobilientransaktionen im ersten Halbjahr 2017 gegenüber den ersten beiden Quartalen des Vorjahres leicht (OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2017, S. 1 ff.).

Die Anzahl und das Volumen der Immobilientransaktionen in Österreich haben OeNB-Angaben zufolge im ersten Halbjahr 2017, verglichen mit dem ersten Halbjahr 2016, kaum zugenommen. So fanden 60.312 Immobilientransaktionen im Wert von 13,9 Mrd. Euro statt. Das sind 1,4 Prozent mehr Transaktionen und ein 6,2 Prozent höheres Volumen als im ersten Halbjahr 2016 (OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2017, S. 5).

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

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 ca. 20 Mio. Euro. Darüber hinaus werden auch Entwicklungsprojekte mit größeren Projektvolumina umgesetzt, wie die Stadtquartiersentwicklungen „Postquadrat“ in Mannheim mit über 170 Mio. Euro sowie in Schönefeld bei Berlin die „Sonnenhöfe im Sternenviertel“ und die „Vivaldi-Höfe im Komponistenviertel“ mit ebenfalls jeweils rund 170 Mio. Euro.

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin derzeit auf die österreichische 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 Jones Lang LaSalle in den ersten neun Monaten 2017 knapp 1 Mrd. Euro an Transaktionsvolumen umgesetzt. Damit wurde der Wert des Vorjahres, wie erwartet, nicht übertroffen. Die Experten von CBRE sehen für die kommenden Jahre eine Normalisierung des Transaktionsvolumens bei Pflegeimmobilien auf einem hohen Niveau. CBRE prognostizierte in seinem Pflegeimmobilienreport 2016/2017 ein Transaktionsvolumen auf Jahressicht von rund 1 Mrd. Euro für 2017. Die Experten begründen den Rückgang beim Transaktionsvolumen damit, dass Bestandshalter nur einen sehr geringen Verkaufsdruck verspüren und Immobilien eher wieder zurückkaufen.

Den CBRE-Experten zufolge ist ein kontinuierlicher Anstieg des Interesses von Investoren aus dem In- und Ausland an Pflegeimmobilien in Deutschland zu verzeichnen. Besonders gut positionierte Pflegeheime sind bei Investoren nachgefragt. Das hohe Interesse, zusammen mit einem Mangel an Pflegeheimen aufgrund von geringer Neubautätigkeit, wird die Renditen nach Angaben von CBRE weiter drücken (CBRE, „Pflegeimmobilienreport 2016/2017“, 2017).

Laut CBRE etabliert sich der deutsche Pflegemarkt weiter als Investmentalternative und Wachstumsmarkt, auch aufgrund des vorliegenden demografischen Wandels. Allein der erwartete Anstieg der Zahl von pflegebedürftigen Personen auf über 3,6 Mio. Personen bis zum Jahr 2030 übersteige das aktuell vorhandene Angebot an Pflegeplätzen deutlich, so CBRE (CBRE, Real Estate Market Outlook 2018). Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren Ende 2015 knapp 2,9 Mio. Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes. Dies entspricht einer Steigerung um 8,9 Prozent bzw. um 234.000 Menschen im Vergleich zum Dezember 2013 (Statistisches Bundesamt, Pflegestatistik 2015, Januar 2017).

Die Nachfrage nach Heimplätzen erhöht sich nach Angaben des Barmer GEK Pflegereports 2017 ebenfalls stetig. Im Jahr 2015 gab es rund 13.600 Pflegeheime mit 928.900 Heimplätzen. Besonders die Platzzahl in der Tagespflege stieg demnach zuletzt auf 51.400 – ein Zuwachs von knapp 18 Prozent im Vergleich zu 2013 (Barmer GEK, Pflegereport 2017, November 2017). Durch die derzeit noch geringe Anzahl an Projektentwicklungen, bei weiter steigenden Auslastungsquoten, wird sich nach Angaben von CBRE das Angebot an Plätzen in naher Zukunft nicht übermäßig ausweiten.

Auch die fragmentierte Struktur des deutschen Marktes sei für Investoren aus Ländern wie beispielsweise Großbritannien oder Frankreich interessant, deren eigener Markt bereits gut entwickelt sei. Diese könnten vom deutschen Markt profitieren. In Deutschland gäbe 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.

Darüber hinaus prognostizieren die Experten von CBRE einen weiter steigenden Kapitalbedarf in diesem Marktsegment, da unter anderem neue Landesheimgesetze und steigende bauliche Anforderungen die Kosten erhöhen, die sowohl für bestehende als auch für Neubauobjekte gelten (CBRE, Real Estate Market Outlook 2018).

Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten bieten. Betreuungspplätze 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 3 Mio. Euro bis 12 Mio. Euro je Fachmarktzentrum, gilt dieser Marktbereich als kleinteilig und wenig wettbewerbsintensiv. Große internationale Immobilienentwickler sind aufgrund ihrer (auf Großprojekte ausgerichteten) komplexen internen Organisationsstruktur nach Einschätzung der Emittentin nicht in der Lage, derartige Kleinprojekte schnell und kosteneffizient durchzuführen.

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

In Polen geht die Emittentin von einem Gesamtpotenzial von bis zu 200 Märkten im Zeitraum bis 2025 aus. Basierend auf der bisherigen Marktpräsenz wird ein realistischer Marktanteil von ca. 2-3 Prozent 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, eine geringe Arbeitslosenquote sowie steigende Haushaltseinkommen und die sehr gute Performance der Nutzermärkte, die sich beispielsweise in hohen Vermietungstätigkeiten bei Büro- und Logistikimmobilien widerspiegeln, bilden nach Einschätzung der Experten von CBRE 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. Des Weiteren gilt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Investoren als sicherer Hafen, weshalb sich dieser bereits seit mehreren Jahren den ersten Platz als attraktivster Immobilienmarkt in Europa sichern konnte.

Im Jahr 2017 hat die starke Nachfrage nach deutschen Logistik- und Industrieimmobilien nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) angehalten. Mit einem Investmentergebnis von rund 8,7 Mrd. Euro entfielen auf Logistikimmobilien rund 15 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens, das in 2017 rund 56,8 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt betrug (Quelle: Jones Lang LaSalle, Investmentmarktüberblick Deutschland 4. Quartal, Januar 2018). Begründet wird die starke Nachfrage laut Experten unter anderem durch das weiter wachsende E-Commerce Segment, was wiederum in Verbindung zu der benötigten Handelslogistik steht.

Mit Blick auf den Flächenumsatz mit Lager- und Logistikflächen in Deutschland kommt BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in ihrem Researchbericht mit dem Titel „At a Glance Q3 2017, Logistikmarkt Deutschland“ zu dem Schluss, dass der schon seit längerem zu beobachtende Aufwärtstrend der Logistikmärkte in Deutschland weiter anhalte. Logistikimmobilien werden stark nachgefragt, ein überdurchschnittliches Jahresergebnis in Bezug auf den Flächenumsatz sei nach Aussage von BNP Paribas Real Estate wahrscheinlich. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von 4,38 Mio. m<sup>2</sup> für die ersten drei Quartale 2017 sei ein sehr gutes Ergebnis erzielt worden, auch wenn der letztjährige Umsatzrekord um 17 Prozent verfehlt wurde. Gründe für das Verfehlen der Rekordmarke aus 2016 sei nach Ansicht der Experten von BNPPRE weniger großvolumige Transaktionen, sowie ein limitiertes Angebot bzw. teilweise zu teure Grundstücksangebote in zentralen Lagen (Quelle: BNP Paribas Real Estate, Researchbericht: At a Glance Q3 2017. Logistikmarkt Deutschland).

In den Ballungsräumen der wichtigsten Logistikstandorte wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München lag der Flächenumsatz bei 1,83 Mio. m<sup>2</sup>, was nahezu dem Vorjahresniveau entspricht. Zwischen den Hauptstandorten gab es deutliche Unterschiede in Bezug auf den Flächenumsatz. In Frankfurt wurde mit 462.000 m<sup>2</sup> Fläche am meisten umgesetzt, gefolgt von Berlin mit 381.000 m<sup>2</sup> und Hamburg mit 321.000 m<sup>2</sup>. Außerhalb der großen Ballungsräume war der Flächenumsatz nach Einschätzungen von BNPPRE rückläufig. Insgesamt wurde der Vorjahreswert von 2,55 Mio. m<sup>2</sup> um rund 25 Prozent verfehlt. Dennoch liegt der Flächenumsatz nahezu auf dem Fünf-Jahresdurchschnitt. Auch außerhalb der Metropolen begründen die Experten von BNPPRE den Rückgang durch die geringe Anzahl an großvolumigen Abschlüssen.

Mit Blick auf die Mieten sprechen die Analysten der BNP Paribas in der Studie „At a Glance – Logistikmarkt Deutschland – Q3 2017“ davon, dass diese seit Jahresbeginn 2017 in den meisten Standorten stabil gewesen sind. Am stärksten sei der Anstieg in Berlin mit einer Zunahme um 2 Prozent ausgefallen, wo erstmals 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> zu zahlen seien.

Die Immobilienexperten des Beratungsunternehmens CBRE sehen auch für 2018 den Logistikmarkt im Wachstumsmodus. Besonders die Digitalisierung und die damit verbundene und hochdynamische E-Commerce Branche gelten als Game Changer, die strukturelle Herausforderungen und Anpassungsprozesse nötig machen. Die Zuliefernetzwerke werden nach Angaben von CBRE durch die zunehmende Verschmelzung von stationärem mit Online-Handel weiter restrukturiert. Die Nutzernachfrage wird daher weiter hoch und breit gefächert sein. Insgesamt herrscht ein Mangel an modernen Bestandsobjekten im Logistikbereich in Deutschland, weshalb nach Meinung von CBRE zunehmend nutzerspezifische Projektentwicklungen in den Fokus der Investoren rücken. In diesem Zuge sind auch Kommunen gefragt, die die zukünftige Entwicklung durch eine Neuausweisung von Gewerbegebieten maßgeblich beeinflussen können. Sowohl bei inländischen, als auch besonders bei ausländischen Investoren sind deutsche Logistikimmobilien ein gefragtes Anlageziel. Für das Jahr 2018 prognostizieren die Experten von CBRE einen weiterhin intakten und boomenden Logistikimmobilienmarkt in Deutschland.

Auch in Europa hat sich der Markt für Gewerbe- und Logistikimmobilien weiterhin robust gezeigt. Im ersten Halbjahr 2017 erreichte das Investmentergebnis für Logistik und Industrieflächen in Europa 15,1 Mrd. Euro, verglichen mit 10,6 Mrd. Euro im gleichen Vorjahreszeitraum, wie die Experten der BNP Paribas Real Estate auf Seite 8 der Studie „Property Report – European Logistics Market“, die im September 2017 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 Logistikflächen. Neben den stabilen Marktgegebenheiten ist hier die günstige geostrategische Lage hervorzuheben, mit guten Verbindungen zu wichtigen paneuropäischen Korridoren.

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

Auf der Angebotsseite nahmen viele Entwickler im Jahr 2011 ihre Projekte aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise vom Markt, vor allem wegen mangelnder Finanzierbarkeit. 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 Mietentwicklung von Logistikflächen positiv beeinflussen.

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

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 Prozent der exportstärkste Nutzer für Industrie- und Lagerflächen in dieser Region, die neben ihrer Regionalnähe auch über ein bemerkenswertes Potenzial an ausgebildeten Facharbeitern verfügt (bei-

spielsweise die KFZ- und KFZ-Zulieferbranche). Wenn man davon ausgeht, dass die Transportkosten in den relevanten Branchen bis zu 60 Prozent der Gesamtkosten verursachen (vgl. 30 Prozent 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 2017 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 sogenannte „Built-To-Suit“-Projekte, d. h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte, werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietervereinbarungen 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 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 Investitionen in Wohnimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größten Ballungsräume Deutschlands und Österreichs.

### 5.6.1 Beschreibung der wichtigsten Investitionen bis 31.10.2017

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	2016/ 2017	2015/ 2016
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-41	-43
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-791	-443
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.451	-2.470
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-57	167
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.142	1.142
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-21.074	-12.150
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	11.273	9.441
Erhaltene Zinsen	0	498
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/ Entkonsolidierung	-175	0
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	67
<b>Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.162</b>	<b>-3.791</b>

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

Die EYEMAXX Siemensstraße GmbH (ehemals 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 EYEMAXX Siemensstraße GmbH für den Erwerb einer Liegenschaft in der Siemensstraße in Wien, Österreich, verwendet wurde. Auf dem Grundstück entsteht ein Wohnbauprojekt mit rund 100 Wohnungen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen zusammen rund EUR 18,9 Mio. davon entfallen rund EUR 2,6 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel und rund EUR 16,3 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. 21.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen im Ausmaß von ca. 60.000 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 wurden).

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 betrug 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 Park Apartments, 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 21,5 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 94% 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.

Schließlich wurden der 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 beträgt rund EUR 10,0 Mio., 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.

### **5.6.3 Wichtige Investitionen im Geschäftsjahr 2016/2017**

Das Projekt Siemensstraße der EYEMAXX Siemensstrasse GmbH in Wien, Österreich, wurde planmäßig fortgesetzt. Es wurden mit 06/2017 rund EUR 1,05 Mio. an Eigenmitteln einbezahlt, davon wurden bis dato rd. MEUR 0,6 in das Projekt investiert. Für die Aufbaufinanzierung sind noch weitere 1,435 Mio. an Eigenmitteln oder nachrangigen Mitteln aufzubringen. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 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 und der Bau des Pflegeheims sowie des Betreuten Wohnen im Mai 2017 erfolgreich abgeschlossen. Die eingeräumten Bankkredite – Pflegeheime MEUR 5,5 sowie Betreutes Wohnen MEUR 2,3 wurden mit Ende 2017 vollständig zurück bezahlt.

Beim Projekt „LogMaxx Beta“ zur Errichtung der ersten Phase des zweiten Logistikzentrums in Stara Pazova bei Belgrad, Serbien, wurde nach der infrastrukturellen Erschließung des Grundstücks und dem Anschluss an die Medien bereits die Zufahrtsstraße fertiggestellt und rund 0,25 Mio. EURO an Eigenmittel investiert.

Das Projekt Park Apartments Potsdam, Deutschland der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, an der die Emittentin zu 94% beteiligt ist, wurde planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen wird rund EUR 16,5 Mio. betragen, davon rund EUR 2,5 Mio. nachrangige Mittel, die insgesamt bereits voll eingebracht wurden.

Das Projekt Lindenauer Hafen, Leipzig, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co KG sowie EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co KG wurde planmäßig fortgesetzt. Auf dem rund 7.300 Quadratmeter großen Grundstück sollen bis Q3/2018 89 Wohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund EUR 21,5 Mio.

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, wurden im laufenden Geschäftsjahr fortgeführt. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Louny beträgt insgesamt rund EUR 4,3 Mio., davon rund EUR 1,0 Mio. Eigenmittel. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Krnov beträgt insgesamt rund EUR 3,5 Mio., davon rund EUR 0,9 Mio. die ebenfalls bereits voll eingebracht wurden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert werden.

Die EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG, an der die Emittentin zu 88,36% beteiligt ist, hat im Dezember 2016 ein Grundstück in der Ortsstraße in Vösendorf 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, wovon bereits EUR 0,3 Mio. in Anspruch genommen wurden.

Die eigens zu diesem Zweck gegründete Projektgesellschaft Marland Immo Alpha GmbH & Co KG hat im Juni 2017 ein Grundstück in der Wiener Lainzerstraße erworben, auf welchem 12 Wohnungen

sowie 9 Town-Houses errichtet werden. Die Gesamtinvestitionskosten liegen bei rund EUR 9 Mio. wovon rund EUR 1,7 Mio. Eigenmittel darstellen.

Im Berliner Stadtteil Schönefeld wurde im Dezember 2016 von der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG ein rund 73.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben, um Wohn- und Büroeinheiten zu errichten. An dieser Gesellschaft hat die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG im Juni 2017 34,57% der Geschäftsanteile übernommen.

Die Gesamtinvestitionskosten des Projektes in Höhe von rund EUR 136 Mio., welche in zwei Bauabschnitte (Phasen) unterteilt sind, werden durch Bankfinanzierungen über EUR 116 Mio. sowie Mezzaninfinanzierungen und Eigenmittel über insgesamt rund EUR 2 Mio. finanziert werden. Der Grundstückskaufpreis der Phase 1 wurde bereits aus Eigenmitteln finanziert.

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

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund EUR 140 Mio. werden durch Bankfinanzierungen über EUR 113 Mio. sowie Mezzaninfinanzierungen und Eigenmittel über insgesamt rund EUR 27 Mio. finanziert werden.

Bis zum 31. Oktober 2017 wurden bereits Eigenmittel in Höhe von EUR 3.8 Mio. in das Projekt eingebracht.

In der Mackestraße in Bonn wurde von der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG ein Grundstück für den Bau von 126 Serviced Apartments erworben. Die Gesamtinvestitionskosten liegen bei rund EUR 16 Mio., die darin enthaltenen Eigenmittel bei rund EUR 1.9 Mio.

Die ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG hat ein Grundstück am Kaiserlei in Offenbach erworben, auf dem sich ein altes Bürogebäude befindet. An dieser Gesellschaft hat die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co KG im Oktober 2017 94% der Geschäftsanteile übernommen

Durch Umbau und Totalsanierung soll ein Hotel mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von rund EUR 17 Mio. entstehen. Die einzubringen Eigenmittel liegen bei rund EUR 5,5 Mio.

Der Rustenfeldgasse GmbH & Co KG Marland Bauträger GmbH, an welcher die Emittentin 94% hält, wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 ein weiteres Darlehen über TEUR 330 gewährt, womit weitere 25% der Kommanditanteile der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG übernommen wurden und das Gesellschafterdarlehen des ehemaligen Gesellschafters übernommen wurde. Die Gesellschaft EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG, an welcher die Emittentin nun 94% hält, errichtet in Wien auf einem rund 2.300 Quadratmeter großen Grundstück 21 Eigentumswohnungen.

Die von der Emittentin eingebrachten Mittel in die Postquadrat Mannheim GmbH, eine 100%ige Tochter der Emittentin, betragen im Geschäftsjahr 2016/2017 EUR 2.07 Mio. Die Postquadrat Mannheim GmbH, an der die Emittentin 100% der Geschäftsanteile hält, ist ihrerseits zu 47,5% an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH beteiligt welche das Stadtquartiersprojekt Postquadrat Mannheim abbildet.

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

Dieser Zeitraum vom 1.11.2017 bis zum Datum des Prospektes 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 EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Wien, Österreich, wird planmäßig fortgesetzt. Im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Datum des Prospektes wurden rund EUR 13 Mio. investiert. Es sind noch rund EUR 2,47 Mio. an Eigenmitteln zur Einzahlung zu bringen.

Das Stadtentwicklungsprojekt Postquadrat Mannheim, das aus mehreren Teilprojekten besteht, wurde in diesem Zeitraum planmäßig fortgesetzt. Es wurden über Inanspruchnahme des zugesagten Bankkredites in diesem Zeitraum rund EUR 7,0 Mio. investiert.

Im Zeitraum zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Datum des Prospektes erfolgte der Abschluss des Beteiligungsvertrages der EYEMAXX REAL ESTATE AG über den Erwerb von 10% der Geschäftsanteile an der G&S Planwerk GmbH (Bocholt, BRD) zum Kaufpreis von EUR 0,25 Mio., die aus Eigenmitteln getätigt wurden.

Das Projekt Waldalgesheim (Deutschland), wurde fortgesetzt. Der für die Projektentwicklung und für den Bau eingeräumte Bankkredit (Fremdkapital) wird ab Baubeginn-voraussichtlich Q1/2018-in Anspruch genommen.

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 am Bau gearbeitet und rund 0,25 Mio. EURO an Eigenmittel investiert.

Die EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG hat die Planung für die Errichtung von 24 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 9,0 Mio. abgeschlossen und die Baugenehmigung erhalten. Mit dem Bau wird im Q1/2018 begonnen. Weitere Eigenmittel in Höhe von rund EUR 0,5Mio., wurden einbezahlt.

Das Projekt Vivaldi-Höfe in Berlin Schönefeld wurde fortgesetzt, wobei seit dem Bilanzstichtag EUR 1,0 Mio. an Eigenmittel in das Projekt investiert wurden.

Auch das Projekt Sonnenhöfe in Berlin Schönefeld wurde fortgesetzt, wobei seit dem Bilanzstichtag der Generalunternehmervertrag für den gesamten Bau mit der Fa. ZÜBLIN abgeschlossen wurde, weitere Planungsleistungen zur Einreichung des Baubescheids angefallen sind. Anfang Februar 2018 wurde der behördliche Baubescheid erteilt. Seit dem Bilanzstichtag wurden EUR 1,2 Mio. in das Projekt investiert.

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

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

Das Stadtentwicklungsprojekt Postquadrat Mannheim, das aus mehreren Teilprojekten besteht, wird im laufenden Geschäftsjahr planmäßig fortgesetzt. Die Emittentin hält an der Projektgesellschaft einen Anteil von 47,5 %.

Die Gesamtinvestitionskosten des Postquadrat Teilbereichs „Hotelentwicklungen“ mit zwei Hotelgebäuden und einem Boardinghaus werden rund EUR 42 Mio. betragen, davon entfallen rund EUR 4,0 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel sowie Mezzaninkapital, die bereits voll bereitgestellt wurden und rund EUR 37,5 Mio. auf zugesagte bankmäßige Fremdmittel.

Die Gesamtinvestitionskosten der Postquadrat Teilbereiche hinsichtlich der Häuser 1-5 und 8, bestehend aus einem Wohn-/Gewerbe-/Büroanteil werden zusammen rund EUR 89 Mio. betragen, davon entfallen ebenfalls rund EUR 13,6 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel sowie Mezzaninkapital und rund EUR 75,4 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel.

Die Gesamtinvestitionskosten der Postquadrat Teilbereiche „Eigentumswohnungen“ hinsichtlich der Häuser 9-12 mit vier Apartmenthäusern werden zusammen rund EUR 27 Mio. betragen, davon entfallen rund EUR 3,4 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel und Mezzaninkapital, und rund EUR 23,6 Mio. auf bankmäßige Fremdmittel. Für alle aufzubringenden Fremdmittel des Projektes Postquadrat Mannheim besteht eine verbindlich zugesagte Bankfinanzierung.

Das Projekt Siemensstraße in Wien, Österreich, wird planmäßig fortgesetzt. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 18,9 Mio., davon entfallen rund EUR 2,6 Mio. auf anteilig aufzubringende nachrangige Mittel, wovon noch rund EUR 1,4 Mio. aufzubringen sind. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert, wofür eine verbindliche Bankzusage besteht.

Das Projekt Waldalgesheim (Deutschland) wird im laufenden Jahr planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund EUR 13,4 Mio, der Einsatz von nachrangigen Mitteln (Gesellschafterdarlehen indirekt von der Emittentin und Mezzaninfinanzierungen) beträgt rund EUR 1,4 Mio. und wurde im Geschäftsjahr 2016/2017 bereits voll eingebracht. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert, wofür eine verbindliche Bankzusage besteht.

