

A photograph of a modern building's interior, featuring a series of bright red, cylindrical pillars supporting a glass and metal railing system. The floor is a light-colored, polished material. The background shows a bright, overcast sky through the glass railings.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. OKTOBER 2017

EYEMAXX Real Estate AG



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Bilanz zum 31.10.2017</b>	
- Aktiva	4
- Passiva	5
<b>Gewinn- und Verlustrechnung von 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017</b>	<b>6</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2016/2017</b>	
- Allgemeine Angaben	8
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
- Erläuterungen der Bilanz	9 – 13
- Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung	13 – 14
- Sonstige Angaben	14 – 18
<b>Anlagenspiegel</b>	<b>19– 20</b>
<b>Verbindlichkeitspiegel</b>	<b>21</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>23-54</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>55-56</b>

## 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.</b>	<b>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.</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.</b>	<b>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.

Firma	Sitz
ANTAN RECONA GmbH & Co. 10 Vermögensverwaltungs KG	Kurfürstendamm 194, D-10707 Berlin
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
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 Thomsium 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 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	Ćirila 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 Zďár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
GELUM Grundstücksvermittlungsgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
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 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	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	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. Chabuńskiego 8, 00-613 Warsaw

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>				
<b>1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>				
Grundstücken	1 785 337,50	0,00	0,00	1 785 337,50
<b>2. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>3 643,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 643,94</b>
	<b>1 788 981,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 788 981,44</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
<b>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11 024 500,00	12 419 500,00	0,00	23 444 000,00
<b>2. Beteiligungen</b>	<b>43 547 959,39</b>	<b>15 950 867,23</b>	<b>-14 710 078,42</b>	<b>44 788 748,20</b>
<b>3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>61 990,00</b>	<b>971 600,00</b>	<b>-1 250,00</b>	<b>1 032 340,00</b>
<b>4. Sonstige Ausleihungen</b>	<b>7 701 981,44</b>	<b>6 538 020,51</b>	<b>-1 161 840,01</b>	<b>13 078 161,94</b>
	<b>8 194 858,52</b>	<b>663 475,80</b>	<b>-1 480 667,82</b>	<b>7 377 666,50</b>
	<b>70 531 289,35</b>	<b>36 543 463,54</b>	<b>-17 353 836,25</b>	<b>89 720 916,64</b>
	<b>72 320 270,79</b>	<b>36 543 463,54</b>	<b>-17 353 836,25</b>	<b>91 509 898,08</b>

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>	96 194 000,00	11 624 000,00	84 570 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(64 142 000,00)	(11 624 000,00)	(52 518 000,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber				
<b>2. Kreditinstituten</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(85 390,94)	(85 390,94)	(0,00)	(0,00)
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	38 098,06	38 098,06	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(71 624,97)	(71 624,97)	(0,00)	(0,00)
<b>4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	314 985,46	26 608,85	288 376,61	0,00
(im Vorjahr)	(291 730,33)	(2 908,85)	(288 821,48)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber				
<b>5. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	250 206,65	250 206,65	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(223 852,42)	(223 852,42)	(0,00)	(0,00)
<b>6. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	2 468 828,10	2 468 828,10	0,00	0,00
(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)



# Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr 2016/2017

## 1. Grundlagen

### 1.1 Struktur und Geschäftsmodell

Als Dachgesellschaft der Gruppe übernimmt die EYEMAXX Real Estate AG eine Finanzierungsfunktion für ihre operativen Tochtergesellschaften. Die EYEMAXX Real Estate AG („EYEMAXX“) erzielt im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit im Wesentlichen Mieterlöse.

Wir weisen darauf hin, dass sich die Aussagen im Lagebericht der EYEMAXX weitestgehend auf den Konzern beziehen.

#### **Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen:**

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der EYEMAXX-Konzern („EYEMAXX“) 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 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, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

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

Die EYEMAXX Real Estate AG hat es sich zum Ziel gesetzt, durch aussichtsreiche und renditestarke Projektentwicklungen sowie durch das Halten von Immobilien im eigenen Bestandsportfolio, weiter profitabel zu wachsen und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

### **Steigerung der Profitabilität**

Der EYEMAXX-Konzern arbeitet seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel. Der Gewinn nach Steuern der EYEMAXX-Gruppe konnte in den vergangenen Jahren stetig gesteigert werden und soll auch künftig weiter erhöht werden.