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, die bereits voll eingebracht wurden. Der Rest in Höhe von EUR 5,6 Mio. wird durch bankmäßiges Fremdkapital finanziert, wofür eine verbindliche Bankzusage besteht.

Das Projekt Park Apartments 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 finanziert, wovon bereits EUR 2,0 Mio. ausgenutzt sind. Das Projekt befindet sich in Bau und die Fertigstellung ist für Dezember 2018 geplant.

Auch das Projekt Leipzig, Lindenauer Hafen wird planmäßig vorangetrieben. Das gesamte Investitionsvolumen wird bei Fertigstellung rund EUR 21,5 Mio. betragen, wovon die Gesellschafter bereits insgesamt rund EUR 4,0 Mio. eingebracht haben. Der Rest wird durch Fremdmittel finanziert wovon bereits EUR 7,7 Mio. ausgenutzt sind. Das Projekt befindet sich in Bau und die Fertigstellung ist für Q3/2018 geplant.

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 im laufenden Geschäftsjahr fortgeführt. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Louny beträgt insgesamt rund EUR 4,3 Mio., davon rund EUR 1,0 Mio. Eigenmittel. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert. Das Investitionsvolumen des Fachmarktprojektes Krnov beträgt insgesamt rund EUR 3,5 Mio., davon rund EUR 0,9 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 6,4

Mio., davon rund EUR 0,6 Mio. nachrangige Mittel, die voll eingebracht wurden. Der Rest wird durch Fremdkapital finanziert, wovon bereits EUR 3,9 Mio. ausgenutzt sind. Das Projekt befindet sich in Bau und die Fertigstellung ist für Q2/2018 geplant.

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

#### **5.6.6 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 fertiggestellten 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 Bauträrgeschäft.

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.

Auch Im neuen Bereich Micro- und Studentenapartments sowie den gewerblichen Serviced Apartments 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.

Diese jeweilige Betreiber Gesellschaften werden nach Fertigstellung des Projektes als sogenannter share deal, das heißt im Wege eines Anteilsverkaufs, oder alternativ dazu werden die fertigen Objekte als asset deal an interessierte Endinvestoren verkauft. Bei den gewerblichen Serviced Apartments wird die Emittentin fallweise fertige Objekte auch in das eigene Bestandsportfolio übernehmen.

### **5.6.7 Projektfinanzierung**

Die Finanzierung der oben genannten Projektpipeline erfolgt auf SPV-Ebene aus einer Kombination von Eigenmitteln bzw. nachrangigen Gesellschafterdarlehen (15-30 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (70-85 % 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 Projektentwicklungs- und Projektsteuerungserträgen, 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 mit Ausnahme von branchenüblichen Kostenüberschreitungsgarantien 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.

### **5.6.8 Finanzierungsquellen**

Die Emittentin rechnet für das laufende Geschäftsjahr bis zum 31.10.2018 mit einem bankenseitigen Fremdkapitalbedarf von rund EUR 172 Mio. Darin ist der Fremdkapitalbedarf für die laufenden und

festbeschlossenen Investitionen (Siehe auch Gliederungspunkt 5.6.5) gemäß der jeweils geplanten Projektfortschritte enthalten. Zusätzlich rechnet die Emittentin für das laufende Geschäftsjahr mit der Aufnahme von Fremdkapital über die gegenständliche Schuldverschreibung von rund EUR 30 Mio., wenn insoweit eine Vollplatzierung vorliegt. Der künftige Fremdfinanzierungsbedarf liegt damit insgesamt bei rund EUR 202 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	2017/18 TEUR (ungeprüft)
Potsdam	11.600
Mannheim Wohnen/Gewerbe/Büro	22.600
Mannheim Hotelentwicklung	26.300
Mannheim Eigentumswohnungen	2.400
LogMaxx Beta Phase 1	4.000
LogMaxx Beta Phase 2	2.000
Waldalgesheim	9.600
Siemensstraße	8.200
Lindenauer Hafen	9.800
Rustefeldgasse	5.800
WohnenVösendorf	4.700
Krnov	2.600
Louny	3.300
Hotel Offenbach	9.500
Serviced Apartments Bonn	6.500
Sonnenhöfe	10.200
Vivaldi-Höfe	29.300
Lainzerstraße	3.600
Anleihe	30.000

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

## **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**

Die Einzelabschlüsse 2015/ 2016 und 2016/ 2017 sowie die Kapitalflussrechnungen 2015/ 2016 und 2016/ 2017 sind nach HGB, die Konzernabschlüsse 2015/ 2016 sowie 2016/ 2017 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 5.177.023,00 und ist eingeteilt in 5.177.023 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 5.177.023 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*	1.829.401	35,34 %
Mag. Johann Kowar	281.426	5,44 %
Streubesitz	3.066.196	59,22 %
Gesamtaktienanzahl	5.177.023	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, EYEMAXX sowie 74% an der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Kommanditanteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10. Vermögensverwaltungs KG hält, sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Life-

style Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, 79 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 47,5 % an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH beteiligt ist.

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

Im Konsolidierungskreis der EYEMAXX-Gruppe befinden sich zum Datum des Prospektes 84 Konzernunternehmen.

Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-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 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Marland Bauträger GmbH hält über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Immobilien in Bestand. Ferner hält Marland Bauträger GmbH an den nach ös-

terreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG, Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG je 94 % der Kommanditanteile sowie 100 % der Kommanditanteile an der EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG.

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 und ist selbst wiederum zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft EYEMAXX Siemensstraße GmbH beteiligt.

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 weiters zu 100 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit Geschäftsanteile an der nach zypriotischem Recht gegründeten MALUM LIMITED.

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.

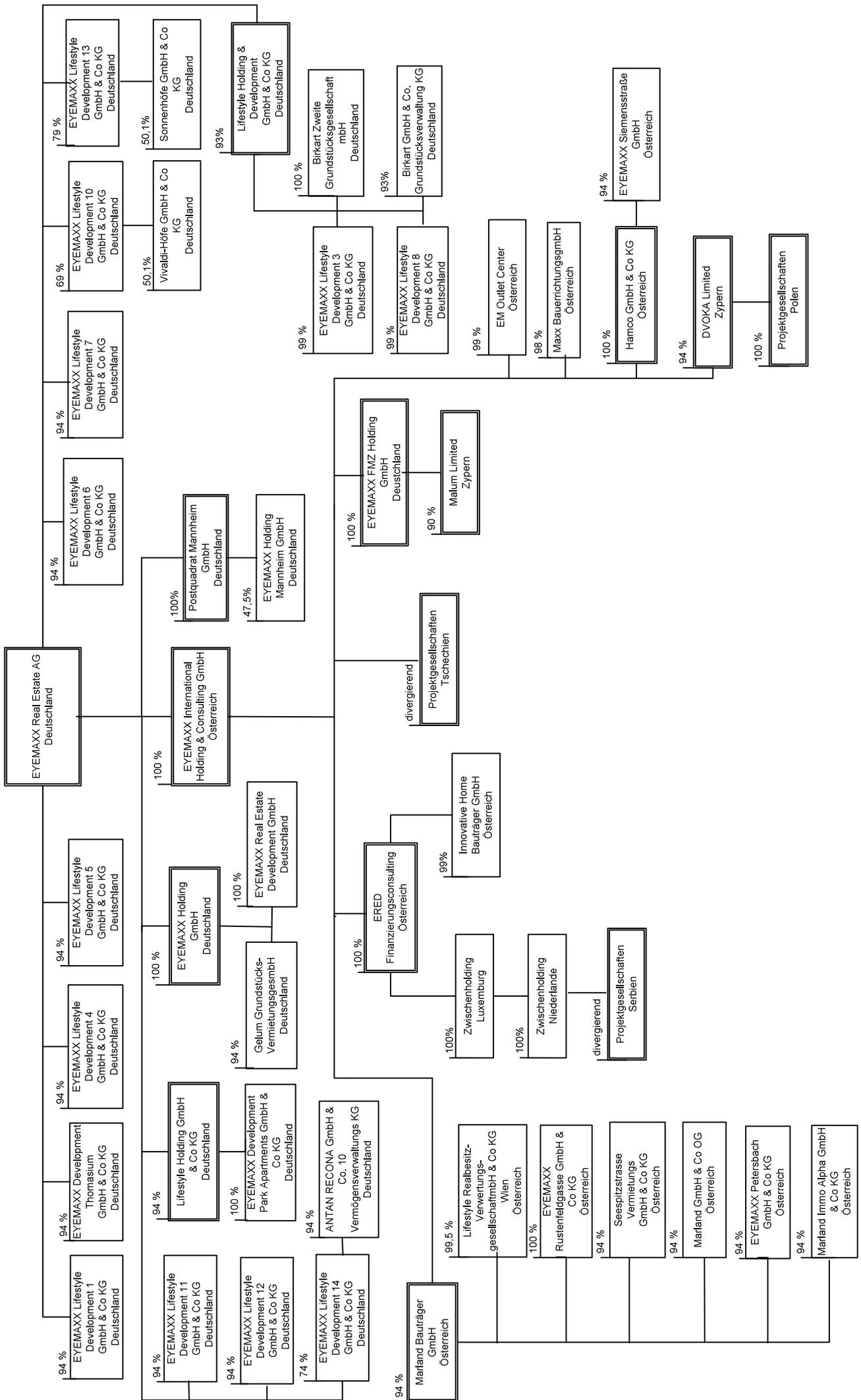
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist über die nach österreichischem Recht gegründete Zwischenholding ERED Finanzierungsconsulting GmbH zu 99 % an der Innovative Home Bauräger GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandimmobilie in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist in unterschiedlichem Beteiligungsausmaß an tschechischen Projektgesellschaften beteiligt.

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

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



### **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 als größter Einzelaktionär mit weniger als 50 % und Vorstand der Emittentin ist, besteht keine gesellschaftsrechtlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es besteht auch keine andere Abhängigkeit der Emittentin innerhalb der Gruppe.

Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe zwei 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:	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: Leopoldsdorf, Österreich  
Geschäftsanschrift : Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf  
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 230363w  
Gründung: 27.11.2002  
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der vertretungsberechtigten unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Marland Bauträger GmbH)

Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 94 %

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

Firma: Innovative Home Bauträger GmbH  
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich  
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf  
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 101430m  
Gründung: 15.02.1974  
Stammkapital: Euro 44.100,00

Geschäftstätigkeit: Allgemeine Betriebsberatung, Errichtung von Unternehmen, Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen

Geschäftsführer: Dr. Michael Müller

Beteiligungsquote der ERED

Finanzierungsconsulting

GmbH: 99 %

Firma: EM Outlet Center GmbH

Geschäftssitz: Wien, Österreich

Geschäftsanschrift : Rengasse 14/55, 1010 Wien

Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 285459v

Gründung: 08.11.2006

Stammkapital: Euro 100.000,00

Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien

Geschäftsführer: Dr. Michael Müller

Beteiligungsquote: 99 %

Firma: Hamco GmbH & Co KG

Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich

Geschäftsanschrift : Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf

Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 415365g

Gründung: 23.04.2014

Haftsumme: Euro 100,00

Geschäftstätigkeit: Entwicklung von Immobilienprojekten

Geschäftsführer: Dr. Michael Müller (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH)

Beteiligungsquote: 100 %

Firma: Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & CO KG

Geschäftssitz: Wien, Österreich

Geschäftsanschrift : Rengasse 14/ 55, 1010 Wien

Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 256280h

Gründung: 06.12.2004

Haftsumme: Euro 10.000,00

Geschäftstätigkeit: Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften

Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH)

Beteiligungsquote der

Marland Bauträger GmbH: 94 %

Firma: EYEMAXX FMZ Holding GmbH  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRB 12119  
Gründung: 26.06.2012  
Stammkapital: Euro 100.000,00  
Geschäftstätigkeit: Direkte / indirekte mehrheitliche Beteiligung an Projektgesellschaften zur Entwicklung und Beteiligung an Gewerbeimmobilien  
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller  
Beteiligungsquote: 100 %

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

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

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

##### **a) Tschechien**

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma: EYEMAXX Louny s.r.o.  
Geschäftssitz: Prag, Tschechische Republik  
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8  
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946053  
Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)  
Stammkapital: CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger und Peter Falb  
Beteiligungsquote: 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: 20.10.2006)  
Stammkapital: CZK 200.000,00  
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger und Peter Falb  
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: EYEMAXX Krnov s.r.o.  
Geschäftssitz: Prag, Tschechische Republik  
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8  
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27447685  
Gründung: 01.03.2006 (HR-Eintrag: 02.05.2006)  
Stammkapital: CZK 200.000,00  
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger und Peter Falb  
Beteiligungsquote: 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: Engelbert Rosenberger und Peter Falb  
Beteiligungsquote: 90 %

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

b) Zwischenholdings und Projektgesellschaften Polen

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

aa) Zwischenholdings

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

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: Peter Falb und Jaroslaw Debowiak

Beteiligungsquote der

DVOKA LIMITED: 100 %

Firma: Vilia Sp. z o.o.

Geschäftssitz: Warschau, Polen

Geschäftsanschrift : Piekna 18, 00-549 Warschau

Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061

Gründung: 12.10.2012

Stammkapital: PLN 5.000,00

Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben

Geschäftsführer: Peter Ulm und Maximilian Pasquali

Beteiligungsquote der

DVOKA LIMITED: 50 %

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., LOGMAXX BETA 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., LOGMAXX BETA d.o.o. und BEGA ING d.o.o. sind Eigentümer von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad. Auf diesen Grundstücken wurde das erste Objekt eines umfassenden Logistikparks errichtet, weitere Bauphasen stehen bevor bzw. befinden sich bereits im Gange.

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 der  
Niederländischen  
Zwischenholding: 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: Ljiljana Radovanovic und Dr. Michael Müller  
Beteiligungsquote der  
Niederländischen  
Zwischenholding: 100 %

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

Firma: LOGMAXX BETA d.o.o.  
Geschäftssitz: Beograd, Serbien  
Geschäftsanschrift: Vladimira Popovica 6-8/106, 11070 Novi Beograd  
Handelsregister und Nummer: 21194182  
Gründung: 11.05.2016  
Stammkapital: RSD 36.888.997,36  
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben  
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic  
Beteiligungsquote der  
Niederländischen  
Zwischenholding: 100 %

d) Projektgesellschaften Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligung an den nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG, EYEMAXX Petersbach GmbH & Co KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Immo Alpha GmbH & Co.KG, welche über die österreichischen Zwischenholdings Marland Bauträger GmbH bzw. Hamco GmbH & Co KG gehalten werden.

Firma: EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG  
Geschäftssitz: Leopoldsdorf; Österreich  
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf  
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg, FN 329646z  
Gründung: 08.06.2009  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Entwicklung von Liegenschaften  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin R & P Immobilien GmbH)  
Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 100 %

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  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Entwicklung von Immobilienprojekten  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin E. Rosenberger Projektentwicklung GmbH)

Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 94 %

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

Beteiligungsquote der  
Hamco GmbH & Co KG: 94 %

Firma: Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Leopoldsdorf, Österreich  
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf  
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 472464a  
Gründung: 29.05.2017  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Entwicklung von Immobilienprojekten  
Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin E. Rosenberger Projektentwicklung GmbH)

Beteiligungsquote der  
Marland Bauträger GmbH: 94 %

### **6.7.6 Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG**

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, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, sowie EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, welche selbst 94 % der Kommanditanteile an der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10. Vermögensverwaltungs KG hält, sowie 93 % der Anteile an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, zu 100 % an der BIRKART Zweite Grundstücksgesellschaft mbH und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist.

Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH und zu 100 % an der EYEMAXX Real Estate Development GmbH beteiligt ist, 94 % der Anteile an der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, die wiederum 100 % der Anteile an der EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG hält, 69 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, 79 % der Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, welche selbst zu 50,1 % an der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG beteiligt ist, sowie 100 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, welche selbst zu 47,5 % an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH beteiligt ist.

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

Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg, Deutschland
Geschäftsanschrift:	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
Geschäftsführer:	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  
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-  
 beschränkt 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  
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-  
 beschränkt 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 un-  
 beschränkt 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  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-  
beschränkt 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  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-  
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5598  
Gründung: 28.12.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbe-  
schränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord  
GmbH)  
Beteiligungsquote: 69 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5597  
Gründung: 28.12.2015  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-  
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5792  
Gründung: 01.06.2017  
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 13 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5811  
Gründung: 18.07.2017  
Haftsumme: Euro 5.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development Nord GmbH)  
Beteiligungsquote: 79 %

Firma: EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
Handelsregister und Nummer: HRA 5828  
Gründung: 18.09.2017  
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: 74 %

Firma: Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Schönefeld, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Angerstraße 13, 12529 Schönefeld  
Handelsregister und Nummer: HRA 3344

Gründung: 13.11.2015  
Haftsumme: Euro 1.000,00  
Geschäftstätigkeit: Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien  
Geschäftsführerin: Birgit Heusinger und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Schönefelder Trio Verwaltungs GmbH)  
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG: 50,1 %

Firma: Sonnenhöfe GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Schönefeld, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Angerstraße 13, 12529 Schönefeld  
Handelsregister und Nummer: HRA 3343  
Gründung: 11.11.2015  
Haftsumme: Euro 1.000,00  
Geschäftstätigkeit: Erwerb, Entwicklung, Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Immobilien  
Geschäftsführerin: Birgit Heusinger und Sylvio Sickert (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Schönefelder Trio Verwaltungs GmbH)  
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG: 50,1 %

Firma: Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: 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: 17.03.1995  
Stammkapital: Euro 30.750,00  
Geschäftstätigkeit: Verwaltung und Vermietung von Grundbesitz  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle  
Beteiligungsquote der  
Lifestyle Holding &  
Development GmbH & Co. KG: 100 %

Firma: EYEMAXX Holding GmbH  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: 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, Umwandlungsbeschluss vom 04.04.2016)  
Haftsumme: Euro 25.000,00  
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien  
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: 100 %

Firma: Postquadrat Mannheim GmbH  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg,  
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: 100 %

Firma: EYEMAXX Holding Mannheim GmbH  
Geschäftssitz: Aschaffenburg, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg  
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 und Dr. Michael Müller  
Beteiligungsquote der Postquadrat Mannheim GmbH: 47,5 %

Firma: ANTAN RECONA GmbH & Co. 10. Vermögensverwaltungs KG  
Geschäftssitz: Berlin, Deutschland  
Geschäftsanschrift: Kurfürstendamm 194, 10707 Berlin  
Handelsregister und Nummer: HRA 53330  
Gründung: 19.07.2011  
Haftsumme: Euro 500,00  
Geschäftstätigkeit: Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften sowie Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei diesen  
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)  
Beteiligungsquote der EYEMAXX Lifestyle

Development 14 GmbH & Co. KG:

74 %

## **6.8. 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, Immobilienan- und verkaufsverträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

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

### **6.8.2 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 Patente zur Produktion der VST Elemente ist, mit 20 % beteiligt und hat der VST Technologies GmbH mehrere Darlehen 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. Zur Besicherung hat sich die VST Technologies GmbH zur Sicherungsabtretung von 7% ihrer Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. verpflichtet. Die VST Verbundschalungstechnik s.r.o. ist Eigentümerin einer Werksanlage zur Herstellung der Komponenten der VST-Technologie, einer innovativen Bautechnologie.

Am 03.05.2017 wurde von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein weiteres Rahmendarlehen in der Höhe von EUR 780.000,00 an die VST Technologies GmbH mit einer Laufzeit bis 31.12.2019 und einer Verzinsung von 8 % p.a. gewährt. Zur Besicherung hat sich die VST Technologies GmbH zur Sicherungsabtretung von weiteren 3 % ihrer Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. verpflichtet. Darüber hinaus hat die VST Technologies GmbH ihren Anteil in Höhe von 13,65 % an der weißrussischen Gesellschaft CSP VZS JLLC mit Sitz in Kritchev an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zur Sicherung des Rückzahlungsanspruchs aus den Rahmendarlehensverträgen samt Zinsen zur Gänze verpfändet.

Mit Gesellschafterversammlungsbeschluss vom 21.12.2017 wurde das Stammkapital der VST Technologies GmbH um EUR 125.000,00 auf EUR 160.000,00 erhöht, wobei von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH die Kapitalerhöhung im Nennbetrag von EUR 25.000,00 zu einem Übernahmepreis von insgesamt EUR 239.000,00 (Nennbetrag von EUR 25.000,00 zuzüglich eines Agios von EUR 214.000,00) übernommen wurde.

### **6.8.3 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 an der VST Nordic AB entspricht, 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. Die Emittentin beabsichtigt die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit auf den skandinavischen Markt. Der Erwerb der Beteiligung an der VST Nordic AB erfolgte insbesondere, um Sicherheit in Hinblick auf die allgemein am Markt steigenden Baukosten zu erlangen.

### **6.8.4 Darlehensvertrag der Marland Bauträger GmbH mit der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG**

Am 04.05.2017 wurde von der Marland Bauträger GmbH ein Darlehen in der Höhe von EUR 500.000,00 an die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG mit einer Laufzeit bis 31.10.2018 und einer Verzinsung von 3,5 % p.a. gewährt. Als Sicherheit wurden 2% der Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. von der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG an die Marland Bauträger GmbH verpfändet. Darüber hinaus wurde der Marland Bauträger GmbH eine Option zum Ankauf von 10 % der Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. eingeräumt. Dabei wurde vereinbart, dass Im Falle der Ausübung der Option der Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens mit einem Teil des Kaufpreises für den Erwerb der 10%-Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. aufgerechnet werden kann.

Da die Emittentin die Absicht hat, diese Option nach Vorliegen einer Unternehmensbewertung der VST Verbundschalungstechnik s.r.o auf Basis der Bilanz zum 31.12.2017 tatsächlich zu ziehen, wurde für den Erwerb dieser 10 % der Anteile bereits eine Anzahlung der Marland Bauträger GmbH an die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG in der Höhe von EUR 1.083.000,00 geleistet.

#### **6.8.5 Darlehensvertrag der Marland Bauträger GmbH mit der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG**

Am 04.05.2017 wurde von der Marland Bauträger GmbH ein Rahmendarlehen in der Höhe von bis zu EUR 500.000,00 an die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG mit einer Laufzeit bis 31.10.2019 und einer Verzinsung von 8 % p.a. gewährt. Mit Nachtrag vom 24.10.2017 wurde der Darlehensrahmen auf EUR 1.100.000,00 erhöht. Als Besicherung hat die Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG ihre 6%ige Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG sicherungshalber an die Marland Bauträger GmbH abgetreten. Darüber hinaus hat die LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ihre Ansprüche aus der Vermietung des Objekts Ruhrstraße 7 – 9/Danziger Straße 9 – 11, 63739 Aschaffenburg an die Marland Bauträger GmbH sicherungshalber abgetreten.

#### **6.8.6 Durchführung dritte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 26.03.2013 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre dritte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 15.000.000,00, einem Zinskupon von 7,875 % p.a. und einer Laufzeit bis 25.03.2019 abgeschlossen. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 8.661.000,00.

#### **6.8.7 Durchführung vierte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 30.09.2014 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre vierte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, davon öffentliches Angebot und Umtauschangebot (dritte Anleihe) jeweils bis zu Euro 15.000.000,00, einem Zinskupon von 8 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30.03.2020 abgeschlossen. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 21.339.000,00.

#### **6.8.8 Durchführung fünfte Anleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 16.03.2016 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre fünfte Anleihe mit einem Volumen in Höhe von bis zu Euro 30.000.000,00, einem Zinskupon von 7,00 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB-) und einer Laufzeit bis zum 17.03.2021 abgeschlossen. Immobilien, die zur Besicherung der ersten bzw. der zweiten Anleihe dienten, wurden Zug- um Zug gegen Erlag von Geldbeträgen, die dem Verkehrswert dieser Immobilien entsprechen, von den Treuhändern der ersten bzw. der zweiten Anleihe freigegeben und in weiterer Folge zur Besicherung der fünften Anleihe verwendet. Darüber hinaus wurden im Zuge der Besicherung der fünften Anleihe von verschiedenen, zur EYEMAXX Gruppe gehörenden Gesellschaften Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Zum Datum des Prospektes beläuft sich das ausstehende Volumen dieser Anleihe auf Euro 30.000.000,00. Über den Treuhänder wurden dafür Immobiliarsi-

cherheiten in einem Gesamtbetrag von Euro 34.916.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in die jeweiligen Grundbücher eingetragen.

#### **6.8.9 Durchführung erste Wandelanleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im Dezember 2016 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von Euro 4.194.000,00 vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 16.12.2016 bis einschließlich zum 15.12.2019 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 Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 9,80.

#### **6.8.10 Durchführung zweite Wandelanleihe**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat im April 2017 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von Euro 20.376.000,00 vollständig platziert. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit vom 21.04.2017 bis einschließlich zum 15.12.2019 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 Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 11,89.

#### **6.8.11 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 7,5 % 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.

#### **6.8.12 Rückzahlung zweite Anleihe**

Die zweite Anleihe wurde am 01.11.2017 planmäßig zurückgezahlt. Die Anleihe wurde am 05.04.2012 begeben und verfügte über einen Zinskupon von 7,75 % p.a. Das ausstehende Volumen belief sich zum Zeitpunkt der Rückzahlung auf Euro 11.624.000,00.

#### **6.8.13 Ausstehendes Anleihevolumen**

Zum Datum des Prospektes beträgt das ausstehende Anleihevolumen der EYEMAXX Real Estate AG aus öffentlichen Angeboten sowie aus Privatplatzierungen EUR 84.570.000,00.

## **6.9. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte**

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

### **6.9.1 Vorstand**

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:

#### **Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller**

Herr Dr. Müller studierte Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Sein Doktoratsstudium 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.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 1.829.401 Aktien der Emittentin. Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

### **6.9.2 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

#### **Andreas Karl Autenrieth**

- Vorsitzender des Aufsichtsrats –

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

leitende Positionen als kaufmännischer Leiter, Generalbevollmächtigter und Geschäftsführer bei verschiedenen mittelständischen Unternehmen in Deutschland und Österreich.

Andreas Karl Autenrieth hält unmittelbar insgesamt 1.500 Aktien der Emittentin.

### **Richard Fluck**

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats –

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

Seit 2004 ist Herr Fluck Gesellschafter, Flugbetriebsleiter, Flottenchef und Mitglied des Beirats bei der IJM International Jet Management GmbH, einer Gesellschaft, die mit dem Management, dem Chartern sowie dem Verkauf von Flugzeugen befasst ist.

Richard Fluck hält unmittelbar insgesamt 1.250 Aktien der Emittentin.

### **Dr. Bertram Samonig**

- Mitglied des Aufsichtsrats –

Nach seinem Studium der Geisteswissenschaften absolvierte Dr. Samonig Ausbildungen zum gewerblichen Vermögensberater und zum Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten. Er ist als gewerblicher Vermögensberater für das Haftungsdach Privatconsult Vermögensverwaltung GmbH sowie als Versicherungsmakler tätig. Seit 2015 ist Dr. Samonig CEO von EVENTUS trading Ltd.

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

### **6.9.3 Potentielle Interessenkonflikte**

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

Der derzeitige Alleinvorstand Dr. Michael Müller ist Hauptaktionär der Emittentin (35,34 %). 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 Aus-

schüttung 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.

#### **6.10. Praktiken der Geschäftsführung**

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht. 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 20.09.2017 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 07. Februar 2017, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 24. April 2017, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:*

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

*Die Versicherung des 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 Vorstandes auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*

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

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

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

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

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

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

*Ziffer 5.4.2: Der Kodex empfiehlt, dass dem Aufsichtsrat eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei Mitglieder des ehemaligen 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 7.1.1: Der Kodex empfiehlt, sofern die Gesellschaft nicht dazu verpflichtet ist, Quartalsmitteilungen zu veröffentlichen, die Aktionäre unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation zu informieren.*

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

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

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

## **6.11. Gerichts- und Schiedsverfahren**

Die Emittentin erklärt, dass keine etwaigen staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/

abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der EYEMAXX-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## 7. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot

### 7.1 Angaben zur Anleihe

Die Emittentin bietet Euro 30.000.000,00 Schuldverschreibungen mit einer Verzinsung von 5,50 %, fällig zum 25. April 2023, im Rahmen einer Eigenemission zum Erwerb an (das „**Angebot**“). Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- o Einer öffentlichen Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind (die „**Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013 / 2019**“). In der Zeit vom 3. April 2018 bis 16. April 2018 (die „Umtauschfrist“) können die Inhaber Schuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T), diese in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, durch Beauftragung ihrer Depotbank tauschen;
- o einem öffentlichen Angebot in Deutschland und Österreich (das „**Öffentliche Angebot**“), in Deutschland insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsanträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) oder über die Depotbank des jeweiligen Zeichners sowie

Unabhängig vom öffentlichen Angebot aber im gleichen Angebotszeitraum erfolgt eine Privatplatzierung an qualifizierte bzw. ausgewählte Anleger in Deutschland und bestimmten anderen Ländern außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans („**Privatplatzierung**“), die von der mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG, Hamburg ("**mbw**") und die equinet Bank AG, Frankfurt ("**equinet**", mwb und equinet zusammen die "**Emissionsbanken**") für die Emittentin unter Einhaltung der anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen durchgeführt wird.

Das Verhältnis zwischen dem öffentlichen Angebot und der Privatplatzierung besteht darin, dass jeweils sämtliche Schuldverschreibungen sowohl im Rahmen des öffentlichen Angebotes und der Privatplatzierung angeboten werden und die Zuteilung im Ermessen der Emittentin börsentäglich erfolgt.

### Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden jeweils vom 26. April (einschließlich) bis zum 25. April (einschließlich) des Folgejahres bezogen auf ihren Nennbetrag mit jährlich 5,50 % verzinst. Die Zinsen sind halb-

jährlich nachträglich am 26. April und am 26. Oktober eines jeden Jahres während der Laufzeit zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 26. Oktober 2018.

### **Rendite, Rückzahlung**

Die nominelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag und (ii) den gezahlten Zinsen sowie (iii) dem Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers. Die jährliche Verzinsung je Schuldverschreibung beträgt 5,50 % (oder unter bestimmten Umständen, die in den Anleihebedingungen beschrieben sind 6,00 % p.a.) des Nennbetrags abzüglich der individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern. Die Emittentin stellt dem Anleihegläubiger keine Kosten oder Steuern in Rechnung.

Darüber hinaus erfolgt die Rückzahlung je Schuldverschreibung am 26. April 2023 zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.

### **Begebung, Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen und Ergebnis des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung**

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen am 26. April 2018 zu begeben. Die Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den eingegangenen Zeichnungsangeboten bestimmt und zusammen mit dem Ergebnis des Angebots am oder vor dem Tag der Begebung der Schuldverschreibungen, voraussichtlich am 26. April 2018, auf der Internetseite der Emittentin ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) bekannt gegeben.

### **Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot**

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

### **Identifikationsnummern**

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A2GSSP3.

Die Wertpapier-Kennnummer (WKN) lautet A2GSSP.

#### **7.1.1 Ermächtigungen, Beschlüsse**

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 21. März 2018 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 21. März 2018 begeben.

### **7.1.2 Clearing und Abwicklung**

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

### **7.1.3 Zahlstelle**

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG.

### **7.1.4 Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen**

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

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

### **7.1.5 Verbriefung**

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

## **7.2. Angaben über das öffentliche Angebot**

### **7.2.1 Emissionsvolumen und Ausgabepreis**

Das Angebot umfasst 30.000 Schuldverschreibungen. Der Ausgabepreis beträgt bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Schuldverschreibung im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (Euro 1.000,00). Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten und Steuern in Rechnung stellen.

Nach Aufnahme der Notierung der Schuldverschreibung entspricht der Ausgabepreis, so noch Schuldverschreibungen zu platzieren sind, dem jeweiligem Kurs, der über den Orderbuchmanager für die Schuldverschreibungen festgestellt wird und zu dem ein Kaufvertrag mit einem Interessenten geschlossen wird.

### 7.2.2 Öffentliches Angebot, Angebotszeitraum, Kategorien von Anlegern

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 19. April 2018 bis 24. April 2018 (der „**Angebotszeitraum**“) in Deutschland und Österreich öffentlich angeboten. Die Emittentin kann das öffentliche Angebot jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist beenden, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine **„Überzeichnung“** liegt vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch die Summe von (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen zur Bedienung der Annahme von Angeboten zum Umtausch von Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in hier angebotene Schuldverschreibungen (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität oder über die Depotbank des jeweiligen Zeichners gezeichnet wurden und/ oder (iii) der Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege der Privatplatzierung bei den Emissionsbanken als Zeichnungsangebot eingegangen sind.

Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden, wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) bekannt machen.

In der Bundesrepublik Deutschland und Österreich sollen die Schuldverschreibungen durch die Emittentin im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten werden.

Die Schuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers in Deutschland und Österreich und über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse (wie nachstehend definiert) erworben werden.

### 7.2.3 Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse

Bei Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während des Angebotszeitraums 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 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 während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot gegen Barzeichnung über die über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über das Zeichnungstool ein (anonymisiert). Der Orderbuchmanager (der Orderbuchmanager) sperrt während der Zeichnungsfrist mindestens einmal täglich die Zeichnungsfunktionalität und meldet mindestens einmal täglich den Gesamtbestand der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Kaufangebote in der Zeichnungsfunktionalität an die Zahlstelle (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Ange-

bots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "Zeitabschnitt" bezeichnet). Die Zahlstelle teilt die insofern erhaltenen Kaufangebote der Emittentin mit.

Soweit der Emittent in Abstimmung mit den Emissionsbanken Kaufangebote zuteilt, nimmt die Zahlstelle zur technischen Abwicklung die Kaufangebote im Namen und für Rechnung des Emittenten aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 12. März 2018 an. Die jeweiligen Geschäfte kommen unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die Schuldverschreibungen an dem in den Emissions- oder Ausgabebedingungen vorgesehenen Valutatag (rechtlich) nicht entstehen oder bei einer Beendigung des Angebots durch den Emittenten nicht geliefert werden.

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

### **7.3 Privatplatzierung**

Die Privatplatzierung erfolgt gleichzeitig zum Öffentlichen Angebot an qualifizierte bzw. ausgewählte Anleger sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen angeboten. Die Privatplatzierung der Schuldverschreibungen wird durch die Emissionsbanken durchgeführt.

### **7.4 Orderbuchmanager für Öffentliches Angebot und Abwicklung Privatplatzierung**

Der Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten voraussichtlich mindestens einmal am Tag und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote an die Zahlstelle, die diese Kaufangebote wiederum der Emittentin zur Zuteilung vorlegt.

Kaufangebote, die den Emissionsbanken im Rahmen der Privatplatzierung zugehen, werden separat an die Zahlstelle übermittelt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, ganz oder teilweise gelöscht. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 26. April 2018, der zugleich Valutatag ist.

### **7.5 Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2013 / 2019**

Die Emittentin wird vom 3. April 2018 bis 16. April 2018 (die „Umtauschfrist“) die Inhaber der von ihr durch Beschluss vom 17. Februar 2013 die 7,875 % Inhaberschuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN

DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00 (die „Schuldverschreibungen 2013 / 2019“) einladen (die „Einladung“), ihre Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der „Umtausch“ und das Angebot zum Umtausch der „Umtauschauftrag“). Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2013/ 2019, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält mit Annahme durch die Emittentin je Schuldverschreibung 2013/ 2019 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2013/ 2019 und EUR 23,75. Die Erteilung eines Umtauschauftrages ist durch Übermittlung eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Inhabern der Schuldverschreibung zukommen lassen, an die Depotbank des jeweiligen Inhabern der Schuldverschreibung möglich.

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die Entscheidung erfolgt durch die Emittentin spätestens am 19. April 2018. Die auf diese Weise gezeichneten und zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 26. April 2018 geliefert.

Die Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 wird voraussichtlich am 29. März 2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht, aber auch im Folgenden vollständig wiedergegeben:..



**EYEMAXX Real Estate AG**

**Aschaffenburg**

**Einladung**

**an die Inhaber der Schuldverschreibungen 2013 / 2019**

**- ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T-**

**zum Umtausch**

**ihre Schuldverschreibungen**

in die Schuldverschreibungen 2018 / 2023 der EYEMAXX Real Estate AG

- ISIN DE000A2GSSP3 / WKN A2GSSP –

Im Folgenden auch „**Umtauschangebot**“

Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, (nachfolgend auch die „**Gesellschaft**“) hat durch Beschluss vom 17. Februar 2013 die 7,875 % Inhaberschuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 15.000.000,00, eingeteilt in 15.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (im Folgenden die „**Schuldverschreibungen 2013 / 2019**“), begeben. Zurzeit stehen nominal EUR 8.661.000 der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat beschlossen, die Inhabern der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 zum Tausch ihrer Schuldverschreibungen in neue Schuldverschreibungen einzuladen, welche von der Gesellschaft auf Grundlage eines am 29. März 2018 veröffentlichten Wertpapierprospektes im Wege eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich angeboten werden (im Folgenden die „**Schuldverschreibungen 2018 / 2023**“ – ISIN DE000A2GSSP3 / WKN A2GSSP). Die Einladung zum Umtausch wird wie folgt bekannt gemacht.

## Einladung zum Umtausch

### 1. Einladung

Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, lädt hiermit die Inhaber der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 ein (im Folgenden die „**Einladung**“), Angebote zum Umtausch je einer Schuldverschreibung 2013 / 2019 in eine neue Schuldverschreibung auf Grundlage eines am 29. März 2018 veröffentlichten Wertpapierprospektes im Nennbetrag von EUR 1.000,00 (im Folgenden die „**Schuldverschreibungen 2018 / 2023**“ und jeweils eine „**Schuldverschreibung 2018 / 2023**“) abzugeben (im Folgenden der „**Umtausch**“ und das Angebot zum Umtausch der „**Umtauschauftrag**“).

Die Schuldverschreibungen 2013 / 2019 sind bei Annahme des Umtauschauftrages ab dem 26. April 2018 entsprechend dem Zinslauf der Schuldverschreibungen 2018 / 2023 voll zinsberechtigt. Bei Annahme des Umtauschauftrages erhält der Inhaber der Schuldverschreibungen 2013/ 2019 Stückzinsen vom 23. März 2018 bis zum 25. April 2018.

Zusätzlich bietet die Gesellschaft als Umtauschanreiz eine einmalige Zahlung von 2,375 % des Nominalwertes in Höhe von EUR 1.000,00 je zum Umtausch eingereichte Schuldverschreibung 2013 / 2019 bzw. EUR 23,75 an (im Folgenden der „**Barausgleichsbetrag**“).

### 2. Umtauschfrist

Die Annahme der Einladung zum Umtausch durch die Inhaber der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 ist in der Zeit vom 3. April 2018 bis einschließlich 16. April 2018, 18:00 Uhr (nachfolgend auch die „**Umtauschfrist**“), gegenüber der jeweiligen depotführenden Bank schriftlich zu erklären.

Die Gesellschaft behält sich eine Verlängerung der Umtauschfrist vor. Eine Verlängerung der Umtauschfrist wird die Gesellschaft unverzüglich und spätestens einen Werktag vor Ablauf der Umtauschfrist durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) bekannt machen.

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

Die Gesellschaft hat die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen Deutschland (nachfolgend die „**Abwicklungsstelle**“), mit der Funktion der technischen Abwicklungsstelle für die Einladung beauftragt.

### **3. Gebühren und Kosten**

Etwaige mit dem Umtausch der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 im Rahmen dieser Einladung entstehende Kosten, insbesondere die von den Depotführenden Instituten im Rahmen der Veräußerung erhobenen Gebühren, werden von der Gesellschaft - in Höhe von maximal EUR 3,00 pro Depot - getragen.

Weder die Gesellschaft noch die Abwicklungsstelle werden den Inhabern der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 im Rahmen dieser Einladung Kosten oder Gebühren in Rechnung stellen.

### **4. Umtausch/ Handel in zum Umtausch angemeldeten Schuldverschreibungen/ Depotsperre**

Umtauschaufträge können nur unwiderruflich abgegeben werden. Die Umtauschaufträge sind nur wirksam, wenn die Schuldverschreibungen 2013 / 2019 (ISIN DE000A1TM2T3 / WKN A1TM2T), für die ein Umtauschauftrag abgegeben wird, im Rahmen der Umtauschfrist in die ISIN: DE000A2LQ157 / WKN: A2LQ15 („Zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen“) umgebucht worden sind.

Nach der Umschreibung der Schuldverschreibungen, für die die Einladung angenommen werden soll (nachfolgend auch „**zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen**“) in die ISIN: DE000A2LQ157 / WKN: A2LQ15, ist ein Handel in den entsprechenden angebotenen Schuldverschreibungen 2013 / 2019 nicht mehr möglich.

Die Depotsperre hat bis zum Eintritt des frühesten der nachfolgenden Ereignisse wirksam zu sein, sofern die Emittentin keine abweichende Bekanntmachung veröffentlicht: a) der Abwicklung am Ausgabetag der Schuldverschreibungen 2018 / 2023

oder b) der Veröffentlichung der Emittentin, dass die Einladung zurückgenommen wird.

## **6. Anweisung und Bevollmächtigung**

Mit der Abgabe des Umtauschauftrages weisen die Anleihegläubiger ihre Depotbank an, die Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die sie den Umtauschauftrag abgeben, zunächst in ihrem Wertpapierdepot zu belassen, aber für Umtauschaufträge im Rahmen der Umtauschfrist in die ISIN: DE000A2LQ157 / WKN: A2LQ15 („Zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen“) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft umzubuchen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrages beauftragen und bevollmächtigen die Anleihegläubiger die Abwicklungsstelle sowie ihre Depotbank (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß §181 BGB), alle zur Abwicklung dieses Umtauschauftrages erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die sie den Umtauschauftrag abgeben, herbeizuführen und die Zahlung des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen an die Anleihegläubiger abzuwickeln; die Anleihegläubiger haben Kenntnis davon, dass die Abwicklungsstelle auch für die Emittentin tätig wird.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrages beauftragen und bevollmächtigen die Anleihegläubiger die Abwicklungsstelle, alle Leistungen zu erhalten und Rechte auszuüben, die mit dem Besitz der umgetauschten Schuldverschreibungen 2013 / 2019 verbunden sind.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrages weisen die Anleihegläubiger ihre Depotbank an, ihrerseits etwaige Zwischenverwahrer der Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, sowie die Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, der Abwicklungsstelle die Anzahl der im Konto der Depotbank bei der Clearstream Banking AG unter der ISIN: DE000A2LQ157 / WKN: A2LQ15 für Umtauschaufträge im Rahmen der Umtauschfrist („Zum Umtausch angemeldete Schuldverschreibungen“) eingebuchten Schuldverschreibungen 2013 / 2019 börsentäglich mitzuteilen.

Mit der Abgabe des Umtauschauftrages übertragen die Anleihegläubiger – vorbehaltlich des Ablaufs der Umtauschfrist und unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme des Umtauschangebots durch die Emittentin (ggf. auch teilweise) – die Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die ein Umtauschauftrag erteilt wurde, auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass Zug um Zug gegen die Übertragung eine entsprechende Anzahl an Schuldverschreibungen 2018 / 2023 sowie die Gutschrift des jeweiligen Barausgleichbetrages an sie übertragen werden.

Die vorstehenden unter den Ziffer 6 aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung unwiderruflich erteilt.

## **7. Annahme der Angebote**

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

Die Emittentin behält sich das Recht vor, Umtauschaufträge oder Widerrufsabweisungen trotz Verstößen gegen die Umtauschbedingungen oder Versäumung der Umtauschfrist dennoch anzunehmen, unabhängig davon, ob die Emittentin bei anderen Anleihegläubigern mit ähnlichen Verstößen oder Fristversäumungen in gleicher Weise vorgeht.

Mit der Annahme eines Umtauschauftrags durch die Emittentin kommt zwischen dem betreffenden Anleihegläubiger und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 gegen die Schuldverschreibungen 2018 / 2023 sowie Zahlung des Barausgleichbetrages sowie der Stückzinsen gemäß den Umtauschbedingungen zustande.

## **8. Lieferung der Schuldverschreibungen 2018 / 2023/ Zahlung Barausgleich**

Die Lieferung der Schuldverschreibungen 2018 / 2023 sowie die Zahlung der jeweiligen Barausgleichsbeträge für die Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die Umtauschaufträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, erfolgt an das Clearing System der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main,

Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn (das „Clearing System“), oder dessen Order zur Gutschrift auf die Konten der jeweiligen Kontoinhaber Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die Umtauschaufrträge erteilt und von der Emittentin angenommen wurden, an die Emittentin. Das Settlement nach Ende der Umtauschfrist findet voraussichtlich am oder um den 26. April 2018 statt.

Die Gutschrift des Barausgleichsbetrages sowie der Stückzinsen erfolgt über die jeweilige Depotbank der Anleihegläubiger.

#### **9. Gewährleistungen der Anleihegläubiger**

Jeder Anleihegläubiger, der einen Umtauschaufrtrag erteilt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und der Abwicklungsstelle mit der Abgabe des Umtauschaufrtrages zum Ende der Umtauschfrist und zum Begebungstag wie folgt:

- (a) er hat die Umtauschbedingungen durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (b) er hat die Bedingungen der 5,50% Inhaber Schuldverschreibungen 2018 / 2023 (die „Anleihebedingungen“) durchgelesen, verstanden und akzeptiert;
- (c) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das von der Abwicklungsstelle oder von der Emittentin für notwendig oder zweckmäßig erachtet wird, um den Umtausch oder die Abwicklung abzuschließen;
- (d) er erklärt, dass die Schuldverschreibungen 2013 / 2019, für die ein Umtauschaufrtrag erteilt wurde, in seinem Eigentum stehen und frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- (e) er erklärt, dass ihm bekannt ist, dass sich – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – die Einladung nicht an Anleihegläubiger in den Vereinigten Staaten, Kanada, Australien und Japan richtet und die Einladung nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und er sich außerhalb dieser Staaten befindet.

#### **10. Anwendbares Recht; Gerichtsstand**

Diese Einladung, Umtauschaufrträge und die durch die Annahme zustande gekommenen Tausch- und die Übertragungsverträge sowie alle mit dieser 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.