### **Erfahrung und Know-how als Basis des künftigen Wachstums**

EYEMAXX verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Immobilienprojekten. Bislang hat die Gesellschaft bereits Immobilien im Wert von rund 260 Mio. Euro erfolgreich entwickelt und veräußert. Diese profunde Erfahrung und das umfangreiche Know-how in der Immobilienentwicklung sowie auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten bilden die Pfeiler des erfolgreichen Wachstums.

### **Ausbau der Projektpipeline**

Zur Strategie von EYEMAXX gehört es die Projektpipeline kontinuierlich zu erweitern und somit attraktive Entwicklerrenditen zu erwirtschaften. Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf mittlerweile über 760 Mio. Euro erhöht werden.

### **Diversifiziertes Projektentwicklungsportfolio**

EYEMAXX hat sich in der Entwicklung von Immobilienprojekten breit aufgestellt, um Marktopportunitäten bestmöglich zu nutzen. Das Spektrum reicht von Wohn- und Pflegeimmobilien über Stadtquartiersentwicklungen sowie Gewerbeimmobilien wie Hotels, Serviced Apartments, Mikro- und Studentenapartments, Logistikimmobilien und Fachmarktzentren.

## 1.3 Steuerungssystem

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität für sämtliche Gesellschaften des EYEMAXX-Konzerns.

Für die EYEMAXX Real Estate AG ist der Umsatz die wesentliche Steuerungsgröße für das operative Geschäft. Daneben sind das Jahresergebnis, der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) sowie die Eigenkapitalquote ebenfalls relevante Bewertungsgrößen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wachstum der Weltwirtschaft verstärkte sich nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2017. Nach Schätzungen des IWF legte das weltweite Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 um 3,76 Prozent zu. (Quelle: [www.imf.org](http://www.imf.org))

Die positive Entwicklung der Weltwirtschaft spiegelte sich auch im Wirtschaftswachstum der Europäischen Union wider. Das statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) schätzte sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, als auch für die EU28, dass das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2017 um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal stieg. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum und in der EU28 sogar um 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017. (Quelle: [ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat))

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Zielmärkten von EYEMAXX waren auch im vergangenen Geschäftsjahr 2016/2017 positiv. Sowohl die Konjunktur in Österreich und der Tschechischen Republik als auch in Polen und der Slowakei lagen nach Schätzungen von Eurostat deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum der EU28 von 2,6 Prozent im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Wirtschaft in Polen wuchs im dritten Quartal 2017 besonders stark 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, einem weiteren Zielmarkt von EYEMAXX, 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. Die Wirtschaft in Deutschland verzeichnete ein Wachstum von 2,8 Prozent im dritten Quartal im Vergleich zur Vorjahresperiode. (Quelle: [ec.europa.eu/eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat))

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. (Quelle: [www.imf.org](http://www.imf.org))

## Branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich

Der deutsche Wohninvestmentmarkt hat im Jahr 2017 seinen positiven Trend aus den vergangenen Perioden fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen stieg laut Schätzungen der Dr. Lübke & Kelber GmbH um rund 18 Prozent auf ca. 16,4 Mrd. Euro. Dies ist das zweithöchste Ergebnis seit 2007. Der Markt für Wohninvestments war nach Angaben der Experten von drei Trends geprägt. Zunehmende kleinteiligere Deals standen wenigen großvolumigen Deals gegenüber. Die Zahl gehandelter Wohnungen ging in 2017 zurück, das Transaktionsvolumen nahm jedoch zu, was nach Meinung der Dr. Lübke & Kelber GmbH an weiter steigenden Preisen von Wohnimmobilien liegt. Als dritten Trend identifizierten die Experten eine deutliche Zunahme von Projektdeals, was wiederum auf die zunehmende Verknappung des Angebots an Bestandsimmobilien zurückzuführen sei. (Quelle: <http://drluebkekelber.de/research/>)

Konkret zeigt sich, dass der heimische Wohnungsmarkt besonders von deutschen Investoren dominiert wurde. Nach einer aktuellen Studie der Dr. Lübke & Kelber GmbH betrug der Anteil deutscher Investoren am gesamten Transaktionsvolumen in diesem Segment 82 Prozent oder 13,4 Mrd. Euro.

In 2017 lag das Transaktionsvolumen durchschnittlich bei 28,3 Mio. Euro bei 200 Wohneinheiten im Vergleich zu 2016 mit einem Volumen von 34,3 Mio. Euro bei 354 Wohneinheiten. Hauptsächlich wurden Geschäfte einer mittleren Größenordnung durchgeführt.

Die Durchschnittspreise für Wohneinheiten stiegen laut Expertenmeinung von Dr. Lübke & Kelber im Jahr 2017 spürbar an. Um fast 48 Prozent lagen die Quadratmeterpreise von 2.133 Euro in 2017 höher als noch ein Jahr zuvor (1.446 Euro). Auch die Nachfrage in den sogenannten B-Städten ist weiter gestiegen. Rund 70 Prozent aller gehandelten Wohneinheiten entfielen auf diese Städte. Diesen Trend sehen die Experten in der Renditeerwartung der Investoren begründet.

Der Markt für Studenten- und Mikroapartments war in 2017 als Nischensegment ebenfalls interessant. Nach einer aktuellen Studie des Immobilienberatungsunternehmens Savills überstieg das Investitionsvolumen in diesem Bereich erstmals die Marke von 1 Mrd. Euro. Davon entfielen nach Aussage der Immobilienexperten knapp 810 Mio. Euro auf Studentenwohnanlagen. (Quelle: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/studentenwohnungsmarkt-deutschland-juni-2017---final.pdf>)

Auch in Österreich war die Nachfrage nach Wohnimmobilien groß, sodass sich der Trend aus dem Vorjahr weiter fortgesetzt hat. Im zweiten Quartal 2017 sind die Preise nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) Immobilienmarktmonitors Oktober 2017 um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Insgesamt zeigt sich, dass die Preisdynamik besonders außerhalb Wiens zunahm. Dort erhöhten sich die Preise laut Immobilienmarktmonitor im zweiten Quartal um 4,3 Prozent. In Wien selbst konsolidierten demnach die Preise (Veränderung von Plus 0,1 Prozent zum Vorquartal).

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. (Quelle: <https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html>)

Nach einer Studie des Immobilienberatungsunternehmens CBRE lag das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2017 für Gewerbeimmobilien bei rund 2,4 Mrd. Euro. Die am stärksten nachgefragte Assetklasse war dabei die Büroimmobilie mit etwa 60 Prozent. Direkt dahinter folgt nach Angaben von CBRE erstmals die Assetklasse

Wohnen, die rund 13 Prozent des gesamten Investitionsvolumens im Gewerbeimmobilienmarkt ausmachte. Besonders der Bauboom in Wien sei dafür verantwortlich.

(Quelle: [http://www.cbre.at/at\\_de/research/latest\\_reports](http://www.cbre.at/at_de/research/latest_reports))

### **Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland**

Der Markt für Pflegeheime wird nach Angaben von CBRE für Investoren immer interessanter. Gründe dafür sind nicht nur die steigende Zahl von Pflegebedürftigen, sondern auch die langfristigen Einkommensströme, die nach Einschätzung der Experten durch staatlich garantierte Zahlungsströme und oft langfristige Pachtverträge von 20 und mehr Jahren bei diesen Immobilienarten erfolgen. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Die aktuelle Zahl an pflegebedürftigen Menschen in Deutschland beläuft sich nach Angaben des Barmer GEK Pflegereports 2017 auf knapp 2,75 Mio. Menschen (zum 31. Dezember 2016), wobei diese lediglich Personen abdeckt, die über die Soziale Pflegeversicherung erfasst werden. Durch die Einführung des neuen Pflegebedürftigkeitsbegriffs zum 1. Januar 2017 werden bisherige Bezieher von Pflegeleistungen mit der Pflegestufe 0 nun dem Pflegegrad 2 zugewiesen, weshalb diese für zukünftige Erhebungen relevant sind und als pflegebedürftig gelten. (Quelle: <https://www.barmer.de/presse/infothek/studien-und-reports/pflegereport/pflegereport-2017-134762>)