#### **11. 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, 63741 Aschaffenburg, veröffentlicht. Sie wird zudem am 29. März 2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Diese Einladung wird ausschließlich in deutscher Sprache veröffentlicht.

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

#### **RISIKOHINWEISE**

Den Inhabern der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 wird empfohlen, vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags 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 2018 / 2023, (ii) Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2018 / 2023, (iii) Finanzberichte sowie (iv) weiteren Informationen über die Emittentin einschließlich der in diesen Dokumenten enthaltenen Risikohinweise, bei ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Den Inhabern der Schuldverschreibungen 2013 / 2019 wird weiterhin empfohlen, sich vor der Entscheidung über die Abgabe eines Umtauschauftrags bei Ihrer Bank oder ihrem Steuerberater über die steuerlichen Konsequenzen hinreichend informieren zu lassen.

#### **VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN**

Der Umtausch wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Die Einladung zum Umtausch wird nach den maßgeblichen aktien- und kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen in Verbindung mit der Satzung der Gesellschaft im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Neben dieser Einladung, dessen Bekanntmachung im Bundesanzeiger, dem Prospekt der Schuldverschreibungen 2018 / 2023 sowie der Einbeziehung der Schuldverschreibungen 2018 / 2023 in den Handel im Freiverkehr / Quotation

Board der Frankfurter Wertpapierbörse sind für die Ausgabe der Schuldverschreibungen keine weiteren Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen innerhalb oder außerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder der Bundesrepublik Österreich vorgesehen. Die Bekanntmachung dient ausschließlich der Einhaltung der zwingenden Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland oder der Bundesrepublik Österreich und bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung der Einladung nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland oder der Bundesrepublik Österreich noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland oder der Bundesrepublik Österreich unterfallende öffentliche Werbung für das Angebot.

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

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

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

## **7.6 Zuteilung und Lieferung der Schuldverschreibungen**

Die Zeichnungen im Rahmen des Umtauschangebots werden am ersten Tag des öffentlichen Angebotes, 19. April 2018, zusammen mit den Barzeichnungen des ersten Tages des öffentlichen Angebotes zugeteilt. Die Zuteilung erfolgt im Übrigen sowohl im Rahmen des öffentlichen Angebotes als auch im Rahmen der Privatplatzierung im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin börsentäglich, d.h. solange keine Überzeichnung (wie unten definiert) vorliegt, werden die eingegangenen Zeichnungsanträge/Kaufangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt. Der Anleger kann einen Zeichnungsauftrag nicht mehr reduzieren, wenn dieser der Emittentin vorliegt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, werden die am Tag der Überzeichnung eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung zwischen der Emittentin und der Zahlstelle ganz oder teilweise zugeteilt. Die nicht zugeteilten Zeichnungen werden gelöscht.

Die Abwicklung der Geschäfte erfolgt am Tag der Primärvaluta, mithin zeitlich nach der Zuteilung, so dass eine Erstattung zu viel gezahlter Beträge nicht vorgesehen ist, da eine solche Überzahlung technisch nicht möglich ist. Im Übrigen ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Zeichnungsrechte bestehen nicht bzw. sind nicht vereinbart.

Die Emittentin kann das öffentliche Angebot jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist beenden, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch die Summe von (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen zur Bedienung der Annahme von Angeboten zum Umtausch von Schuldverschreibungen 2013 / 2019 in hier angebotene Schuldverschreibungen, (ii) die im Wege des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten oder über die Depotbank des jeweiligen Zeichners, an den Orderbuchmanager übermittelten und bis zu dem jeweiligen Börsentag (einschließlich) zuzurechnenden Zeichnungsangebote und/ oder (iii) die im Wege der Privatplatzierung den Emissionsbanken zugegangenen Zeichnungsangebote.

Anleger können bei ihrer Depotbank Informationen über die ihnen zugeteilte Anzahl an Schuldverschreibungen erhalten. 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 Angebot abgegeben hat.

Die Einbuchung der Schuldverschreibungen auf dem Depot des Anlegers erfolgt per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist, spätestens aber bis zum Ablauf des 26. April 2018, 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.

### **7.7 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel**

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist mitteilen, voraussichtlich am 26. April 2018 auf der Internetseite der Eyemaxx Gruppe [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) veröffentlichen und bei der BaFin hinterlegen.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) wurde beantragt. Sie behält sich eine vorzeitige Notierung auch im Handel per Erscheinen vor.

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

## 8. Anleihebedingungen

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen wieder, welche der Globalurkunde beigelegt sind. Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Anleihebedingungen und sonstigen Teilen dieses Prospekts haben die Anleihebedingungen Vorrang.

**Anleihebedingungen**  
**5,50 % Anleihe von 2018-2023 (5 Jahre)**  
**der**  
**EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**  
ISIN DE000A2GSSP3/ WKN A2GSSP  
**§ 1**

**Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Verwahrung und Definitionen**

(1) *Nennbetrag und Stückelung.* Die EYEMAXX Real Estate AG (nachstehend auch „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (nachstehend auch die „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (der „**Nennbetrag**“) (nachstehend auch die oder „**Schuldverschreibung**“ oder „**Schuldverschreibungen**“). Die Anleihe ist prozentnotiert. Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (nachstehend „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“) bestimmten Rechte zu.

(2) *Form.* Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde (die „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als Euro 30.000.000,00. Die Globalurkunde wird bei dem Clearingsystem (wie in Absatz (4) definiert) hinterlegt und von diesem verwahrt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift bzw. die Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Person bzw. Personen. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder von Zinsscheinen ist ausgeschlossen.

(3) *Miteigentum der Anleihegläubiger.* Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen des Clearingsystems übertragbar sind.

(4) *Clearingsystem.* Clearingsystem für Zwecke dieser Anleihebedingungen ist Clearstream Banking AG (Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) oder ein entsprechender Funktionsnachfolger.

(5) Geschäftstag. Geschäftstag für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem das Clearingsystem sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um Zahlungen weiterzuleiten oder abzuwickeln.

## § 2

### Laufzeit, Rückzahlung und vorzeitige Rückzahlung

(1) *Laufzeit.* Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 26. April 2018 (der „**Ausgabetag**“) und endet mit Ablauf des 25. April 2023 (das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Ausgabetag bis zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).

(2) *Rückzahlung.* Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am Tag nach dem Laufzeitende (der „**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrags von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückzahlen, soweit sie nicht zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurden.

(3) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.* Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gemäß § 9 gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 25. April 2021 um 24:00 Uhr, 25. April 2022 um 24:00 Uhr oder zum 25. Oktober 2022 um 24:00 Uhr (jeweils ein „**Kündigungstermin**“) gekündigt und zum Wahl-Rückzahlungsbetrag (wie in Absatz (4) definiert) zurückgezahlt werden (das „**Call-Recht**“). Die Zahlung des Wahl-Rückzahlungsbetrags erfolgt zum jeweiligen Kündigungstermin.

(4) *Wahl-Rückzahlungsbetrag.* Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet Wahl-Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung:

<b>Kündigungstermin</b>	<b>Wahl-Rückzahlungsbetrag</b>
25. April 2021	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 25,00 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag
25. April 2022	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 12,50 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag
25. Oktober 2022	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 6,25 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag

(5) *Rückzahlung nach Wahl der Emittentin („**Clean-up Call**“).* Wenn mindestens 75,00 % des Gesamtnennbetrags der ausgegebenen Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen vorzeitig zurückgezahlt oder anderweitig zurückgekauft und entwertet wurden, ist die Emittentin berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen

mit Wirkung zu einem von der Emittentin in der Bekanntmachung gemäß § 9 in eigenem Ermessen festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstermin nach ihrer Wahl alle ausstehenden Schuldverschreibungen zu 101,00 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

### **§ 3 Verzinsung**

(1) *Zinssatz und Zinslauf.* Die Schuldverschreibungen werden vom Ausgabebetrag (einschließlich) bis zum Laufzeitende (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 5,50 % p. a. (der „**Zinssatz**“) verzinst.

(2) *Zinszahlungstage.* Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 26. April und am 26. Oktober eines jeden Jahres fällig. Die erste Zinszahlung ist am 26. Oktober 2018 fällig.

(3) *Zinstagequotient.* Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet (ICMA actual/ actual).

(4) *Verzugszinsen.* Werden irgendwelche nach diesen Anleihebedingungen zahlbaren Beträge bei Fälligkeit nicht gezahlt, tritt unabhängig von einer Mahnung Verzug ein. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Schuldverschreibungen bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung bei einem Zinssatz pro Jahr, der drei Prozentpunkte über dem in Absatz (1) festgelegten Zinssatz liegt. Sonstige unter den Schuldverschreibungen zahlbare Beträge sind, soweit nicht nach Satz 1 eine höhere Verzinsung erfolgen würde, mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

(5) Sofern während der Laufzeit dieser Schuldverschreibungen die Verpflichtungen gemäß § 7 Abs.5 jeweils zum Zeitpunkt der vorgesehenen Veröffentlichung des IFRS-Konzernabschlusses Ende eines Geschäftsjahres oder des jeweiligen IFRS-Konzernhalbjahresabschlusses nicht erfüllt werden, erhöht sich der Zinssatz einmalig um 0,50 Prozentpunkte p.a.. Der erhöhte Zinssatz gilt erstmals für die Zeit bis zum nächsten Zinszahlungstag, in der der jeweilige Jahresabschluss bzw. Halbjahresabschluss zu veröffentlichen ist. Werden zu einem späteren Zeitpunkt, frühestens in der Zeit nach dem letzten Zinszahlungstag mit erhöhtem Zinssatz von 6,00 % p.a., die Verpflichtungen gemäß § 7 Abs.5 durch Veröffentlichung des jeweiligen Jahresabschlusses bzw. Halbjahresabschlusses eingehalten, wird wieder der in § 3 Abs.1 festgelegte Zinssatz angewendet. Der Zinslauf im Rahmen dieses Absatzes beginnt jeweils am 26. April und endet jeweils am 25. Oktober des gleichen Jahres bzw. beginnt jeweils am 26. Oktober und endet jeweils am 25. April des darauffolgenden Jahres.

### **§ 4 Zahlstelle**

(1) *Zahlstelle.* Als anfängliche Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) wurde von der Emittentin bestellt: Bankhaus Gebr. Martin AG.

(2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung der Zahlstelle.* Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle oder zusätzliche oder andere Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten, und solange die Schuldverschreibungen an einer Börse notiert sind, eine Zahlstelle mit bezeichneter Geschäftsstelle an dem von den Regeln dieser Börse vorgeschriebenen Ort unterhalten. Zahlstellen dürfen ihren Sitz nicht in den Vereinigten Staaten (wie in Ansatz (4) definiert) haben. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Fall der außerordentlichen Kündigung und im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 9 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) *Rechtsverhältnis der Zahlstelle zu den Anleihegläubigern.* Die Zahlstelle und etwaige weitere bestellte Zahlstellen handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.

(4) *Vereinigte Staaten.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Vereinigte Staaten**“ die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

## **§ 5 Zahlungen**

(1) *Zahlungen.* Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge am jeweiligen Tage ihrer Fälligkeit (jeweils ein „**Zahlungstag**“) ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen oder über den Treuhänder zahlen zu lassen, 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 kann. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet. Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt und erfolgen in Euro.

(2) *Zahlungsabwicklung.* Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge dem Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den jeweiligen Konten der Depotbanken der Anleihegläubiger zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger überweisen, soweit entsprechende Beträge zur Verfügung stehen.

(3) *Erfüllung.* Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

(4) *Zahltag.* Falls ein Fälligkeitstag für eine Zahlung von Kapital und/oder Zinsen ein Tag ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall sind die betreffenden Anleihegläubiger nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung

wegen einer solchen Verzögerung zu verlangen.

(5) *Hinterlegung von Zins- und Kapitalbeträgen.* Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Aschaffenburg Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem maßgeblichen Zinszahlungstag oder dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

## § 6 Kündigungsrechte

(1) *Ausschluss der ordentlichen Kündigung.* Die Schuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

(2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Schuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Zahlung des Nennbetrags einschließlich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin Zinsen oder Kapital nicht innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt; oder
- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- c) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder wenn die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder einen generellen Vergleich bzw. eine allgemeine Schuldenregelung mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
- d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses (z.B. Umwandlung, Einbringung, Spaltung) mit einer anderen Gesellschaft und eine andere Gesellschaft („**Target**“) übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht entfällt jedoch nur dann, wenn das Target über ein Unternehmensrating verfügt, das dem der Emittentin unmittelbar vor dem Auflösungsstatbestand entspricht oder besser ist; oder
- e) die Emittentin irgendeine andere wesentliche Verpflichtung (insbesondere eine solche gemäß § 7 mit Ausnahme von § 7 Abs. 5) dieser Anleihebedingungen nicht erfüllt, diese Pflicht auch nicht innerhalb einer angemessenen Frist nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Unterlassung der ordnungsgemäßen Erfüllung einer Verpflichtung bzw. Missachtung des Verbots bekannt wird; oder

(3) *Voraussetzungen der Kündigung.* Eine Kündigung gemäß § 6 Absatz 2 ist durch den Anleihegläubiger entweder schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch einfachen Brief an die Emittentin, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland, zu übermitteln. Die Ausübung einer Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

(4) *Relevanter Kündigungszeitpunkt.* „**Relevanter Kündigungszeitpunkt**“ bedeutet den Kalendertag des Zugangs der Kündigung bei der Emittentin.

(5) *Erlöschen des Kündigungsrechts.* Das Kündigungsrecht erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts (mit Zugang der Kündigung) weggefallen ist.

(6) *Mitteilung des Kündigungsgrundes.* Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon gemäß den Regeln des § 9 zu benachrichtigen.

## § 7

### **Status, Negativverpflichtung und zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin**

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

(2) *Negativverpflichtung.* Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, nachrangigen Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, ihr Vermögen oder ihre Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz (7) definiert) zu bestellen.

(3) *Ausnahmen.* Die Negativverpflichtung nach Absatz (2) gilt jedoch nicht:

- a) für Sicherungsrechte, die gesetzlich entstanden sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden;
- b) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherungsrechte;
- c) für Sicherungsrechte, die Kapitalmarktverbindlichkeiten sichern, mit dem Zweck der Refinanzierung der Ausstehenden Anleihen (wie in Absatz (4) definiert) oder mit dem Zweck der Aufnahme anderer Kapitalmarktverbindlichkeiten, wenn die Sicherungsrechte insoweit einen Gesamtbesicherungswert von EUR 60.000.000,00 nicht überschreiten.

(4) *Ausstehende Anleihen.* Ausstehende Anleihen sind solche unter den ISIN DE000A1TM2T3, DE000A12T374, DE000A2AAKQ9, DE000A2BPCQ 2 sowie DE000A2DAJB7.

(5) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin mit Auswirkung auf die Verzinsung.* Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet. Die fehlende Erfüllung einer der unter a) und b) bezeichneten Verpflichtungen führt zu einer Erhöhung des Zinssatzes gemäß § 3 Abs.5.

- a) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 40.000.000,00 nicht unterschreitet.
- b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (8) definiert) von mindestens 25% aufrechterhalten.

(6) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin.* Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet.

- a) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern (i) der Gesamtbetrag der jährlichen Gewinnausschüttungen 40% des auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelten Jahresüberschusses nicht überschreitet und (ii) das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 30.000.000,00 nicht unterschreitet.
- b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (8) definiert) von mindestens 20% aufrechterhalten.

(7) *Kapitalmarktverbindlichkeit.* „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ bedeutet jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch (i) Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können, oder durch (ii) einen deutschem Recht unterliegenden Schuldschein oder eine Namensschuldverschreibung verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.

(8) *Eigenkapitalquote.* Die „**Eigenkapitalquote**“ berechnet sich wie folgt: Eigenkapital geteilt durch Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, jeweils errechnet auf Grundlage des IFRS-Konzern-(Halbjahres)abschlusses.

## **§ 8**

### **Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe anderer Anleihen, Ankauf und Entwertung**

(1) *Begebung weiterer Schuldverschreibungen gleicher Ausstattung.* Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen mit gleicher oder im Wesentlichen gleicher Ausstattung wie die Schuldverschreibungen begeben. Auch in der Weise, dass sie mit den Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden können und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen (sog. Aufstockung).

(2) *Begebung anderer Schuldverschreibungen.* Die Emittentin behält sich vor unter Berücksichtigung der Regelungen dieser Anleihebedingungen, jederzeit ohne Zustimmung der Gläubiger andere Schuldverschreibungen zu begeben.

(3) *Ankauf.* Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen

Preis zu erwerben und zu veräußern.

(4) *Entwertung*. Sämtliche vollständig zurückgezahlten Schuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

## § 9

### Bekanntmachungen

(1) *Bekanntmachung*. Die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und/ oder auf der Webseite der Emittentin gemäß den gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

## § 10

### Steuern und vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen

(1) *Quellensteuern*. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen nach Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, die von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt erhoben oder eingezogen werden (jeweils eine „**Quellensteuer**“), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet.

(2) *Zusätzliche Beträge*. Im Fall der Zahlung einer Quellensteuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen (die „**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf:

- a) Steuern und Abgaben, die von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- b) Steuern und Abgaben, die wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in Absatz (6) definiert) stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- c) Steuern und Abgaben, die aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevante Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten

sind; oder

d) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

e) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

(3) *Benachrichtigung.* Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern).

(4) *Vorzeitige Kündigung aus steuerlichen Gründen.* Falls infolge einer am oder nach dem Tag der Ausgabe dieser Anleihe wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Relevanten Steuerjurisdiktion geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen nach diesen Anleihebedingungen anfallen oder anfallen werden und die Emittentin aus diesem Grund zur Zahlung Zusätzlicher Beträge verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die gesamten Schuldverschreibungen des betreffenden Anleihegläubigers (aber nicht nur einzelne davon) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen jederzeit zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine solche Rückzahlung darf jedoch nicht früher als 90 Tage vor dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Emittentin erstmals Quellensteuern einbehalten oder zahlen müsste, falls eine Zahlung in Bezug auf diese Anleihebedingungen dann geleistet würde.

(5) *Form der Kündigung.* Die Benachrichtigung über eine vorzeitige Rückzahlung gemäß Absatz (3) erfolgt schriftlich gemäß § 9 mit gleichzeitiger Wirkung für alle Anleihegläubiger. Sie ist unwiderruflich und muss den Rückzahlungstermin sowie in zusammenfassender Form die Tatsachen angeben, die das Kündigungsrecht begründen.

(6) *Relevante Steuerjurisdiktion.* Relevante Steuerjurisdiktion bezeichnet die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich.

(7) *Weitere Verpflichtungen.* Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## **§ 11 Vorlegungsfrist; Verjährung**

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

## **§ 12 Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetz, Änderungen der Anleihebedingungen und Gemeinsamer Vertreter**

(1) *Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetzes.* Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG).

(2) *Änderungen der Anleihebedingungen.* Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 14 Änderungen der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

(3) *Abstimmung.* Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt, soweit die Emittentin nichts anderes bestimmt. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen (§ 15 Aktiengesetz).

(4) *Gemeinsamer Vertreter.* Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des

SchVG.

### **§ 13 Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger**

(1) *Beschlussfassung; einfache Mehrheit.* Beschlüsse der Anleihegläubiger gemäß § 5 SchVG werden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.

(2) *Beschlussfassung; qualifizierte Mehrheit.* Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (nachfolgend auch „**qualifizierte Mehrheit**“). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:

- a) die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
- b) die Verlängerung der Laufzeit;
- c) die Verringerung der Hauptforderung;
- d) den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- e) die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- f) die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
- g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- h) die Schuldnerersetzung.

(3) *Verbotstatbestände.* Ein stimmberechtigter Anleihegläubiger darf dafür, dass eine stimmberechtigte Person nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, Vorteile als Gegenleistung weder anbieten, noch versprechen oder gewähren. Wer stimmberechtigt ist, darf dafür, dass er nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, keinen Vorteil und keine Gegenleistung fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

### **§ 14 Anwendbares Recht, Gerichtsstand, gerichtliche Geltendmachung und Sprache**

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Bestellung der in § 10 genannten Höchstbetragshypotheken auf in der Republik Österreich belegene Grundstücke unterliegt österreichischem Recht.

(2) *Gerichtsstand.* Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – Frankfurt am Main. Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18 Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihe-

gläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für alle aktiven Rechtsstreitigkeiten eines österreichischen Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin zuständig, für Aktivklagen der Emittentin gegen einen österreichischen Verbraucher ausschließlich das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers.

(3) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen: er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält und (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearingsystems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(4) *Sprache.* Diese Anleihebedingungen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

(5) Keine Teilnahme an Verbraucherstreitbeilegungsplattform: Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit. Die Emittentin nimmt derzeit nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

## **9. 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.

### **9.1 Im Inland ansässige Anleger**

Seit dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen bei privaten Empfängern, die steuerlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind, der sog. Abgeltungssteuer. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen Abgeltungssteuersatz in Höhe von derzeit 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen, vgl. unten unter Punkt 10.1.2.

#### **9.1.1 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 (§ 43. Abs. 5 S.1 EStG). Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszahlenden 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 01.01.2015 zufließen, gilt ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer.

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.

### **9.1.2 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.

## **9.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger**

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.

### **9.2.1 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.

### **9.2.2 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 der Anleger ein Erstattungsantrag in Deutschland gestellt werden.

### **9.2.3 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.

#### **9.2.4 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.

#### **9.3. 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.

##### **9.3.1. Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen**

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt.

Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des 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 unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regime des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

### **9.3.2 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 S3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25 %, falls diese nach dem 31.3.2012 veräußert werden. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Ein-

künften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG).

Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

## 10. 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

SEE: South-East 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.

**Best Efforts:** Seitens einer Bank zugesicherte bestmögliche Anstrengung in Bezug auf die durch die Bank übernommene Privatplatzierung der Schuldverschreibungen (jedenfalls keine Zusicherung auf Platzierung eines bestimmten Volumens an Schuldverschreibung).

**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 Kapaldienstdeckungsgrad (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 bzw. [Referenzliste der erfolgreich entwickelten Immobilienprojekte](#)

**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), Herstellerdirektverkaufszentren (HDVZ)** oder *Fabrikabsatzzentrum* bezeichnet eine Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Hersteller ihre Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte verbilligt anbieten. Fabrikverkaufszentren werden von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet. Sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Die FOCs umfassen mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche mit 60 bis 100 Läden und einem Angebot von Textilien, Sportartikeln, Schuhen und weiteren Branchen, die üblicherweise sonst in Innenstädten vorzufinden sind. Bei einem reinen Fabrikverkauf bietet hingegen nur ein Hersteller seine Waren an.

**Regulationsplan:** Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan

**WISEGRAD:** In der Erklärung von Visegrád vom Februar 1991 verpflichteten sich die Staatsoberhäupter 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.