Eine aktuelle Zahl, die alle pflegebedürftigen Menschen auf Bundesebene umfasst, weist die Pflegestatistik des statistischen Bundesamts (destatis) auf. Demnach sind rund 2,9 Mio. Menschen in Deutschland pflegebedürftig. Durch den demografischen Wandel wird sich dieser Trend einer zunehmenden Zahl pflegebedürftiger Menschen bis zur Mitte der 2050er Jahre weiter fortsetzen. Laut Pflegereport wird sich die Zahl bis dahin auf etwa 4,5 Mio. pflegebedürftige Menschen in Deutschland erhöhen. (Quelle <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Gesundheit/Pflege/Pflege.html>)

Die Nachfrage nach Heimplätzen erhöht sich nach Angaben des Pflegereports 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. 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. 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. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Auch das Transaktionsvolumen im Bereich der Senioren- und Pflegeheime steigt nach Aussagen einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) weiter an. (Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research>) In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 verzeichnete dieses Marktsegment demnach knapp eine Mrd. Euro. Für 2018 sehen die Experten von CBRE eine wachsende Dynamik im Bereich der Pflegeimmobilien, da sich zurzeit großvolumige Portfolios in der Vermarktung befinden, während derartige Deals im Jahr 2017 weitestgehend ausgeblieben sind.

Nach wie vor ist der Markt für Senioren- und Pflegeheime sehr fragmentiert und hoch reguliert, weshalb nach Einschätzung von CBRE spezielle Kenntnisse vorausgesetzt werden, um in diese alternative Assetklasse zu investieren. EYEMAXX geht davon aus, dass der Markt weiterhin über genügend Volumen verfügt, um die angestrebten Projekte umzusetzen.

## Gewerbeimmobilienmarkt

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr der EYEMAXX Real Estate AG nach Aussagen einer aktuellen Studie des Beratungsunternehmens CBRE positiv entwickelt. Grund dafür seien die unverändert günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB und der sehr guten Performance der Nutzermärkte, die sich beispielsweise in hohen Vermietungstätigkeiten bei Büro- und Logistikimmobilien widerspiegeln. 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. Auch für 2018 sehen die Experten von CBRE weitere Chancen für den deutschen Immobilienmarkt, die den bisherigen Trend stützen. Die robuste Wirtschaft in Deutschland und der positive Ausblick für die kommenden Jahre bilden zudem solide Rahmendaten. (Quelle: <https://www.cbre.de/de-de/research>)

Das Transaktionsvolumen stieg auch 2017 am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Das Immobilienberatungsunternehmen Savills prognostiziert in seiner aktuellen Studie ein Gesamtvolumen für 2017 in Höhe von 57,1 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Zuwachs von 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für 2018 zeichnet sich nach Angaben der Experten eine Fortführung der Entwicklung ab, da die Investorennachfrage uneingeschränkt hoch sei. (Quelle: <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/marktueberblick-gewerbeinvestment-q4-2017.pdf>) Eine Angebotsknappheit im Core-Segment sei einzig ein limitierender Faktor, wodurch Core-Investoren zunehmend auch risikobereiter agieren, so die Experten von CBRE.

Besonders ausländische Investoren kauften auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2017 ein. Die größte Gruppe bildeten nach Angaben von Savills US-amerikanische Investoren mit einem Anteil am Gesamtvolumen von 10 Prozent. Dicht gefolgt auf dem zweiten Platz stiegen asiatische Investoren mit einem Anteil von über 9 Prozent am Gesamtvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ein.

Auch der deutsche Logistikmarkt floriert weiter. Eine Studie von Savills zeigt, dass das Transaktionsvolumen im Jahr 2017 mit gut 8,4 Mrd. Euro neue Höchststände erreicht hat, die das Vorjahresergebnis um knapp 80 Prozent übertroffen haben. Ausschlaggebend für den hohen Transaktionsumsatz seien große Portfoliotransaktionen. Logistikimmobilien sind auch nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) so gefragt wie noch nie. Für die Zukunft sind die Experten weiter optimistisch. Für die nächsten Jahre sind die Perspektiven demnach weiterhin positiv. Unterstützend für den Logistikmarkt seien unter anderem die robuste Konjunktur in Deutschland, das sich weiter beschleunigende Wachstum in Europa oder auch die weiter wachsende E-Commerce Branche. (Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/marktberichte-nach-segment/logistik/logistic-p-1628908.html>)

Der Markt für deutsche Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich in 2017 dynamisch. Laut einer aktuellen Studie von CBRE stieg das Transaktionsvolumen um 10 Prozent auf rund 14,1 Mrd. Euro. Besonders Fachmärkte und Fachmarktzentren standen wie schon im Vorjahr im Fokus der Investoren. Das Transaktionsvolumen in diesem Segment lag bei rund 6,2 Mrd. Euro, was eine Steigerung von 17 Prozent zum Vorjahr bedeutet. Innerstädtische Geschäftshäuser konnten nach Angaben von CBRE den größten Zuwachs mit einem Plus von 78 Prozent auf knapp 4 Mrd. Euro erzielen. Gesunken ist hingegen das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern, das sich nach 3,9 Mrd. Euro in 2016 auf ein Volumen von knapp 2,98 Mrd. Euro reduzierte.

Der Retailmarkt in der CEE-Region ist ein weiterer Markt, auf dem EYEMAXX aktiv ist. Das Investmentvolumen in der CEE-Region belief sich nach Schätzungen von CBRE im ersten Halbjahr 2017 auf rund 12,2 Mrd. Euro, verglichen mit 5,4 Mrd. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf Polen, der Tschechischen Republik sowie der Slowakei und Serbien. Der Investmentmarkt in Tschechien befand sich laut

Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International auch 2017 in einer guten Verfassung. Bis zum dritten Quartal 2017 betrug das Transaktionsvolumen 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. (Quelle: <http://www.colliers.com>) Auch in der Slowakei setzte sich die positive Entwicklung am Immobilienmarkt, gestützt von einer starken Konjunktur, fort, wie es Colliers International in einer aktuellen Studie belegt. Im ersten Halbjahr 2017 lag das Investitionsvolumen in der Slowakei bei mehr als 135 Mio. Euro. Das ist zwar etwas weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, Colliers international begründet dies in der aktuellen Studie aber damit, dass noch ausstehende Immobilientransaktionen bislang nicht berücksichtigt waren.(Quelle: <http://www.colliers.com/>) Für das Gesamtjahr rechnen die Immobilienexperten mit einem weitaus höheren Investitionsvolumen als der Durchschnitt der Jahre 2009-2015, der 290 Mio. Euro beträgt. 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. (Quelle: <https://www.skanska.pl/oferta/biura/raporty-i-standardy/investment-report-2017/>)

EYEMAXX sieht in der CEE-Region weiterhin genügend Potenzial, um dort Projekte erfolgreich umzusetzen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2016/2017 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 14,3 Mio Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 6,6 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 38,0 Mio. Euro auf 50,1 Mio. Euro gesteigert werden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017 konnte das Wohnprojekt „Park Apartments Potsdam“ an einen namhaften Investor als Forward Sale noch vor Baubeginn für über 18 Mio. Euro verkauft werden. Auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen Grundstück sollen in einer Wohnhausanlage mit sechs Stadtvillen 95 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage entstehen.

Im Dezember 2016 ist die Wandelanleihe 2016/2019 vollständig bei institutionellen Investoren platziert worden. Die Mittel aus der Wandelanleihe von 4,2 Mio. Euro sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte in den Kernmärkten Deutschland und Österreich verwendet werden.

Zu Beginn des Jahres 2017 hat EYEMAXX im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, ein weiteres Projekt erfolgreich verkauft. Das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien mit einer Fläche von rund 1.800 Quadratmetern wurde an einen tschechischen Investor verkauft.