# **F. Finanzinformationen**

## F. Finanzinformationen

F - 1

<b>1.</b>	<b>Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 3</b>
	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 4
	Konzerngesamtergebnisrechnung	F - 5
	Konzernbilanz	F - 6
	Konzernkapitalflussrechnung	F - 8
	Entwicklung des Konzerneigenkapitals	F - 10
	Konzernanlagevermögen	F - 11
	Der Konzern	F - 15
	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	F - 31
	Schätzungen und Annahmen des Management	F - 51
	Erläuterungen zum Konzernabschluss	F - 55
	Finanzinstrumente und Risikomanagement	F - 121
	Bestätigungsvermerk	F - 132
<b>2.</b>	<b>Jahresabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 134</b>
	Bilanz	F - 135
	Gewinn- und Verlustrechnung	F - 137
	Anhang Einzelabschluss 2015/2016	F - 138
	Bestätigungsvermerk	F - 151
<b>3.</b>	<b>Kapitalflussrechnung nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 153</b>
	Prüfungsauftrag	F - 154
	Prüfungsvermerk	F - 155
	Kapitalflussrechnung	F - 157
<b>4.</b>	<b>Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 158</b>
	Konzerngewinn- und Verlustrechnung	F - 159
	Konzerngesamtergebnisrechnung	F - 160
	Konzernbilanz	F - 161
	Kapitalflussrechnung	F - 163
	Entwicklung des Konzerneigenkapitals	F - 165
	Konzernanlagevermögen	F - 166
	Der Konzern	F - 170
	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	F - 188
	Schätzungen und Annahmen des Management	F - 210
	Erläuterungen zum Konzernabschluss	F - 214
	Finanzinstrumente und Risikomanagement	F - 280
	Bestätigungsvermerk	F - 291
<b>5.</b>	<b>Jahresabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 299</b>
	Bilanz	F - 300
	Gewinn- und Verlustrechnung	F - 302
	Anhang Einzelabschluss 2015/2016	F - 303
	Bestätigungsvermerk	F - 317
<b>6.</b>	<b>Kapitalflussrechnung nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 der EYEMAXX Real Estate AG (geprüft)</b>	<b>F - 324</b>
	Prüfungsauftrag	F - 325
	Prüfungsvermerk	F - 326
	Kapitalflussrechnung	F - 328

**1. 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
Aktivierete 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
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>6</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>5.515</i>	<i>3866</i>
<i>Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>5.847</i>	<i>4035</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1.13</i>	<i>1,36</i>	<i>1,22</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>1,36</i>	<i>1,22</i>



## 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



## 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

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten							Stand am 31. Oktober 2016
	Stand am 1. November 2015	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>								
Aktiviertete 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
<b>Sachanlagevermögen</b>								
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
<b>Finanzanlagevermögen</b>								
Sonstige Beteiligungen	61	0	0	0	0	0	0	61
Summe	61	0	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>								
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
<b>GESAMT</b>	<b>42.082</b>	<b>510</b>	<b>-177</b>	<b>0</b>	<b>2.212</b>	<b>-513</b>	<b>-405</b>	<b>43.709</b>

Stand am 1. November 2015	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung									Buchwerte		
	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	
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>									
Aktiviertete 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
<b>Sachanlagevermögen</b>									
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
<b>Finanzanlagevermögen</b>									
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	0	61
<b>Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>									
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
<b>GESAMT</b>	<b>35.939</b>	<b>4.361</b>	<b>-63</b>	<b>1.671</b>	<b>9.090</b>	<b>0</b>	<b>-8.712</b>	<b>-204</b>	<b>42.082</b>

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 „Taylormade 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 erstmals 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 erstmals 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 einbezogenen.

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.

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

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

### Übernommenes Nettovermögen

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

### 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 mehrheitswährenden 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 %
<b>Holding</b>				
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 mehrheitswährenden 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 %
<b>Projektentwicklung</b>				
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 Wahrung	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 Havlckuv 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 Zdr nad Svavou 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	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

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 Grundstückgesellschaft 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 Grundstückgesellschaft mbH**

Sämtliche Anteile an der Birkart Zweite Grundstückgesellschaft mbH werden seit dem 10. Februar 2016 von 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 %
<b>Eigen-Investments</b>				
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 %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
<b>Projektentwicklung</b>				
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 Fachmarktzentrum 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 Český Krumlov s.r.o., Tschechien**

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

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

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

**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 Fachmarktzentriums 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 – Fruchtragende 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).

### 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das

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.

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 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 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:

		<b>Stichtagskurs</b>	
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:

		<b>Durchschnittskurs</b>	
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 Veränderungen

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 bestimmbareren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden

erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

**Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 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 Zahlungsfusses 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 beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

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

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

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 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 „Lindenaauer Hafen“, Dieses Projekt wurde unter dem Jahr auf IAS 2 umgegliedert und schlussendlich an eine Tochtergesellschaft mit einen 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 betragen die Mieteinnahmen TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 1.512). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen 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
Summe	761	192

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
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.

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
Summe	213	223

## 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
Summe	1.657	359

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 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.

### 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 Industriemobilie 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 bilanziell 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 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 Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	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> aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes 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	
Nettokaltemietertrag 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 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 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 Lindenaauer 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 Aufwendun- gen	-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
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>				
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
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>				
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 Havlíckov 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 Zdar nad Sávavou 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 Teilkonzern	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 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

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 Berechnungsbasis	502	17	-392	1.293	-37
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	472	16	-353	1.164	-19
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	823	0	0
Periodenergebnis	472	16	470	1.283	-19

**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>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>					
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
<b>Bilanz</b>					
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
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>17.814</b>	<b>4.474</b>	<b>2.293</b>	<b>7.610</b>	<b>35</b>
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
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>17.814</b>	<b>4.474</b>	<b>2.297</b>	<b>7.610</b>	<b>35</b>

**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 vermietet 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 Unterdürrbach, 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 neugeschossigem 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 Zeitwertes 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 latente 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
Summe	970	958

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
Endbestand	120	102

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
<b>Summe</b>	<b>4.514</b>	<b>4.405</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:

in TEUR	31.10.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	181	22
Zuführung	0	159
Verbrauch	0	0
Auflösung	-68	0
<b>Endbestand</b>	<b>113</b>	<b>181</b>

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abbeschriebenen 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) beigefügt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

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

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

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwährend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch 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
<b>Summe</b>	<b>62.552</b>	<b>53.868</b>

## **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
<b>Summe</b>	<b>4.971</b>	<b>7.061</b>

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
<b>Summe</b>	<b>2.015</b>	<b>1.538</b>

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 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 31.10.2015
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 genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	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
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>1.862</b>	<b>5.853</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	379	0
Sonstige Verbindlichkeiten	40	23
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>419</b>	<b>23</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>1.443</b>	<b>5.830</b>

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 Lizenzentnahmen 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
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>25.402</b>	<b>16.459</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	1	1
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>25.401</b>	<b>16.458</b>

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 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 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 verbundenen 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 Pehrlimov“. 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 Betriebsergebnises (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
<b>Gesamt</b>	<b>510</b>	<b>4.361</b>

#### Umsatz nach Ländern

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Deutschland	1.226	632
Österreich	1.701	1.326
Serbien	603	358
<b>Gesamt</b>	<b>3.530</b>	<b>2.316</b>

**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, betragsliche 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 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	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 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 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 großteils 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 Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

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

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

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.875 (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.

**2. 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	Stand am 31.10.2015
		EUR	EUR
<b>A.</b>	<b>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.</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.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	633.913,98	678.958,13
		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 Vermögensgegen- stände 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 Thyes, 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 Havlickuv 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 Krmov 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 Zd'ár nad Sávavou 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	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
<b>1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</b>				
	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>				
	1.785.337,50	0,00	0,00	1.785.337,50
<b>2. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>				
	2.959,00	684,94	0,00	3.643,94
	1.788.296,50	684,94	0,00	1.788.981,44
<b>III Finanzanlagen</b>				
<b>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
	4.036.250,00	7.000.000,00	11.750,00	11.024.500,00
<b>2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen</b>				
	48.101.091,97	6.098.010,00	9.208.026,38	44.991.075,59
<b>3. Beteiligungen</b>				
	29.140,00	32.900,00	50,00	61.990,00
<b>4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>				
	2.288.947,28	4.713.824,79	743.906,83	6.258.865,24
<b>5. Sonstige Ausleihungen</b>				
	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 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 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
<b>1. Anleihen *</b>	<b>64.142.000,00</b>	<b>11.624.000,00</b>	<b>52.518.000,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(54.584.000,00)	(12.960.000,00)	(41.624.000,00)	(0,00)
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>85.390,94</b>	<b>85.390,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>71.624,97</b>	<b>71.624,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(65.092,10)	(65.092,10)	(0,00)	(0,00)
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>291.730,33</b>	<b>2.908,85</b>	<b>288.821,48</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>223.852,42</b>	<b>223.852,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
<b>6. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.725.175,54</b>	<b>2.725.175,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(1.444.108,88)	(1.444.108,88)	(0,00)	(0,00)
	<b>67.539.774,20</b>	<b>14.732.952,72</b>	<b>52.806.821,48</b>	<b>0,00</b>
	(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.

**3. 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 beigefügte 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

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg  
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015/2016

	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.

**4. Konzernabschluss nach IFRS  
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016  
bis zum 31. Oktober 2017  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

## KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

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

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis		6.627	5.853
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		481	-245
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		481	-245
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		137	-87
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		137	-87
Sonstige Ergebnisrechnung		618	-332
Gesamtergebnis		7.245	5.521
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>7</i>	<i>6</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>7.238</i>	<i>5.515</i>
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>6.620</i>	<i>5.847</i>
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,53</i>	<i>1,36</i>
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,30</i>	<i>1,36</i>
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,53</i>	<i>1,36</i>
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,30</i>	<i>1,36</i>



## Passiva

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

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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



## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

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

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

# KONZERNANLAGEVERMÖGEN

## 1 Entwicklung zum 31. Oktober 2017

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

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

## 2 Entwicklung zum 31. Oktober 2016

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

in TEUR	Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung								Buchwerte	
	Stand am 1. November 2015	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidierungskreises	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2016	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2016
Aktivierete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	158	33	0	0	0	0	0	191	76	69
Summe	161	33	0	0	0	0	0	194	76	69
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	496	84	0	0	0	0	0	580	2.681	2.493
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	740	96	10	0	0	0	0	826	279	342
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220
Summe	1.236	180	10	0	0	0	0	1.406	2.960	3.055
Sonstige Beteiligungen	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
	0	0	0	0	0	0	0	0	61	61
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	383	0	0	0	0	0	0	383	37.20 5	38.541
Summe	383	0	0	0	0	0	0	383	37.20 5	38.541
GESAMT	1.780	213	10	0	0	0	0	1.983	40.241	41.665

# DER KONZERN

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

## 1 Allgemeine Angaben

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

### 1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

### 1.2 Berichterstattung

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

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

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

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

### 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2018, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Webseite der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](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 2017.

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

#### Änderung Konsolidierungskreis

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

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

## 2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 vollkonsolidiert miteinbezogen:

### Vollkonsolidierte Gesellschaften

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<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 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Management sro.	Prag	Tschechien	CZK	100
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Beta d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
LogMaxx Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Log Center Airport d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
<b>Eigen-Investments</b>				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

## 2.2.1 Erstkonsolidierungen

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

#### Übernommenes Nettovermögen

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

### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

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

### Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH, Deutschland

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

### Gründung Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

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

### Gründung LogMaxx Beta d.o.o., Serbien

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

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

#### Übernommenes Nettovermögen

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

## 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017

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

### Log Center Airport d.o.o., Serbien

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

**Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2016/2017**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Eigen-Investment</b>				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	89

**Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, Österreich**

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

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

**Übernommenes Nettovermögen**

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

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

**Abgegangenes Nettovermögen**

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

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

### 2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

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

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

## 2.2.4 Abgang/Verschmelzung

### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 verschmolzen:

#### Verschmelzung im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Verschmelzung EYEMAXX Development GmbH, Österreich

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

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

#### Abgang/Liquidierung 2016/2017

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

#### Verkauf EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

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

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

#### Abgegangenes Nettovermögen

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

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

**Abgang/Liquidierung 2015/2016**

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

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

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

**2.3 Gemeinschaftsunternehmen**

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

**Gemeinschaftsunternehmen**

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Development Beta GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
<b>Projektentwicklung</b>				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	48
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70
EYEMAXX Lifestyle Thomasium GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

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

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

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

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

### 2.3.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Gründung Lifestyle Development Beta GmbH, Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kauf der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, Deutschland**

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

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

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

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

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

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

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

**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
EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH)	Wien	Österreich	EUR	94
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	88
<b>Eigen-Investments</b>				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93

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

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

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

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

**Gründung der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland**

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

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

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

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

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

#### **Gründung der EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, Österreich**

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

#### **Kauf der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Deutschland**

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

#### **Kauf der Birkart Zweite Grundstückgesellschaft mbH, Deutschland**

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

### 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

#### Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016**

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

**Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2015/2016**

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

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

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

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

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

**2.3.3 Anteilsveränderung mit Statuswechsel**

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

### 2.3.4 Entkonsolidierung

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2016/2017

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

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

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

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

#### Änderungen im Geschäftsjahr 2015/2016

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

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

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<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	Nicosia	Zypern	EUR	50

#### Verkauf der Anteile an der Maramando Trading & Investment Ltd.

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

#### Verkauf der Anteile an der Euro Luna Park Gesellschaft

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

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

Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Spz.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 Český Krumlov s.r.o., Tschechien**

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

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

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

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD, LogMaxx 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 ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

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

## 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

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

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

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

### Änderungen zu IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen – Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

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

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

#### **Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 28 Investmentgesellschaften**

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

#### **Änderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Änderungen zu IAS 16 Sachanlagen und IAS 41 Landwirtschaft – Landwirtschaft : Fruchtttragende Gewächse**

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

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

#### **Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010–2012)**

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

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

#### **Jährliche Verbesserungen der IFRS ( Zyklus 2012–2014)**

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

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

## **1.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden**

<b>Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen</b>	<b>Inkrafttreten <sup>1)</sup></b>	<b>EU Endorsment</b>
<b>Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)</b>		
IFRS 9 – Finanzinstrumente	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Oktober 2016
<b>Neue Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)</b>		
IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten	Keine EU-Übernahme	offen
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	offen
IFRIC 22 – Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1. Januar 2018	offen
<b>Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement noch offen)</b>		
IFRS 17 - Versicherungsverträge	1. Januar 2021	offen
IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	offen
IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	offen
IAS 40 – Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1. Januar 2018	offen
IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütung	1. Januar 2018	offen

IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018	offen
IFRS 10, IAS 28 – Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	von EU zurückgestellt	offen
IFRS 15 – Umsatzerlöse aus Kundenverträgen – Klarstellung	1. Januar 2018	offen
IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1. Januar 2019	offen
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2014-2016	1. Januar 2017 / 1. Januar 2018	offen

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

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

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

### **IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

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

### **IFRS 16, Leasing**

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

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

### 2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1.1 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.

### 1.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

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

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

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

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

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

## 2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

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

## 2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

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

## 2.4 Entkonsolidierung

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

### 3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von 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:

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

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

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

## 5 Immaterielle Vermögenswerte

### 5.1 Firmenwert

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

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

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

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

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

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

## 6 Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung 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:

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

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

## 7 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- ✘ Grundstücksrisiko
- ✘ Finanzierungsrisiko
- ✘ Vermietungsgradrisiko
- ✘ Baukostenrisiko

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

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

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

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

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

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

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

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- ✘ Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG (2016)
- ✘ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in Linz in der Hamco GmbH & Co. KG (2016)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EY-EMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Grundstücke in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, BEGA ING d.o.o., LOGMAXX d.o.o. und LOGMAXX Beta d.o.o. (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumprojekte in Serbien (2017)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EY-EMAXX Real Estate AG (2015)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungs-gesellschaft 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 EY-EMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG (2015)
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für die Bürogebäude und Logistikhallen in Aschaffenburg, Weichertstraße und Auhofstraße sowie Wuppertal, Hölker Feld der Birkart GmbH & Grundstücksverwaltung KG
- ✘ Roland Emme-Weiss Bewertung für das betreute Wohnen Klein Lendgen in der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt Siemensstraße in der EYEMAXX Siemensstraße GmbH (vormals Franz Gulz Immobilien GmbH) (2017)
- ✘ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Lindleystraße in der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG (2018)
- ✘ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Bonn in der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG (2018)
- ✘ EHL Immobilien GmbH für das Projekt Offenbach in der ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG (2018)
- ✘ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Sonnenhöfe in der Sonnenhöfe GmbH & Co. KG (2017)
- ✘ Savills Immobilien Beratungs- GmbH für das Projekt Vivaldihöfe in der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG (2017)

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

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

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

hend 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 Unbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

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

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

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

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

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

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

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

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt

durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

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

## 9 Vorräte

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

## 10 Leasingverträge

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

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

## 11 Steuern

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

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 2017 aus der

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

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

- ✘ Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG,
- ✘ Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG
- ✘ HAMCO GmbH & Co. KG,
- ✘ EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG,

- ✘ Marland GmbH & Co OG,
- ✘ EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG, und
- ✘ Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG.

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

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

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

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

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

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

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

## 12 Rückstellungen

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

## 13 Ertragserfassung

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

## 14 Projektbewertung

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

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

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

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

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

- ✘ Innovative Home Bauträger GmbH

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

- ✘ LogMaxx Alpha a.d.

## 15 Zur Veräußerung bestimmte Sachgesamtheit

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

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus seinem Buchwert oder seinem 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 sich aus diesen Schätzungen ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

## 1 Ertragsteuer

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

## 2 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

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

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

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

#### Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

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

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

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

#### Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

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

### **3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

### **4 Nutzungsdauer**

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

### **5 Rückstellungen**

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

# ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

## 1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### 1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

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

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

### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

Das Projekt Logistikhalle Beta verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 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 innenliegende 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 -77 (Vorjahr: TEUR 267) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

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

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

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

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

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

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

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

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

## 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

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

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

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

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

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

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

### Vorstand sowie leitende Angestellte

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

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

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

## 1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

## 1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

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

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

## 1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

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

## 1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

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

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

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

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

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

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt.

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

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

Die übrigen Erst- und Entkonsolidierungen haben keinen Ergebniseffekt

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, jeweils zu 94% von EYEMAXX gehalten, bilden gemeinsam das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Im Vorjahr wurde die Projektgesellschaft Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG gegründet, welche für die Abwicklung des Projektes verantwortlich ist. Die EYEMAXX Development 6 GmbH & Co KG hält 30% und die EYEMAXX

Development 7 GmbH & Co KG 20% an dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung der Gesellschaften beläuft sich auf TEUR -344 (Vorjahr: TEUR -44)

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

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

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

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

## 1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

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

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

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

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

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 30.09.
Effektivverzinsung:	10,94 % p.a.	6,76 % p.a.	10,14 % p.a.	9,09 % p.a.

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

## 1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Die Steuergruppe besteht zum 31.10.2017 folgendermaßen zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

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

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

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

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

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 2016/2017 setzt sich wie folgt zusammen:

**Überleitungsrechnung**

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

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

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

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

### 1.13 Ergebnis je Aktie

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

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

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

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Die im August und September 2015 erworbenen eigenen Aktien wurden bis zum 16. Mai 2016 wieder vollständig veräußert, so dass daraus bis zum 19. Mai 2016 ein Bestand in Höhe von 3.509.772 Aktien resultierte. Am 19. Mai 2016 wurde durch die Ausgabe von 779.948 Aktien der Aktienstand auf 4.289.720 erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 22. September 2017 wurden 104.167 neue Aktien und am 29. September 2017 weitere 312.499 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 4.706.386 erhöht.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzuaddiert.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das Berichtsjahr von 4.328.247 Stück (Vorjahr: 4.301.473 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 5.589.650.

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

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

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	249	260
Kumulierte Abschreibung	-184	-191
Buchwerte	65	69

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

### 2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

#### Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	3.379	3.073
Kumulierte Abschreibung	-644	-580
Buchwerte	2.735	2.493

#### Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.414	1.074
Kumulierte Abschreibung	-349	-286
Buchwerte	1.065	788

**Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	807	220
Kumulierte Abschreibung	-804	0
Buchwerte	3	220

**Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anschaffungskosten	1.300	1.168
Kumulierte Abschreibung	-757	-826
Buchwerte	543	342

**2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

**Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	24	0	24
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450

Im Geschäftsjahr 2016/2017 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund der Entkonsolidierung der Seespitz Vermietungs GmbH & Co. KG um TEUR -2.957, aufgrund des Verkaufs eines Grundstückes in Serbien um TEUR 318, aus Zugängen in Höhe von TEUR 1.401 und aus der Bewertung von als Finanzin-

vestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.183 (Vorjahr: TEUR 2.212). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein Währungseffekt von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR -404), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr kam es zu einer Investition in Höhe von TEUR 24.

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

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Serbien	28.730	25.448
Österreich	4.981	8.016
Deutschland	4.739	5.077
Buchwerte	38.450	38.541

#### Deutschland

Die EYEMAXX Real Estate AG hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.182 (Vorjahr: TEUR 2.449).

Die EYEMAXX Real Estate AG hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 974 (Vorjahr: TEUR 1.042).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.583 (Vorjahr TEUR 1.586).

#### Österreich

Die Hamco GmbH & Co KG hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.503 (Vorjahr: TEUR 3.553).

Die EM Outlet Center GmbH hält gemeinsam mit der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Im Oktober 2017 wurden 94% der Beteiligung an der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG fließt nun als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzern ein und wird somit abwärtskonsolidiert. Daher wird nun ausschließlich der Anteil der EM Outlet Center GmbH an der Immobilie gezeigt wird. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 1.478 (Vorjahr: TEUR 4.462).

#### Serbien

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert zu einem wesentlichen Teil aus dem zweiten Logistikprojekt in Serbien (TEUR 2.929). Dieses Projekt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.600 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.

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

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

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse - Mieterlöse	2.489	1.958
Materialaufwand	0	631
Sonstige betriebliche Erträge	338	694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-673	-844
Summe	2.154	2.439

#### 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.720 (Vorjahr: TEUR 13.092) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und den Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikats wird der Reinertrag um die Erbbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

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

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

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

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	277		277	
Beizulegender Zeitwert	1.478		4.462	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,95 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	41,00	41,00	42,00	42,00

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

Durch den Verkauf von 94 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG wird der Anteil an der Immobilie von dieser Gesellschaft unter Punkt 2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	348		343	
Beizulegender Zeitwert	3.503		3.554	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,95 %	6 % - 11 %	10,66 %	6 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	23,67	23,67	24,67	24,67

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchem EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	747		770	
Beizulegender Zeitwert	4.739		5.077	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,61 %	6,61 %	6,31 %	6,31 %
Kapitalisierungszinssatz	5,90 %	5,5 % - 6 %	5,90 %	5,5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	18,28	12 - 24,2	19,51	13 - 25,2

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 Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen

eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

### 2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 28.730 (Vorjahr: TEUR 25.449) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abzüglich der erwarteten Kosten (Projektgewinn), abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der erwartete Projektgewinn um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

#### Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit Euro 70,00/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 dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

##### Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

##### Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risi-

koabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

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

### Projektimmobilien

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg	39.745		39.745	
Gesamtinvestitionskosten	29.820		29.549	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	39,94 %	30 % - 70 %	56,33 %	55 % - 60 %
Kapitalisierungszinssatz	7,38 %	7 % - 7,5 %	7,37 %	7 % - 7,5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

## 2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	23.986	15.458
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	639	444
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	453
Zugänge	341	2.001
Abgänge	-1.292	-3.980
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	11.404	9.610
Endbestand	35.078	23.986

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

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 15.606 im Vorjahr auf TEUR 26.199. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Vivaldi-Höfe“ (TEUR 4.091), „Sonnenhöfe“ (TEUR 4.032), „Wohnen Bonn“ (TEUR 2.897) und „Hotel Offenbach“ (TEUR 1.671). Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 7.527 im Vorjahr auf TEUR 8.314 zum 31. Oktober 2017. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Projekt „Siemensstraße Apartments“ (TEUR 2.034) und der Wertminderung aufgrund von Ausschüttungen der Beteiligung Marland Bau-träger GmbH in Höhe von TEUR -138.

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

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Polen und Zypern hat im Geschäftsjahr 2016/2017 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

#### 2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✘ „Projekt Vivaldi-Höfe für Bestand“: Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✘ „Projekt Sonnenhöfe für Bestand“: Sonnenhöfe GmbH & Co. KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✘ „Projekt Offenbach für Bestand“: ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltung KG, wird als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG berücksichtigt
- ✘ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG
- ✘ „Projekt-Immobilien zum Verkauf“: EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Holding Mannheim GmbH

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

### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Projekt Vivaldi-Höfe	Projekt Sonnenhöfe	Projekte und Immobilien im Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	0	335	133
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	3.570	18.855
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-3	-395	-19.978
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-3	-3	3.510	-990
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	6.123	5.137	0	-1
Finanzergebnis	6.010	5.110	-608	-282
Ergebnis vor Steuern	6.007	5.107	2.902	-1.272
Steuern	-80	0	-617	-448
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720

Die Position "Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet" ergibt sich beim "Projekt Vivaldi-Höfe" daraus, dass die Gesellschaft in welcher das Projekt entwickelt wird (Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG) als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG einfließt. Bei dem "Projekt Sonnenhöfe" handelt es sich um den selben Sachverhalt. Hier entwickelt die Sonnenhöfe GmbH & Co. KG das Projekt welche als Gemeinschaftsunternehmen in die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG einbezogen wird.

### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestandsimmobilien Birkart	Vermietete Bestandsimmobilien	Projekt-Immobilien zum Verkauf
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>				
Umsatzerlöse	0	2.189	255	4.258
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.724	1.734	-67	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-119	-804	-164	-12.738
Betriebsergebnis (EBIT)	18.605	3.119	24	-8.480
Finanzergebnis	-51	811	-47	-588
Ergebnis vor Steuern	18.554	3.930	-23	-9.068
Steuern	-5.617	0	0	53
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015

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

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Projekt Vi- valdi-Höfe	Projekt Son- nenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	5.927	5.107	2.285	-1.720
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	13
Periodenergebnis als Berechnungspasis	5.927	5.107	2.285	-1.707
Beteiligungsquote	69%	79%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.605
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	4.091	4.032	2.142	-1.470

#### Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Projekt Mannheim	Bestands- immobilien Birkart	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	12.937	3.930	-23	-9.015
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	-1
Periodenergebnis als Berechnungspasis	12.937	3.930	-23	-9.016
Beteiligungsquote	50%	90%	94%	89%
Berechnetes Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-8.024
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	900
Periodenergebnis	6.462	3.527	-22	-7.124

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

**Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017**

in TEUR	Projekt Vi- valdi-Höfe	Projekt Son- nenhöfe	Bestand	Projekte zum Verkauf
<b>Bilanz</b>				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	1.218	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	33.018	-93
Langfristige Vermögenswerte	9.443	10.389	34.236	-93
Vorräte	0	0	0	68.035
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	7.354
Kurzfristige Vermögenswerte	721	5	168	75.389
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>10.164</b>	<b>10.394</b>	<b>34.404</b>	<b>75.296</b>
Eigenkapital	5.927	5.937	2.935	19.097
Langfristige Verbindlichkeiten	1.700	3.825	28.918	52.717
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.537	632	2.551	3.482
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>10.164</b>	<b>10.394</b>	<b>34.404</b>	<b>75.296</b>

**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	27.351
Langfristige Vermögenswerte	25.997	19.498	1.431	27.351
Vorräte	20.606	154	0	27.241
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	955	21.582	154	3.382
Kurzfristige Vermögenswerte	21.561	21.736	154	30.897
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>47.558</b>	<b>41.234</b>	<b>1.585</b>	<b>58.248</b>
Eigenkapital	16.949	31.245	904	3.088
Langfristige Verbindlichkeiten	27.393	2.923	448	48.890
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.216	7.066	233	6.270
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>47.558</b>	<b>41.234</b>	<b>1.585</b>	<b>58.248</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, EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG. EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG und Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in den Teilkonzern einbezogen.
- ✘ „Siemensstraße Apartments“: EYEMAXX Siemensstraße GmbH
- ✘ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Vilia Sp.z.o.o wird als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.
- ✘ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaft EYEMAXX 3 Sp.z.o.o..
- ✘ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., und EYEMAXX Zďár nad Sávavou s.r.o.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

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

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Gewinn und Verlustrechnung</b>					
Umsatzerlöse	1.266	744	67	0	5
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-73	1.370	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-586	-72	-12	-3	-119
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	607	2.042	55	-3	-114
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity- Methode bewertet	-54	0	0	0	0
Finanzergebnis	-600	185	-6	-129	-11
Ergebnis vor Steuern	7	2.227	49	-132	-125
Steuern	-2	270	0	0	-23
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<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

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

### Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2016/2017

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet</b>					
Periodenergebnis	5	2.497	49	-132	-148
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	1	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	6	2.497	49	-132	-148
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	94%	79%
Berechnetes Periodenergebnis	6	2.347	44	-124	-117
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	119
Periodenergebnis	6	2.540	195	-5	2

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2015/2016**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<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 Gemeinschafts- unternehmen-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

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlusten durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2017**

in TEUR	Marland Teilkonzern	Wohnen Sie- mensstraße	MALUM - FMZ in PL	DVOKA - FMZ in PL	FMZ in CZ
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.927	0	0	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.779	8.448	79	1.840	6
Langfristige Vermögenswerte	16.706	8.448	79	1.840	6
Vorräte	4.458	0	0	1.133	1.836
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.321	624	14	30	600
Kurzfristige Vermögenswerte	7.779	624	14	1.163	2.436
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>24.485</b>	<b>9.072</b>	<b>93</b>	<b>3.003</b>	<b>2.442</b>
Eigenkapital	5.097	3.891	-123	-597	-24
Langfristige Verbindlichkeiten	7.689	1.317	198	3.381	2.447
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11.699	3.864	18	219	19
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>24.485</b>	<b>9.072</b>	<b>93</b>	<b>3.003</b>	<b>2.442</b>

**Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in PL	FMZ in CZ	Projekte Österreich	Son- stige
<b>Bilanz</b>					
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
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>17.814</b>	<b>4.474</b>	<b>2.297</b>	<b>7.610</b>	<b>35</b>
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
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>17.814</b>	<b>4.474</b>	<b>2.297</b>	<b>7.610</b>	<b>35</b>

**2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien**

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 32.912 (Vorjahr: TEUR 9.500) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

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

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

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	400		123	
Beizulegender Zeitwert	5.313		2.366	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	6,00 %	6 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,53 %	4 % - 5 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauern in Jahren	49,43	41 - 60	61,00	61,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit die Büroimmobilie in Graz/Österreich, sowie die Wohn- und Büroimmobilie in Zell am See. Durch den Anteilsverkauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co.

KG wird der auf die Gesellschaft anfallende Teil der Immobilie seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen.

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	729		690	
Beizulegender Zeitwert	5.573		5.623	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,99 %	3,5 % - 11 %	8,63 %	3,5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	19,29	13 - 23	20,18	14 - 24

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

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

#### Vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland

	2016/2017		2015/2016	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	2.254		2.188	
Beizulegender Zeitwert	22.027		18.847	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,97 %	1 % - 9 %	6,58 %	1 % - 9 %
Kapitalisierungszinssatz	5,60 %	4 % - 6 %	5,89 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	15,90	0,42 - 80	7,55	0,25 - 17

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfasst die Immobilie in Frankfurt. Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst. Aufgrund der Transaktion der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG werden auch die Bestandsimmobilien in Wuppertal, Frankfurt, Würzburg und Aschaffenburg hier abgebildet. Neu hinzugekommen im Geschäftsjahr 2016/2017 ist die Immobilie für Betreutes Wohnen in Klein Lengden.

Wuppertal: Das Grundstück liegt im Norden von Wuppertal, im Industriegebiet Nächstebreck. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit Hochregallager und angebautem, dreigeschossigem Bürotrakt. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Friedrich König Straße, Würzburg: Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Stadtrand in einem Industriegebiet des Stadtteils Unterdürnbach, Bereich Neuer Hafen, und nahe des Würzburger Rangierbahnhofs. Das Objekt dient als Lagerhalle mit Werkstatt und mit vorgebautem viergeschossigem Bürotrakt (KG bis 2.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten

Auhofstraße, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle mit vorgebautem 4-geschossigem Bürotrakt und einem Büro über der Halle. Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten

Weichertstraße 5, Aschaffenburg: Das Objekt liegt in einem Gewerbe-/Industriegebiet im östlichen Aschaffener Stadtteil Damm. Es handelt sich um eine Lagerhalle / Silo mit westlich angebautem neungeschossigem Bürotrakt (KG – 7.OG). Das Objekt wird für gewerbliche Zwecke genutzt und zwar zum Betrieb einer Spedition / Lagerhaltung und aller damit zusammenhängenden Tätigkeiten.

Klein Lengden: Das Objekt liegt am Südrand des Göttinger Waldes im Kreis Göttingen. Es handelt sich hierbei um Wohneinheiten in verschiedenen Größen. Das Objekt wird für den Betrieb von betreutem Wohnen verwendet.

#### **2.4.4 Projektimmobilien**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.210 (Vorjahr: TEUR 6.051) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

**Projektimmobilien**

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

**Projektimmobilien**

	2016/2017		2015/2016	
Projekterfolg*	401.798		23.412	
Gesamtinvestitionskosten*	327.795		20.016	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	55,80 %	40 % - 75 %	50,00 %	50 % - 50 %
Kapitalisierungszinssatz	3,84 %	3 % - 4 %	3,00 %	3 % - 3 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	71,52	60 - 80	80,00	80 - 80

\* Entspricht 100% des Projekterfolges / der Gesamtinvestitionskosten

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde nur das Projekt „Siemensstraße Apartments“ als Wohnprojekt abgebildet.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden zusätzlich 4 neue Projekte abgebildet:

Projekt „Serviced Apartments“ in Bonn, ein Hotelprojekt in Offenbach, sowie die zwei größten Projekte „Vivaldi-Höfe“ und „Sonnenhöfe“, beide in Schönefeld, Berlin.

**2.5 Finanzanlagevermögen**

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20%ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt und hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

**2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

**Langfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-185	-1.037
Summe	33.191	22.895

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

**Kurzfristige finanzielle Forderungen**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	0	-121
<b>Summe</b>	<b>10.384</b>	<b>4.593</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	1.158	2.006
Zuführung	17	11
Verbrauch	-870	0
Auflösung	-120	-859
<b>Endbestand</b>	<b>185</b>	<b>1.158</b>

Im laufenden Geschäftsjahr sind die Wertberichtigungen um TEUR 973 gesunken. Die bereits wertberichtigte Forderung gegenüber EYEMAXX Management Ukraine LLC in Höhe von TEUR 870 wurde nun als uneinbringlich ausgebucht.

Im Vorjahr ist der Rückgang der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 848 insbesondere auf die Entkonsolidierung der Gesellschaft Euro Luno Office Park zurückzuführen.

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

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

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

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2017

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	771	1.094	41.895	-	43.760
Wertberichtigung	0	-70	-115	-	-185
Buchwert	771	1.024	41.780	-	43.575
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0				0
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	70	115	-185	0
Summe	0	70	115	-185	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	771	1.024	41.780	-	43.575
Summe	771	1.024	41.780	0	43.575

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2016 wie folgt:

#### Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2016

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen 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	-	27.318

## 2.7 Latente Steuern

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

### Latente Steuern

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Aktive latente Steuern	350	208
Passive latente Steuern	6.913	4.963
Summe	-6.563	-4.755

Im Geschäftsjahr 2016/2017, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 1.044 (Vorjahr: TEUR -230) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 4.479 (Vorjahr: TEUR 3.435).

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

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 350 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 6.913 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.805, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 903 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.372.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Deutschland in Höhe von TEUR 735, in Österreich in Höhe von TEUR 943. Und in Serbien in Höhe von TEUR 3.313.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 4.146 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.372 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

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

### Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-512	18	14	-230	442	-170	0	-41	84
Umgliederung IFRS 5	479	0	0	0	-479	0	0	0	0
Kursdifferenzen	33	0	0	0	-33	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2016	-4.755	39	105	3.435	4.688	2.482	10	760	395
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.808	66	0	1.044	145	1.664	0	602	508
Umgliederung IFRS 5	29	0	0	0	-29	0	0	0	0
Kursdifferenzen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	-6.535	105	105	4.479	4.805	4.146	10	1.362	903

## 2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Heizöl	6	5
Logistikzentrum in Serbien	0	107
Immobilien	578	2.047
Noch nicht abgerechnete Leistungen	8.364	5.366
Summe	8.948	7.525

Der Posten Immobilien beinhaltet Kosten aus den verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb von EYEMAXX sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2016/2017 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 3.653 (Vorjahr: TEUR 2.493), in österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 479), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 903 (Vorjahr:

TEUR 1.107), in den serbischen Projekten in Höhe von TEUR 1.147 (Vorjahr: TEUR 0) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.001) aktiviert.

## 2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	353
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Assoziierte	0	0
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-112	-120
Summe	1.545	970

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende in Höhe von TEUR 969 (Vorjahr TEUR 737) resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren.

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	120	102
Zuführung	0	18
Verbrauch	-8	0
Endbestand	112	120

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2017

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2017
Brutto	688	969	-	1.657
Wertberichtigung	-112	0	-	-112
Buchwert	576	969	-	1.545
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	8	0	-8	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	-120	0	120	0
Summe	-112	0	112	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	452	968	-	1.420
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	10	1	-	11
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	5	0	-	5
Überfällig zwischen 61 - 180 Tagen	46	0	-	46
Überfällig mehr als 360 Tagen	63	0	-	63
Summe	576	969	-	1.545

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

### Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2016

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2016
Brutto	353	737	-	1.090
Wertberichtigung	-120	0	-	-120
Buchwert	233	737	-	970
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	120	0	-120	0
Summe	120	0	-120	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	233	737	-	970
Summe	233	737	-	970

## 2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.257
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-171	-113
Summe	6.264	4.514

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

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	113	181
Zuführung	58	0
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	-68
Endbestand	171	113

Im Jahr 2015/2016 erfolgte eine Auflösung der Wertberichtigungen aufgrund von Zahlungseingängen auf diese abbeschriebenen Forderungen.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2017 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2017

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	1.541	1.495	3.399	-	6.435
Wertberichtigung	-171	0	0	-	-171
Buchwert	1.370	1.495	3.399	-	6.264
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	206	0	0	0	206
Überfällig mehr als 360 Tagen	171	0	0	-171	0
Summe	377	0	0	-171	206
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.170	1.495	3.399	-	6.064
Überfällig mehr als 360 Tagen	-6	0	0	-	-6
Summe	1.164	1.495	3.399	-	6.058

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2016 folgendermaßen:

#### Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2016

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen 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					
Überfällig mehr als 360 Tagen	113	0	-113	0	0
Summe	113	0	-113	0	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.144	890	2.480	-	4.514
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	-	0
Summe	1.144	890	2.480	-	4.514

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

#### Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Steuern	379	206
Abgrenzungen	195	87
Sonstige Forderungen	967	964
Summe	1.541	1.257

## 2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Kassenbestand und Bankguthaben	3.263	548
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	12.504	2.782
Summe	15.767	3.330

Der Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ beinhaltet TEUR 12.127 für die Rückzahlung der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger. Der übrige Teil in Höhe von TEUR 377 dient zur Sicherstellung eines Rahmenkredites und für die Kuponzahlungen der Anleihe 2016/2021, für welche monatlich ein Betrag angespart wird.

## 2.12 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 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	31.10.2017	31.10.2016
Sachanlagevermögen	0	0
Vorräte	11.065	11.131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	253	646
Zahlungsmittel	1.061	831
Sonstige	196	19
Endbestand	12.575	12.627

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

## 2.13 Eigenkapital

### 2.13.1 Grundkapital

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

### 2.13.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von TEUR 4.476 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im September 2017 in der die EYEMAXX Real Estate AG 416.666 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 12,00 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts, vermindert um die zugehörigen Aufwendungen.

### 2.13.3 Eigenkapital Wandelanleihe

Der Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen beträgt zum Stichtag TEUR 1.397 und stammt in Höhe von TEUR 599 aus der Wandelanleihe I und in Höhe von TEUR 798 aus der Wandelanleihe II.

### 2.13.4 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von -1.995 (Vorjahr: TEUR -2.613) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR 481 (Vorjahr: TEUR -245), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird, sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestitionen in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR -87).

#### Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Anfangsbestand	-2.613	-2.281
Net Investments	137	-87
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	481	-245
Endbestand	-1.995	-2.613

### 2.13.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 745) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

**Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Österreich	14	132
Deutschland	110	580
Niederlande	-30	0
Tschechien	0	-16
Serbien	49	49
Summe	144	745

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert aus dem Kauf von zusätzlichen 7,5% der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH.

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

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

**2.13.5.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten**

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 40,12 %. Auf der Internetseite [www.eyemaxx.de](http://www.eyemaxx.de) im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht. Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG, am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

**2.13.6.1 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands**

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

### 2.13.6.2 Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 28. November 2016 besteht die folgende Befugnis:

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 EUR 35.000.000,00 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. 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 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 – wertwährend 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. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des 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 EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptver-

sammlung 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 EUR 2.144.850,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das Genehmigte Kapital vom 24.06.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28.06.2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016 aufgehoben.

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

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

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

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

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 28. November 2017 wurde das Genehmigte Kapital 2016/ mittlerweile aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) geschaffen.

### 2.13.6.3 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung vom 29. Juni 2012

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

Seit dem 19. Juni 2017 besteht die folgende Befugnis:

1. Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von bis zu 10 % beschränkt. Auf die hiernach erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71 a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, durch die Gesellschaft oder für ihre Rechnung durch Dritte ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln.
2. Der Erwerb erfolgt über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots.
  - a) Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Erwerb der Aktien ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten.
  - b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs (XETRA-Handel oder vergleichbares Nachfolgesystem) für Aktien gleicher Ausstattung um nicht mehr als 10 % über- und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen. Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die Gesamtzahl der von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien dieses Volumen überschreitet, erfolgt die Annahme im Verhältnis der zum Erwerb angebotenen Aktien. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 50 Stück zum Erwerb angebotener Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien kann vorgesehen werden. Ein etwaiges weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen.
3. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser Ermächtigung erworben werden oder aufgrund früherer Ermächtigungen erworben wurden, neben der Veräußerung durch Angebot an alle Aktionäre oder der Veräußerung über die Börse

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

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

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

#### **2.13.6.4 Satzungsänderungen**

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

#### **2.13.6.5 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots**

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

## 2.14 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2016/2017 zwei Wandelanleihen ausgegeben und die Anleihe V konnte voll platziert werden. Bis zum Bilanzstichtag wurde ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 29.018 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2017 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	01. November 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB- (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	11.624.000	8.661.000	21.339.000	30.000.000

### Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit:	2 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon:	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	4.194.000	20.376.000

### Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	79.596	61.444
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.099	1.108
Summe	93.695	62.552

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Stand am 1. November	62.552	53.868
Zugang Anleihen	32.052	22.518
Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	-1.397	0
Umtausch	0	-2.264
Transaktionskosten	-1.822	-1.702
Rückzahlung	0	-10.696
Zinsaufwand	8.043	5.655
Zinszahlung	-5.734	-4.827
Stand am 31. Oktober	93.695	62.552

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 6,76 % (Vorjahr: 9,5 %) der Anleihe 2014/2020 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %) und der Anleihe 2016/2021 9,09 % (Vorjahr: 9,5 %). Die Wandelanleihe 2016/2019 hat einen Effektivzinssatz von 14,71 % und die Wandelanleihe 2017/2019 von 8,07 %.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

### Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
< 1 Jahr	14.099	1.108
1 - 5 Jahre	79.596	61.444
> 5 Jahre	0	0
Summe	93.695	62.552

## 2.15 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
Summe	3.822	4.971

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

**Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten**

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
<b>Summe</b>	<b>3.291</b>	<b>2.015</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.429 (Vorjahr: TEUR 3.861) bestehen im Wesentlichen aus einem Bankkredit für die Bestandsimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 1.955 (Vorjahr: 1.862), sowie Bankkredite der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 3.245 (Vorjahr: TEUR 390), EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 85) und Innovative Home Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 250).

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

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

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

Die Aufgliederung der verzinslichen Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2017

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsun- ternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2017
bis 1 Jahr	0	121	3.139	31	3.291
1 bis 5 Jahre	0	316	1.160	775	2.251
größer 5 Jahre	0	221	1.130	220	1.571
Summe	0	658	5.429	1.026	7.113

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2016 wie folgt zusammen:

#### Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. 10.2016

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Un- ternehmen und Gemein- schaftsunternehmen	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

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	828	846
<b>Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>828</b>	<b>846</b>
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	354	544
Abgrenzungen	366	252
Kautionen	60	205
Sozialversicherungsbeiträge	52	137
Personalverbindlichkeiten	18	14
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	103	214
<b>Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.234</b>	<b>1.670</b>
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	114	107
<b>Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern</b>	<b>114</b>	<b>107</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.

## 2.17 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2015	120	70	142	208	88	628
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Dotierung	107	91	0	341	335	874
Verwendung	-87	0	0	-282	-84	-453
Auflösung	0	0	-5	-1	0	-6
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2016	140	161	137	266	336	1.040
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-23	-1	-24
Dotierung	187	4	0	354	23	568
Verwendung	-118	0	0	-363	-148	-629
Auflösung	0	-85	0	-5	-5	-95
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	4	4
Stand am 31. Oktober 2017	209	80	137	229	209	864

## 2.18 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGGMaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 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 Schulden

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	3.876	4.707
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	425	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201	896
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	88	115
Latente Steuerverbindlichkeit	508	479
Endbestand	5.098	6.197

Die Vermögenswerte werden weiterhin zu Buchwerten bewertet, da diese geringer sind als der retrograde ermittelte Veräußerungspreis.

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	1.094	1.848
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	969	63
Sonstige Forderungen	1.493	891
Wertberichtigung	-70	-940
Gesamt Forderungen	3.486	1.862
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	379
Sonstige Verbindlichkeiten	22	40
Gesamt Verbindlichkeiten	22	419
Saldierter Wert	3.464	1.443

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 290). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 276).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 15).

Gegenüber Herrn Dr. Michael Müller besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 28), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, wurde in diesem Geschäftsjahr als uneinbringlich definiert und somit komplett ausgebucht. Die finanzielle Forderung betrug im Vorjahr TEUR 869 und war zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 363 (Vorjahr: TEUR 314). Die Veränderung resultiert aus Zinsen und Haftungsvergütungen.

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 191 (Vorjahr: TEUR 437). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, diente auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 19) welche aus seiner Aufsichtsratsstätigkeit resultiert.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.17 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden drei langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 2.440 (Vorjahr: TEUR 1.279) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzentnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH und zusätzlich eine Option auf Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. welche jederzeit gezogen werden kann.