Ein weiterer Meilenstein konnte im April 2017 beim Immobilienprojekt Postquadrat Mannheim gesetzt werden. Es wurde zunächst eine mündliche Einigung über den Verkauf der beiden geplanten Hotels sowie der angeschlossenen Serviced Apartments mit der AccorInvest Germany GmbH erzielt. Im Juli folgte die Vertragsunterzeichnung. Die Gebäude mit 325 Zimmern sowie 130 Apartments entstehen auf einem 3.700 Quadratmeter großen Teilgrundstück des Postquadrat Areals.

Im April 2017 wurde eine Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von rund 20 Mio. Euro begeben. Aufgrund der vollständigen Platzierung musste das Angebot vorzeitig beendet werden. Neben dem erfreulichen Bezug durch die Bezugsberechtigten (EYEMAXX-Aktionäre und Inhaber der Schuldverschreibung 2016/2019) erfolgte die überwiegende Platzierung bei institutionellen Investoren insbesondere im europäischen Ausland. Der Mittelzufluss aus der Wandelanleihe soll vor allem der Finanzierung von Immobilienprojekten und den Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Immobilienportfolios dienen.

Das bereits 2016 verkaufte Pflegeheim-Projekt in Klein Lengden, Niedersachsen wurde Mitte des Jahres erfolgreich abgeschlossen und planmäßig an den Betreiber übergeben.

Des Weiteren wurde ein weiteres Wohnprojekt in Wien gestartet. In Hietzing, dem 13. Bezirk, der zu den besten Wohngebieten Wiens zählt, sollen auf dem über 2.000 Quadratmeter großen Gelände 13 Eigentumswohnungen sowie sieben Town Houses im gehobenen Segment entstehen. Gärten, Balkone und Dachterrassen sind ebenso geplant wie die Errichtung einer Tiefgarage.

Ein Highlight im Berichtszeitraum war der Start des Großprojektes Vivaldi-Höfe in Berlin Schönefeld. Gemeinsam mit dem Joint Venture Partner DIEAG Deutsche Immobilien Entwicklungs AG („DIEAG“) soll in der Gemeinde Schönefeld südlich von Berlin ein Wohn- und Büro-Immobilienprojekt mit einem Volumen von rund 170 Mio. Euro realisiert werden. Geplant ist die Errichtung von 17 Gebäuden mit ca. 450 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 30.000 Quadratmetern, zusätzlich sind Büroflächen mit ca. 22.000 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 690 Stellplätzen geplant. Bis Herbst 2020 soll die erste Phase bereits fertig gestellt sein.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie (TEUR 858) beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Zudem wurde ein freiwilliges Umtauschangebot der Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1TM2T3) in die Anleihe 2014/2020 (ISIN DE000A12T374) beschlossen. Es wurden Anleihen im Wert von rund 2,33 Mio. Euro getauscht.

Ein weiteres Großprojekt in Berlin Schönefeld wurde Ende August 2017 gestartet. Das Projekt Sonnenhöfe wird wieder gemeinsam mit dem Joint Venture Partner DIEAG realisiert. Auf dem 51.000 Quadratmeter großen Areal sollen 560 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 37.900 Quadratmeter sowie Büroeinheiten im Ausmaß von rund 12.400 Quadratmetern entstehen. Das Projekt mit einem Volumen von 168 Mio. Euro soll bis zum Frühjahr 2021 fertig gestellt werden.

Zur schnelleren Umsetzung dieses Großprojektes hat EYEMAXX eine Bezugsrechts-Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital beschlossen. Es konnte eine deutliche Überzeichnung und Bruttoemissionserlöse in Höhe von knapp 5 Mio. Euro erzielt werden. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erhöht sich nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister um 416.666 Euro auf 4.706.386 Euro.

Zusammenfassend zeigt EYEMAXX im Geschäftsjahr 2016/2017 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR14.252 (Vorjahr: TEUR10.240) einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 8.202 (Vorjahr: TEUR 6.552) sowie auch einen deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 6.627 (Vorjahr: TEUR 5.853).