Außerdem bestehen noch kurzfristige Forderungen gegenüber Marland Wohnbau GmbH in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0).

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	41.895	19.129
Sonstige Forderungen	3.399	6.490
Wertberichtigung	-115	-217
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>45.179</b>	<b>25.402</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.026	0
Sonstige Verbindlichkeiten	218	1
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>1.244</b>	<b>1</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>43.935</b>	<b>25.401</b>

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 23.145 (Vorjahr: TEUR 12.084). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 19.931 (Vorjahr: TEUR 11.271), gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr:

TEUR 272), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 3), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 498 (Vorjahr: TEUR 1.493), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 34), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.825 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holdig & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 7.241 (Vorjahr: TEUR 4.992), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.191 (Vorjahr: TEUR 1.820) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 5.108 (Vorjahr: TEUR 2.658). Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 813). Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 736 (Vorjahr: TEUR 0), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 209), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.672 (Vorjahr: TEUR 0), Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 414) und gegenüber Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 0).

Der Anstieg der Forderungen gegenüber deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 16.642 (Vorjahr: TEUR 8.664). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 6.830 (Vorjahr: TEUR 2.997), gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.133 (Vorjahr: TEUR 0), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 0), Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 215) und gegenüber Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.919 (Vorjahr: TEUR 0). Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 9.599 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 9.345 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 0). Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 5.668) gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 107), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 0). Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 5.599 aus dem Vorjahr, wurden in diesem Jahr umklassifiziert und werden dadurch im Geschäftsjahr 2016/2017 unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 31.10.2017 TEUR 1.832 (Vorjahr: TEUR 1.376). Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.947 (Vorjahr: TEUR 1.467) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 36), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 30), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 1.595 (Vorjahr: TEUR 1.239), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 98) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 98). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 97) wertberichtigt.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 31.10.2017 TEUR 3.559 (Vorjahr: TEUR 3.278). Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.524 (Vorjahr: TEUR 3.264) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 10). Auch diese Darlehen wurden zur Projektfinanzierung ausgegeben. Außerdem bestanden im Vorjahr noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4.

Verbindlichkeiten gegen deutschen Gesellschaften bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 991 gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 116, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 104 und gegen EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 699. Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 17 und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14. Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 42 enthalten welche gegen EYEMAXX Holding Mannheim in Höhe von TEUR 31, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 und gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 bestehen.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 176. Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 175 und Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 76.

### 3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Nicht zahlungswirksame Transaktionen sind nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Kapitalflüsse von ausländischen, nicht in Euro bilanzierten Tochterunternehmen werden zu Jahresdurchschnittskursen in die Konzernberichtswährung umgerechnet. Zins- und Dividendenzahlungen werden unter dem Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Steuerzahlungen werden in voller Höhe im Bereich der betrieblichen Tätigkeit ausgewiesen, da eine Zuordnung zu einzelnen Geschäftsbereichen praktisch nicht durchführbar ist. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.11 des Konzernanhangs zum 31.10.2017 verwiesen. Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“, „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert.

Die Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in diesem Geschäftsjahr erstmals im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen (im Vorjahr unter Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit). Bei der Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente handelt es sich um die Veränderung der liquiden Mittel die treuhänderisch für die Rückführung der Anleihe 2012/2017 verwahrt werden. Es handelt sich somit um Auszahlungen im Geschäftsjahr 2016/2017 die im Zusammenhang mit der Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 (nach dem Bilanzstichtag am 1. November 2017) stehen. Da die Tilgung der Anleihe im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen ist, wurde zur Erhöhung der Aussagekraft der Kapitalflussrechnung diese Veränderung ebenfalls im Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt. Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

### 3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betrifft im Wesentlichen bereits vermietete Immobilien in Deutschland und Österreich und Projektimmobilien in Deutschland, Österreich und Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

#### Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	3.115	1.230	653		4.998
Innenumsatz	-3	-914	-1.229	2.146	0
Umsatz Gesamt	3.118	2.144	1.883	-2.146	4.998
Beteiligungsergebnis	-1.447	13.930	766		13.249
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	480		480
EBITDA	3.038	16.008	-4.489		14.557
Abschreibungen	-23	-20	-262		-305
EBIT	3.014	15.988	-4.750		14.252
Finanzergebnis	-587	-15	-5.447		-6.049
Steuern	-29	-253	-1.293		-1.575
Periodenergebnis	2.398	15.720	-11.491		6.627
Fremdkapital	13.306	18.851	102.775	-19.074	115.858
Vermögen	31.290	67.990	85.751	-19.074	165.957
Investitionen im Anlagevermögen	169	2.853	763		3.786

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2016**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	1.840	1.278	412		3.530
Innenumsatz	-114	-57	-1.492	1.663	0
Umsatz Gesamt	1.954	1.335	1.904	-1.663	3.530
Beteiligungsergebnis	5.138	4.653	117		9.908
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	3.814	7.173	-534		10.453
Abschreibungen	-32	-20	-161		-213
EBIT	3.782	7.153	-695		10.240
Finanzergebnis	-429	-55	-3.204		-3.688
Steuern	274	59	-1.033		-700
Periodenergebnis	3.627	7.157	-4.932		5.852
Fremdkapital	17.894	16.371	68.407	-18.310	84.362
Vermögen	37.091	51.868	51.724	-18.310	122.373
Investitionen im Anlagevermögen	0	0	510		510

**3.4.1 Projektentwicklung**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 3.782 im Vorjahr auf TEUR 3.014 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Vermögen von TEUR 37.091 im Vorjahr sank auf TEUR 31.290 im Geschäftsjahr 2016/2017 und das Fremdkapital veränderte sich von TEUR 17.894 im Vorjahr auf TEUR 13.306 zum Bilanzstichtag. Die Veränderungen in diesem Segment resultieren im Wesentlichen aus der Umklassifizierung des Projektes in Klein Lengen und den Verkauf von Anteilen an der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH.

**3.4.2 Eigen-Investment**

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 7.153 im Vorjahr auf TEUR 15.988 im Geschäftsjahr 2016/2017. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Bewertungen der Eigen-Investments in Serbien, Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach. Des Weiteren konnte ein positives Ergebnis aus den laufenden Mieterlösungen, welche im Rahmen des Bereichs „Bestandshaltung“ generiert werden konnten.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 51.868 auf TEUR 67.990 resultiert im Wesentlichen aus den neuen Projekten in Berlin Schönefeld, Bonn und Offenbach, ebenso wie die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 16.371 im Vorjahr auf TEUR 18.851 zum Bilanzstichtag.

**3.4.3 Holding & Sonstige**

Die Veränderung des Betriebsergebnisses (EBIT) in Höhe von TEUR -4.750 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR -695) resultiert überwiegend aus dem erhöhten Personalaufwand und den sonstigen betrieblichen Aufwand aufgrund der Fusion zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EYEMAXX Development GmbH.

Die Veränderung des Vermögens auf TEUR 85.769 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 51.724) begründet sich durch Erhöhungen der Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und des erhöhten Bestandes an Bank- und Kassenguthaben für die Rückzahlung der Anleihe II zum 1. November 2017.

Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 68.407 im Vorjahr auf TEUR 102.792 zum Bilanzstichtag resultiert überwiegend aus der Platzierung der zwei Wandelanleihen, der Nachplatzierung des Restvolumens der Anleihe V und der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus latenten Steuern.

#### Investitionen nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	16	0
Österreich	774	510
Serbien	2.996	0
Sonstige Länder	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.786</b>	<b>510</b>

#### Umsatz nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	2.627	1.226
Österreich	1.279	1.701
Serbien	1.092	603
<b>Gesamt</b>	<b>4.998</b>	<b>3.530</b>

#### Vermögen nach Ländern

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Deutschland	70.160	41.712
Österreich	49.629	38.624
Serbien	45.788	39.521
Sonstige Länder	380	2.516
<b>Gesamt</b>	<b>165.957</b>	<b>122.373</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. Hierbei handelt es sich um Maximalbeträge, teilweise auch für noch nicht in Anspruch genommene Kredite. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	14.137	3.500

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

Von der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH wurden gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord Haftungen in Höhe von maximal TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung „Postquadrat Mannheim“ dar sollten die veranschlagten Gesamtkosten der ersten Projektphase von TEUR 35.400 überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Die EYEMAXX hat gegenüber der Austrian Anadi Bank AG eine Garantie in Höhe von TEUR 4.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierungen der österreichischen Projekte dar. Im Weiteren wurde eine Garantie über TEUR 1.400 gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG abgegeben.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### **3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich 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 2016/2017 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 953 (Vorjahr: TEUR 526) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 866) an nahestehende Unternehmen

verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST Building Technologies AG (Österreich).

Zwischen VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeit das Personal weiter verrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 196) und als Ertrag wurden TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 186) eingebucht.

Die Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen. Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 28).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die Besicherung der Anleihe 2012/2017 und der Anleihe 2016/2021 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 7.029 (Vorjahr: TEUR 7.129) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der Anleihe 2011/2016 in Höhe von TEUR 2.158 (Vorjahr: TEUR 2.150), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Von den Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 bis auf TEUR 107 vollständig zurück bezahlt. Diese TEUR 107 sind im Zusammenhang mit der Besicherung der neuen Anleihe 2016/2021 übertragen worden. Mit der Anleihe 2016/2021 wurden zusätzliche Darlehen in Höhe von TEUR 3.950 gewährt. Die gesamten Darlehen der Anleihe 2016/2021 in Höhe von TEUR 8.023, die für die Besicherung gewährt wurden, sind per 17. Jänner 2021 zurück zu zahlen. Die Zinsen aus den neuen Darlehensgewährung (TEUR 3.950) im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung der Anleihe 2016/2021 beträgt 7,00 %. Die Zinsen für die übrigen Darlehensgewährungen betragen 7,75%. Im Rahmen dieser Darlehensvergaben wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 702 (Vorjahr: TEUR 468) erfasst.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2016/2017 Zinserträge in Höhe von TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 2.909) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 114).

Aufgrund der Bereitstellung von Besicherungen wurden im Geschäftsjahr 2016/2017 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 285) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus den neu vergebenen Darlehen.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 217) wertberichtigt. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Wertberichtigungen gegenüber der Log Center Airport d.o.o. in Höhe von TEUR 119 und der Erhöhung der Wertberichtigung gegenüber den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 18.

Insgesamt bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 940). Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde die Wertberichtigung der Forderung der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew in Höhe von TEUR 868 aufgelöst.

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

### 3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

#### Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	31.10.2017				31.10.2016			
	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	780	108	87	976	561	57	87	705
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	3.092	277	437	3.806	2.242	132	349	2.723
Für spätere Geschäftsjahre	2.285	0	1.776	4.061	1.896	0	1.864	3.760
Summe	6.157	386	2.300	8.842	4.699	189	2.300	7.188

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

## 3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Planmäßige Rückzahlung der Anleihe 2012/2017

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

### Barkapitalerhöhung

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

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

### Weiterer großer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim

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

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

## 3.9 Weitere Erläuterungen

### 3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 206. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 190, davon das Vorjahr betreffend TEUR 64 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 16. Andere Bestätigungsleistungen beinhalten ausschließlich vereinbarte Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss des Konzerns zum 30. April 2017.

### 3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.eyemaxx.com](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 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 89) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 178 (Vorjahr: 116) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: 24). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

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

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

## FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- ✘ Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- ✘ Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- ✘ Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2017, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wurden. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

## 1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

### Kredite und Forderungen

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2017	31.10.2016
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	90	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.053	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	32.233	18.999
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	681	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	41	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.662	4.140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	688	1.027
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	969	63
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.541	1.256
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.495	890
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.399	2.480
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.767	3.330
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>67.619</b>	<b>37.692</b>

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: TEUR 1.391) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

### Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2017	31.10.2016
<b>Langfristige Schulden</b>		
Anleihen	79.596	61.444
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	2.182
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.290	2.034
Leasingverbindlichkeiten	537	380
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	995	375
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Anleihen	14.099	1.108
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	0	104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.139	1.827
Leasingverbindlichkeiten	121	80
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	31	4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	847
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	587	1.114
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	63	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	218	278
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	114	107
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>102.618</b>	<b>71.911</b>

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihen, gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

### Anleihen

in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2017			
Anleihe 2012/2017	99,05 %	11.624	11.514
Anleihe 2013/2019	105,00 %	8.661	9.094
Anleihe 2014/2020	105,75 %	21.339	22.566
Anleihe 2016/2021	107,50 %	30.000	32.250
Wandelanleihe 2016/2019	111,80 %	4.194	4.689
Wandelanleihe 2017/2019	103,00 %	20.376	20.987
Gesamt		96.194	101.100

Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2016			
Anleihe 2012/2017	103,00 %	11.624	11.973
Anleihe 2013/2019	97,49 %	10.987	10.711
Anleihe 2014/2020	93,60 %	19.013	17.796
Anleihe 2016/2021	99,00 %	22.518	22.293
Gesamt		64.142	62.773

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

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 99,05 % (Vorjahr: 103,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624 (Vorjahr: TEUR 11.973). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %). Die Anleihe wurde zum 1. November 2017 zurückgezahlt.

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,00 % (Vorjahr: 97,49 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 8.661 (Vorjahr: TEUR 10.987). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,56 % (Vorjahr: 9,56 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 105,75 % (Vorjahr: 93,60 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 21.339 (Vorjahr: TEUR 19.013). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 2.330 welche im Geschäftsjahr 2016/2017 im Rahmen des Umtauschgebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 10,14 %).

Die Anleihe 2016/2021 notiert zum 31. Oktober 2016 bei einem Kurs von 107,50% (Vorjahr: 99,00 %) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 30.000 (Vorjahr: TEUR 22.318). Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,09 % (Vorjahr: TEUR 9,5 %).

Die Wandelanleihe 2016/2019 notiert zum 31. Oktober 2017 bei einem Kurs von 111,80 % mit einem Zeichnungsstand von TEUR 4.194. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,71 %.

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

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einem Nominale von TEUR 1.750 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 2,79 % bewertet.

Die verbleibenden langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

#### Finanzielle Erträge und Aufwendungen

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	2.943	2.956
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	205	38
<b>Finanzielle Erträge</b>	<b>3.148</b>	<b>2.994</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-7.598	-4.770
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-1.395	-989
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-60	-77
<b>Finanzielle Aufwendungen</b>	<b>-9.053</b>	<b>-5.835</b>
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-2	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-149	-89
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-151	-89
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst</b>	<b>-6.056</b>	<b>-2.930</b>
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	137	-87
<b>Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst</b>	<b>137</b>	<b>-87</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.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Projektgesellschaften werden die Ausfallrisiken vom Vorstand als niedrig eingeschätzt.

### 2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen 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 2017 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 18) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich größtenteils um sogenannte non-recourse-Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang im Kapitel 2.15. Finanzverbindlichkeiten.

## 2.3 Marktrisiko

EYEMAXX 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 Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.875) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG, EYEMAXX Siemensstraße GmbH und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 4.964 (Vorjahr: TEUR 2.995) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 8.809 (Vorjahr: TEUR 6.870) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

## 2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für EYEMAXX darin, dass das Kapital welches in Projekte investiert wurde die an internationale Investoren verkauft werden sollen - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. EYEMAXX beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können.

Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

### Zahlungsströme zum 31. Oktober 2017

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	ab 1.11.2022
Anleihen	93.695	112.502	17.786	14.259	49.416	31.041	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.429	5.945	3.435	258	252	246	240	1.514
Leasingverbindlichkeiten	658	879	145	154	161	59	54	306
Verzinsliche Darlehen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828	828	828	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	868	868	868	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>101.478</b>	<b>121.022</b>	<b>23.062</b>	<b>14.671</b>	<b>49.829</b>	<b>31.346</b>	<b>294</b>	<b>1.820</b>

**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>

Die Zinserträge von TEUR 2.943 (Vorjahr: TEUR 2.956) und Zinsaufwendungen von TEUR 8.993 (Vorjahr: TEUR 6.644) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

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

## 2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10%, ergeben sich die folgenden Effekte:

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	553	0	553
Erfolgsneutral erfasst	0	353	0	353
Zum 31. Oktober 2017	0	906	0	906

### Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	65	376	0	441
Erfolgsneutrag erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2016	65	757	0	822

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10% zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

## 3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer, durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der

Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- ✘ Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- ✘ Kapitalrückzahlungen
- ✘ Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2017 beträgt die Eigenkapitalquote 33,36 % (Vorjahr: 31,93 %).

Aschaffenburg, am 16. Februar 2018



Dr. Michael Müller

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Konzernabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg** und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Oktober 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 geprüft. Den in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Oktober 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 und
- - vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens.

**Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.**

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungs-

nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesonder-tes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40
- 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zu 1) Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40

- a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ausgewiesen. Ferner sind in den Gemeinschaftsunternehmen weitere Investment Properties bilanziert, die sich im Rahmen der at-Equity-Bilanzierung im Konzernabschluss mittelbar niederschlagen. Der Konzern bewertet die Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 sind Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 1,2 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die EYEMAXX Real Estate AG ermittelt die beizulegenden Zeitwerte der im Bestand gehaltenen Investment Properties anhand eines eigenen Bewertungsmodells. Die Bewertung erfolgt prinzipiell auf Basis von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen. Die konkrete Methodik zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte differenziert zwischen Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Die Angaben der Gesellschaft im Anhang zu den Bewertungsgrundlagen sind in dem Abschnitt „Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehauptung besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des internen Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten, Risikoabschläge. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix wurde anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Hierzu wurden unter anderem auch die projektverantwortlichen Mitarbeiter befragt. Wir haben die in dem jeweiligen Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt und die Ergebnisse der Gutachten mit den Bewertungsergebnissen der internen Bewertung verglichen. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt. Ferner haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten heraus Vor-Ort-Besichtigungen von Immobilienprojekten durchgeführt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen konnten wir uns davon überzeugen, dass die EYEMAXX Real Estate AG ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert hat, das geeignet ist, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die Bewertungsergebnisse der externen Gutachter unterstützen die Bewertungsergebnisse der EYEMAXX Real Estate AG. Der ausgewiesene beizulegende Zeitwert für die Investment Properties in Höhe von EUR 37,0 Mio. ist auf Basis der getroffenen Annahmen sachgerecht abgeleitet und stimmt mit unseren Erwartungen überein. Die zugrunde liegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Zu 2) Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG zum 31. Oktober 2017 sind Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von EUR 35,1 Mio. ausgewiesen. Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftlich eine Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapitalwert bilanziert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 betragen die Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet EUR 13,2 Mio. und sind in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Angaben der Gesellschaft zu den Bewertungsgrundlagen sind im Anhang enthalten. Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind vor allem aufgrund der Höhe des Postens im Konzernabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund sowie den Verän-

derungen im Konsolidierungskreis und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz, der Vollständigkeit, der Bewertung und dem Ausweis der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir unter anderem die Veränderungen im Konsolidierungskreis sowie statuswahrende Veränderungen der Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2016/2017 beurteilt und die Voraussetzungen für die Bewertung als Gemeinschaftsunternehmen überprüft. Wir haben einen Abgleich der im Konsolidierungsprozess verwendeten Beteiligungsquoten mit den Gesellschaftsverträgen und sonstigen Vertragsunterlagen vorgenommen. Des Weiteren haben wir zufallsbasiert sowie aus Risikogesichtspunkten das Eigenkapital sowie das at-equity-Ergebnis der einbezogenen Gesellschaften abgestimmt.

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandte Bilanzierung und Bewertung der Gemeinschaftsunternehmen konnten wir unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nachvollziehen und diese stimmt mit unseren Erwartungen überein. Hierbei haben wir neben eigenen Prüfungshandlungen die Prüfungshandlungen und -ergebnisse des Teilbereichsprüfers in diesem Zusammenhang beurteilt.

Sonstige Informationen

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

- der in Abschnitt 7 des Konzernlageberichts enthaltene Verweis auf die Veröffentlichung der Konzernklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite des Mutterunternehmens,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile. - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Konzernabschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, 16. Februar 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

**5. Jahresabschluss nach HGB für das  
Geschäftsjahr vom 1. November 2016  
bis zum 31. Oktober 2017  
der EYEMAXX Real Estate AG  
(geprüft)**

## Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2017

### Aktiva

		Stand am 31.10.2017	Stand am 31.10.2016
		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1 466 641,00	1 527 553,00
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	429,00	802,94
	Zwischensumme Sachanlagen	1 467 070,00	1 528 355,94
II.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	23 444 000,00	11 024 500,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	44 788 748,20	43 547 959,39
3.	Beteiligungen	1 032 340,00	61 990,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13 078 161,94	7 701 981,44
5.	Sonstige Ausleihungen	7 377 666,50	8 194 858,52
	Zwischensumme Finanzanlagen	89 720 916,64	70 531 289,35
		91 187 986,64	72 059 645,29
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Vorräte		
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5 707,00	5 499,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	178 581,30	384 622,02
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10 464 997,10	4 249 914,27
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1 776 274,91	922 087,46
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	687 967,35	503 714,88
	Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13 107 820,66	6 060 338,63
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14 257 800,11	2 782 351,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		534 703,97	633 913,98
		119 094 018,38	81 541 748,63



## Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017

	2016/2017	2015/2016
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	682 031,28	697 521,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	3 791,09	6 719,25
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	427 303,94	284 014,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3 375,06	2 923,05
	430 679,00	286 937,29
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61 285,94	61 738,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2 540 972,39	2 471 095,71
6. Erträge aus Beteiligungen	2 820 000,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.820.000,00 (i.V.: EUR 0,00)		
7. Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	1 222 500,00	0,00
8. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1 065 063,64	1 243 583,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5 442 624,29	4 980 003,44
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.951.628,66 (i.V.: EUR 3.765.063,34)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6 703 476,44	5 301 661,88
davon an verbundenen Unternehmen: EUR 111.776,17 (i.V.: EUR 107.831,62)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18,94	-0,92
12. Ergebnis nach Steuern	1 499 577,59	-1 193 604,29
13. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)	1 499 577,59	-1 193 604,29
14. Gewinnvortrag	1 161 519,07	3 135 689,62
15. Dividende	-857 944,00	-857 944,00
16. Ertrag aus dem Verkauf eigener Anteile	0,00	77 377,74
17. Bilanzgewinn	1 803 152,66	1 161 519,07

# Anhang der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr 2016/2017

## 1. Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in 63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25, ist im Handelsregister Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 eingetragen.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie die geltenden Vorschriften des Aktien- und des Wertpapierhandelsgesetzes angewandt worden. Im Berichtsjahr wurden die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (kurz: BilRUG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Änderungen betreffen insbesondere die Anwendung des geänderten Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung sowie Umgliederungen vom Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in die Umsatzerlöse unter Anpassung der jeweiligen Vorjahreszahlen. Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen. 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 und Beteiligungen 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 in den Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Disagien (TEUR 479, im Vorjahr TEUR 586) werden linear über den Zeitraum der Zinsbindung der entsprechenden Anleihen abgeschrieben.

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 12.211 (Vorjahr: TEUR 5.172) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus TEUR 2.820 Forderung der Vorabdividende der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, die Forderung aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der EYEMAXX Holding GmbH in Höhe von TEUR 1.065 und den Erhöhungen der Zinsforderungen aus den gegebenen Darlehen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 250) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Ausleihungen haben in Höhe von TEUR 6.608 (Vorjahr: TEUR 7.158) eine 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 479 im Vorjahr 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 2017 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 EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, der Postquadrat Mannheim GmbH, der Lifestyle Development Beta GmbH, der Lifestyle Holding GmbH & Co KG sowie an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG.

## Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG

Firma	Sitz
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG	Kurfürstendamm 194, D-10707 Berlin
BEGA ING. doo.	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, D-12529 Schönefeld
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, D-12529 Schönefeld
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 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 Havlickuv 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 Krnov 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 Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei
EYEMAXX MANAGEMENT SRO	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 Siemensstraße GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
GELUM Grundstücksvermittlungsgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Hamco Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft mbH	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 Development Beta GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
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	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
Log Center d.o.o.	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Alpha AD	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Beta d.o.o.	Cirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX d.o.o.	Cirila 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	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Marland Immo Alpha GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
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. Chałubińskiego 8, 00-613 Warsaw

Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG

Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahresabschluss	Jahresergebnis in EUR
Deutschland	EUR	88,36	-15.761	31.10.2017	-16.261
Serbien	RSD	100,00	-26.556	31.10.2017	5.895
Deutschland	EUR	86,49	12.935.340	31.10.2017	253.814
Deutschland	EUR	93,00	27.460	31.10.2017	-1.668
Deutschland	EUR	39,58	-393.009	31.10.2017	0
Deutschland	EUR	34,57	7.256.546	31.10.2017	4.215.247
Zypern	EUR	94,00	-93.261	31.10.2017	-32.359
Luxemburg	EUR	90,00	75.322	31.10.2017	-12
Luxemburg	EUR	100,00	47.253	31.10.2017	-27.771
Slowakei	EUR	100,00	277	31.10.2017	1.532
Slowakei	EUR	100,00	995	31.10.2017	-918
Österreich	EUR	99,00	392.717	31.10.2017	57.442
Österreich	EUR	100,00	10.168.639	31.10.2017	-43.315
Niederlande	EUR	100,00	-777.569	31.10.2017	-265.000
Polen	PLN	90,00	-114.579	31.10.2017	-9.034
Polen	PLN	94,00	-37.336	31.10.2017	-9.477
Polen	PLN	94,00	-45.406	31.10.2017	-9.957
Deutschland	EUR	70,50	427.160	31.10.2017	-49.469
Deutschland	EUR	94,00	-1.802.789	31.10.2017	-1.649.570
Deutschland	EUR	100,00	109.060	31.10.2017	9.059
Tschechien	CZK	90,00	-46.296	31.10.2017	-6.788
Deutschland	EUR	100,00	15.905	31.10.2017	-8.929
Deutschland	EUR	47,50	3.506.485	31.10.2017	-336.286
Österreich	EUR	100,00	14.991.992	31.10.2017	2.519.034
Tschechien	CZK	90,00	-37.407	31.10.2017	-8.595
Tschechien	CZK	90,00	-960.524	31.10.2017	-29.319
Deutschland	EUR	94,00	98.232	31.10.2017	18.636
Deutschland	EUR	92,07	-213.667	31.10.2017	-119.739
Deutschland	EUR	94,00	277.996	31.10.2017	-54.339
Deutschland	EUR	94,00	-17.660	31.10.2017	23.649
Deutschland	EUR	94,00	134.944	31.10.2017	11.009
Deutschland	EUR	94,00	107.724	31.10.2017	11.675
Deutschland	EUR	92,07	-67.410	31.10.2017	-29.404
Deutschland	EUR	94,00	-195.994	31.10.2017	-196.122
Deutschland	EUR	94,00	-11.905	31.10.2017	-12.031
Deutschland	EUR	94,00	2.694	31.10.2017	-2.306
Deutschland	EUR	79,00	798.846	31.10.2017	-31.154
Deutschland	EUR	94,00	3.040	31.10.2017	-1.960
Tschechien	CZK	90,00	1.020.243	31.10.2017	-162.567
Serbien	RSD	100,00	-768.750	31.10.2017	5.505
Rumänien	RON	100,00	-148.998	31.10.2017	-15.477
Tschechien	CZK	100,00	2.249	31.10.2017	-5.354
Österreich	EUR	88,36	-9.787	31.10.2017	-13.497
Deutschland	EUR	100,00	25.000	31.10.2016	0
Österreich	EUR	94,00	868.882	31.10.2017	713.950
Tschechien	CZK	90,00	-111.096	31.10.2017	-42.896
Deutschland	EUR	94,00	465.111	31.10.2017	85.394
Österreich	EUR	100,00	36.557	31.10.2017	-725
Österreich	EUR	100,00	96.045	31.10.2017	98.216
Österreich	EUR	99,00	438.395	31.10.2017	-4.630
Deutschland	EUR	50,00	22.679	31.10.2017	-2.321
Deutschland	EUR	94,00	-535.517	31.10.2017	-153.962
Deutschland	EUR	93,00	3.022.137	31.10.2017	3.333.781
Österreich	EUR	93,53	492.838	31.10.2017	228.312
Serbien	RSD	100,00	-387.161	31.10.2017	38.498
Serbien	RSD	100,00	-464.393	31.10.2017	1.047.767
Serbien	RSD	100,00	2.084.140	31.10.2017	264.533
Serbien	RSD	100,00	1.560.452	31.10.2017	-28.414
Serbien	RSD	98,00	-133.472	31.10.2017	-21.730
Zypern	EUR	90,00	-83.805	31.10.2017	-9.841
Österreich	EUR	94,00	7.542.824	31.10.2017	89.128
Österreich	EUR	88,36	93.558	31.10.2017	-564
Österreich	EUR	88,36	-867	31.10.2017	24.336
Österreich	EUR	98,00	465.654	31.10.2017	-20.104
Deutschland	EUR	100,00	405.702	31.10.2017	364.860
Österreich	EUR	94,00	-13.844	31.10.2017	-32.101
Polen	PLN	94,00	-436.247	31.10.2017	-79.752
Deutschland	EUR	47,00	-348.485	31.10.2017	-287.945
Österreich	EUR	88,36	160.134	31.10.2017	95.253
Polen	PLN	47,00	-2.182.560	31.10.2017	-128.292

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 2016/2017 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG und die Lifestyle Development Beta GmbH, gegründet.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 14.258 (im Vorjahr: TEUR 2.782), hiervon sind TEUR 12.127 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 4.289.720. Es war eingeteilt in 4.289.720 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016, und der erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 416.666 auf EUR 4.706.386 durch Ausgabe von 416.666 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien im Geschäftsjahr durchgeführt worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 27. September 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 416.666 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 12,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 4.583 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2017 TEUR 12.785 (im Vorjahr: TEUR 8.201).

Zum 31. Oktober 2017 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 4.706.386. Das Grundkapital ist eingeteilt in 4.706.386 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. November 2016 hat die Hauptversammlung den Beschluss über eine reguläre Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre sowie die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2017 mit möglichem Ausschluss des Bezugsrechts und die entsprechende Satzungsänderung beschlossen. Damit wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. November 2022 einmalig oder mehrmalig um insgesamt EUR 2.353.193,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.353.193 neuen Stückaktien zu erhöhen. Das bisher genehmigte Kapital 2016 wurde aufgehoben.

In der außerordentlichen 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.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, für Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus vier emittierten Anleihen und zwei emittierten Wandelanleihen.

- a. Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11.2017
- b. Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 8.661, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019
- c. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 21.339, Zinskupon 8,0% p.a., fällig zum 31.03.2020
- d. Anleihe V, Verbindlichkeiten TEUR 30.000, Zinskupon 7,0% p.a., fällig zum 18.03.2021
- e. Wandelanleihe I, Verbindlichkeit TEUR 4.194, Zinskupon 4,5% p.a., fällig zum 15.12.2019
- f. Wandelanleihe II, Verbindlichkeit TEUR 20.376, Zinskupon 4,5% p.a., fällig zum 15.12.2019

Die Wandelanleihe I beinhaltet das Recht auf Wandlung in Inhaber-Stückaktien zu je zwei Terminen in 2018 und 2019 bei einem Wandlungspreis von EUR 9,80 je Aktie.

Die Wandelanleihe II beinhaltet das Recht auf Wandlung in Inhaber-Stückaktien zu je zwei Terminen in 2018 und 2019 bei einem Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie.

Am 1. November 2017 ist die Anleihe II planmäßig zurückbezahlt worden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Darlehen.

#### 4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Darstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr an die durch das Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz („BilRUG“) geänderten Vorschriften des HGB angepasst. Infolge der geänderten Gliederungsvorschriften des § 275 HGB ist der Vorjahr noch ausgewiesene Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ (EUR -1.193.604,29) entfallen. Neu eingefügt wurde im Berichtsjahr der Posten „Ergebnis nach Steuern“.

Infolge der Neudefinition der Umsatzerlöse in § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG wurden bislang unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Erträge im Berichtsjahr in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden für Zwecke der Vergleichbarkeit durch Umgliederungen in Höhe von TEUR 142 entsprechend angepasst.

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 682 (im Vorjahr: 698) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlagshalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr TEUR 6).

Im Posten Personalaufwand sind die Personalaufwendungen für einen Mitarbeiter sowie den Allein-Vorstand berücksichtigt.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 2.541 (im: Vorjahr: 2.471) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch

- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Wandelanleihe I und Wandelanleihe II (TEUR 1.435)
- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 370,
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 107, sowie
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 200

Die Beteiligungserträge setzen sich zusammen aus TEUR 2.820 Vorabdividende der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen setzen sich zusammen aus TEUR 600 aus dem Verkauf von 30% der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG und TEUR 625 aus dem Verkauf von 20% der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG.

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015/2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der EYEMAXX Holding GmbH wurde ein Ertrag hieraus in Höhe von TEUR 1.065 realisiert.

Mit der Ausgabe der zwei Wandelanleihen in diesem Geschäftsjahr steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 1.261 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 und den zwei Wandelanleihen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2017 setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016	1 161 519,07
Jahresüberschuss 2016/2017	1 499 577,59
Dividende	-857 944,00
<b>Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2017</b>	<b>1 803 152,66</b>

### Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, pro Aktie eine Ausschüttung von EUR 0,20, somit insgesamt EUR 1.035.404,60, vom Bilanzgewinn durchzuführen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 767.748,06 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1. Organe

#### 5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

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 2017 nicht.

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

#### 5.1.2 Vorstand

Während des vollständigen Berichtszeitraums bestand der Vorstand aus folgendem alleinvertretungsberechtigtem Mitglied:

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Leopoldsdorf/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 156). Im Geschäftsjahr 2016/2017 erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 116).

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 3.856. 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 2.021.

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Abschlussstichtag in folgender Höhe:

Die EYEMAXX Real Estate AG hat eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord in Höhe von insgesamt TEUR 3.500 (Vorjahr: 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 aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG und der Mittelbrandenburgischen Sparkasse wurde eine Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 3.450 (Vorjahr: TEUR 0) abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung der Tochtergesellschaft EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Eine Garantieerklärung über TEUR 4.500 (Vorjahr: TEUR 0) wurde gegenüber der Austrian Anadi Bank AG abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung von Tochtergesellschaften dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Garantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der

vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

## 5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 206. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 190, davon das Vorjahr betreffend TEUR 64 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 16. Andere Bestätigungsleistungen beinhalten ausschließlich vereinbarte Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss des Konzerns zum 30. April 2017.

## 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 44 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 2017 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 Nachtragsbericht

### **Planmäßige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2012/2017**

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

### **Barkapitalerhöhung**

Am 28. November 2017 wurde im Zuge der außerordentlichen Hauptversammlung eine Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Sämtliche angebotenen, neuen 470.637, auf den Inhaber lautenden, Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12,00 Euro je Aktie gezeichnet. Somit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 5.647.644 Euro zu. Der Immobilienexperte Johann Kowar stockte seinen Anteil auf 5,44% auf.

### **Weiterer großer Teilverkauf beim Postquadrat in Mannheim**

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

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

## 5.9 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von EUR 1,5 Mio. ergibt sich nach Hinzurechnung, Korrekturen bzw., Abzügen der steuerlich nicht zu berücksichtigenden Aufwendungen und Erträge ein steuerlicher Verlust in Höhe von ca. EUR 0,6 Mio. für das Geschäftsjahr 2016/2017 für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2017 ca. EUR 5,6 Mio. Für das Geschäftsjahr 2016/2017 ergibt sich ein gewerbesteuerlicher Verlust in Höhe von EUR 0,8 Mio. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2017 ca. EUR 2,2 Mio. Bei einem kumulierten Ertragssteuersatz von rund 30% würde sich ein Ertrag in Höhe von ca. EUR 1,2 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.

## 5.10 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, 16. Februar 2018



EYEMAXX Real Estate AG  
Der Vorstand  
gez. Dr. Michael Müller

## Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2016/2017

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 01.11.2016	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.10.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
Grundstücken	1 785 337,50	0,00	0,00	1 785 337,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	3 643,94	0,00	0,00	3 643,94
	1 788 981,44	0,00	0,00	1 788 981,44
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen				
1. Unternehmen				
	11 024 500,00	12 419 500,00	0,00	23 444 000,00
Ausleihungen an verbundene				
2. Unternehmen				
	43 547 959,39	15 950 867,23	-14 710 078,42	44 788 748,20
3. Beteiligungen				
	61 990,00	971 600,00	-1 250,00	1 032 340,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
	7 701 981,44	6 538 020,51	-1 161 840,01	13 078 161,94
5. Sonstige Ausleihungen				
	8 194 858,52	663 475,80	-1 480 667,82	7 377 666,50
	70 531 289,35	36 543 463,54	-17 353 836,25	89 720 916,64
	72 320 270,79	36 543 463,54	-17 353 836,25	91 509 898,08

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand am 01.11.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2017 EUR	Stand am 31.10.2017 EUR	Stand am 31.10.2016 EUR
257 784,50	60 912,00	0,00	318 696,50	1 466 641,00	1 527 553,00
2 841,00	373,94		3 214,94	429,00	802,94
260 625,50	61 285,94	0,00	321 911,44	1 467 070,00	1 528 355,94
0,00	0,00	0,00	0,00	23 444 000,00	11 024 500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	45 452 074,00	44 991 075,59
0,00	0,00	0,00	0,00	1 032 340,00	61 990,00
0,00	0,00	0,00	0,00	13 078 161,94	6 258 865,24
0,00	0,00	0,00	0,00	6 714 340,70	8 194 858,52
0,00	0,00	0,00	0,00	89 720 916,64	70 531 289,35
260 625,50	61 285,94	0,00	321 911,44	91 187 986,64	72 059 645,29

## Verbindlichkeitspiegel der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg zum 31. Oktober 2017

	Gesamtbetrag EUR	erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
<b>1. Anleihen *</b>	<b>96 194 000,00</b>	<b>11 624 000,00</b>	<b>84 570 000,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(64 142 000,00)	(11 624 000,00)	(52 518 000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber				
<b>2. Kreditinstituten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(85 390,94)	(85 390,94)	(0,00)	(0,00)
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>38 098,06</b>	<b>38 098,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(71 624,97)	(71 624,97)	(0,00)	(0,00)
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>314 985,46</b>	<b>26 608,85</b>	<b>288 376,61</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(291 730,33)	(2 908,85)	(288 821,48)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber				
<b>5. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>250 206,65</b>	<b>250 206,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(223 852,42)	(223 852,42)	(0,00)	(0,00)
<b>6. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>2 468 828,10</b>	<b>2 468 828,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(im Vorjahr)	(2 725 175,54)	(2 725 175,54)	(0,00)	(0,00)
	<b>99 266 118,27</b>	<b>14 407 741,66</b>	<b>84 858 376,61</b>	<b>0,00</b>
	(67 539 774,20)	(14 732 952,72)	(52 806 821,48)	(0,00)

\* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 34.916 (i.V. TEUR 23.384)

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Oktober 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 geprüft. Den in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Oktober 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft

**Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.**

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- 1) Werthaltigkeit von Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen
- 2) Begebung von zwei Wandelanleihen

Zu 1) Werthaltigkeit von Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

#### a) Das Risiko für den Abschluss

Im Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG werden zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 23,4 Mio. und Beteiligungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. ausgewiesen. Des Weiteren sind in diesem Posten Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 44,8 Mio., Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 13,1 Mio. und sonstige Ausleihungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. bilanziert. Der Posten stellt mit EUR 89,7 Mio. ca. 75,3 % der Bilanzsumme dar. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen richtet sich nach den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und den sonstigen Ausleihungen richtet sich die Bewertung nach dem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgt aus der Sicht der die Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen und Forderungen aus Ausleihungen haltenden Gesellschaft. Basis für die Bewertungen sind hierbei die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von dem gesetzlichen Vertreter erstellten Planungsrechnungen ergeben. Hierbei werden auch Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung und länderspezifische Annahmen über die jeweilige Entwicklung makroökonomischer Größen berücksichtigt. Die zukünftigen Zahlungsströme richten sich im Wesentlichen nach den Entwicklungen der Immobilienprojekte, die in Tochter- und Enkelgesellschaften bilanziert werden. Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstigen Ausleihungen sind im Anhang sowie im Lagebericht enthalten. Das Ergebnis der Bewertungen und der Planungsrechnungen ist in hohem Maße davon abhängig, wie der gesetzliche Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzt. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Bewertung ist daher naturgemäß mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

#### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Existenz und der Werthaltigkeit der wesentlichen Posten im Finanzanlagevermögen auseinander gesetzt. Neben der Einholung von Saldenbestätigungen von den jeweiligen Schuldner haben wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung den korrekten

Ausweis und die Bewertung der bilanzierten Posten in den zugehörigen Gesellschaften beurteilt. Bezüglich der Werthaltigkeitsprüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Der Schwerpunkt unserer Prüfung lag auf der kritischen Auseinandersetzung mit den bei der Bewertung zugrunde gelegten zentralen Annahmen. Ferner haben wir uns von der Angemessenheit der Beteiligungsbewertung überzeugt.

Der Beurteilung der Bewertung liegt eine differenzierte Vorgehensweise zu Grunde. Im Hinblick auf den Beteiligungsansatz von bzw. die Forderungen gegen Gesellschaften, die Bestandsimmobilien halten, haben in einem ersten Schritt nachvollzogen ob das Jahresergebnis der jeweiligen Gesellschaften positiv ist. Darüber hinaus haben wir einen Abgleich des Beteiligungsbuchwertansatzes mit dem Eigenkapital unter Zugrundelegung der jeweiligen Objektbewertungen vorgenommen.

Bezüglich der Beurteilung des Beteiligungsansatz von bzw. der Forderungen gegen Gesellschaften die Projektentwicklungen betreiben, basiert die Beurteilung auf den von der Gesellschaft vorgenommenen Projektkalkulationen. Eine Beurteilung auf Basis von Jahresergebnissen scheidet in diesen Fällen aus, da die Gesellschaften in Folge ihres Geschäftsmodells in der Phase der Projektentwicklung naturgemäß keine positiven Ergebnisse erwirtschaften. Diesbezüglich wird daher eine Abgleich des erwarteten Projektwertes bei Fertigstellung mit der geplanten Eigen- und Fremdfinanzierung vorgenommen. Im Hinblick auf die verwendeten Projektkalkulationen haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z.B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten und Risikoabschläge gewürdigt. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse bei der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt.

Die von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Bewertungsparameter und -annahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt grundsätzlich geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstigen Ausleihungen sachgerecht vorzunehmen.

Zu 2) Begebung von zwei Wandelanleihen  
a) Das Risiko für den Abschluss

Im Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG werden zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 Anleihenverbindlichkeiten in Höhe von EUR 96,2 Mio. bei einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 119,1 Mio. (ca. 80,8 %) ausgewiesen. Hiervon wurde ein Anleihenvolumen von EUR 32,1 Mio. im Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 emittiert. Ein Teilbetrag dieses Volumens in Höhe von EUR 7,5 Mio. resultiert aus dem bisher nicht vollständig ausgeschöpften Emissionsvolumen der Anleihe V, welches nun vollständig emittiert wurde. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 erstmalig zwei Wandelanleihen mit einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 24,6 Mio. ausgegeben. Die erste Wandelanleihe mit einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 4,2 Mio. wurde im Dezember 2016 aufgelegt. Die zweite Wandelanleihe mit einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 20,4 Mio. wurde im April 2017 aufgelegt. Beide Wandelanleihen haben eine Laufzeit bis Dezember 2019. Die Angaben der Gesellschaft zu der Begebung der Wandelanleihen sind im Anhang sowie im Lagebericht enthalten. Die Begebung der Anleihen ist vor allem aufgrund der Höhe des Bilanzpostens im Jahresabschluss insgesamt relevant. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

## b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Vollständigkeit und dem Ausweis der Anleihenverbindlichkeiten sowie der Richtigkeit der zugehörigen Zinsberechnungen und -abgrenzungen auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir die Wertpapierprospekte sowie Beschlüsse des Aufsichtsrats eingeholt und beurteilt. Aufgrund der materiellen Bedeutung der Anleihenverbindlichkeiten haben wir den Zahlungseingang bezüglich der erhaltenen flüssigen Mittel geprüft. Unsere Prüfungshandlungen umfassten des Weiteren die Prüfung der Zinsberechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 sowie den Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2017 abgegrenzten Zinsen und Stückzinsen.

Hierbei haben wir unter anderem die zuständigen Mitarbeiter befragt sowie das zugrunde liegende Kontrollsystem beurteilt. Wir konnten uns davon überzeugen, dass die von dem gesetzlichen Vertreter eingerichteten Prozesse und Systeme geeignet und hinreichend dokumentiert sind, um eine angemessene und sachgerechte Bilanzierung der Anleiheverbindlichkeiten sowie der Zinsberechnungen und -abgrenzungen zu ermöglichen.

### *Sonstige Informationen*

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

- den in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines

Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

*Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 29. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Abschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, tätig.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, 16. Februar 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

---

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des 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 der auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

**6. Kapitalflussrechnung nach HGB für das  
Geschäftsjahr vom 1. November 2016  
bis zum 31. Oktober 2017  
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 2016 bis zum 31. Oktober 2017 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 2017.

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 beigefügte Kapitalflussrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2016 bis zum 31. Oktober 2017 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 2016 bis zum 31. Oktober 2017 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Bonn, den 16. Februar 2018

gez. Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger  
Wirtschaftsprüfer

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg  
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016/2017

	2016/2017 TEUR	2015/2016 TEUR
Periodenergebnis	1.500	-1.194
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	61	62
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-24	209
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.430	-919
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-116	1.883
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	21
Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit	<u>-6.009</u>	<u>62</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.791	2.964
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-22.826	-14.795
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-673	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-18.708</u>	<u>-11.832</u>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	4.999	4.792
- Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende und Erwerb eigener Anteile)	-858	-858
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	32.052	22.518
- Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und von (Finanz-) Krediten	0	-12.960
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>36.193</u>	<u>13.492</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	11.476	1.722
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.782	1.060
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>14.258</u></u>	<u><u>2.782</u></u>

In dem Finanzmittelfonds zum 31. Oktober 2017 sind Bankguthaben in Höhe von TEUR 12.127 (Vorjahr: TEUR 2.581) enthalten, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.