## 2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1. Vermögenslage

#### Aktiva

Das Anlagevermögen beinhaltet Sachanlagen in Höhe von TEUR1.467 (Vorjahr: TEUR 1.528). In den Sachanlagen ist ein Erbbaurecht, bezogen auf ein Grundstück in Nürnberg, in Höhe von TEUR 1.467 enthalten. Die Veränderung des Sachanlagevermögens zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 23.444, Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 44.789, Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.032, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von TEUR 13.078 sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 7.378.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (TEUR 15.999), der Postquadrat Mannheim GmbH (TEUR 7.420) und an der EYEMAXX Holding GmbH (TEUR 25).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus

- sechs Darlehen an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.
  - o das erste Darlehen in Höhe von TEUR 190 hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
  - o das zweite Darlehen in der Höhe von TEUR 10.173 läuft bis zum 23. März 2019 und wird mit 7,875 % p. a. verzinst,

- das dritte Darlehen in der Höhe von TEUR 3.697 läuft bis zum 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst und
- das vierte Darlehen in Höhe von TEUR 7.450 hat eine Laufzeit bis 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
- das fünfte Darlehen in Höhe von TEUR 8.958 hat eine Laufzeit bis 31. Oktober 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
- das sechste Darlehen in Höhe von TEUR 11.017 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und wird mit 7,0 % p.a. verzinst,
- einem Darlehen an die EYEMAXX Holding GmbH in Höhe von TEUR 274 mit einer Laufzeit bis 30. April 2020, wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die Postquadrat Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 2.074 mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2019 und wird mit 8,0 % p.a. verzinst.
- einem Darlehen an die Maxx Bauerrichtungs GmbH in der Höhe von TEUR 455 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- sowie einem Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR 501 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,

In den Beteiligungen sind enthalten

- die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 23,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 330,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7.
- die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7.
- die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,

- die Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 12,5
- die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 620,7,
- und die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht beinhalten:

- ein Darlehen an die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 860 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 48, mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 84 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 52 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.656 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.568 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2019.
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.801 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2021,
- und ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 9 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,

Die sonstigen Ausleihungen setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 2.158 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a., sowie ein weiteres Darlehen über TEUR 500 mit einer Verzinsung von 7,875 % p. a. und einer drei-monatigen Kündigungsfrist und ein weiteres Darlehen über TEUR 2.450 mit einer Verzinsung von 7,0% und einer Laufzeit bis 17. Januar 2021,
- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Wien/Österreich in Höhe von TEUR 1.500 mit einer Verzinsung von 7,0% und einer Laufzeit bis 31. Januar 2021,
- ein Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75% p.a. verzinst,

- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 107 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2019, wird mit 7,75% p.a. verzinst.

Die Veränderung in den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert aus der Zufuhr von TEUR 5.000 in die Kapitalrücklage der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aus der Umwandlung von Gesellschafterdarlehen sowie dem Kauf von 100% der Anteile der Postquadrat Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 7.420. Der Posten Beteiligungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016/2017 im Wesentlichen aufgrund von Neugründungen von Beteiligungen. Die Forderungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstigen Ausleihungen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen, resultieren im Wesentlichen aus neuen Projekten und der Finanzierung zum Kauf von Bestandsimmobilien.

Das Umlaufvermögen (inkl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 27.906 besteht insbesondere aus den flüssigen Mitteln in Höhe von TEUR 14.258. Hiervon ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 12.127 zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II (am 1. November 2017) gesperrt. Des Weiteren beinhaltet das Umlaufvermögen im Wesentlichen eine Forderung gegenüber der EYEMAXX Holding GmbH aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 2.309, eine Forderung in Höhe von TEUR 2.120 gegen die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH sowie aufgelaufenen Zinsforderungen in Höhe von TEUR 2.906 und einer Forderung über eine Vorabdividende in Höhe von TEUR 2.820. Des Weiteren bestehen Forderungen gegen die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungs KG über TEUR 250 bezüglich der Kautions für das Gebäude in Wuppertal. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 535 resultieren in Höhe von TEUR 479 aus aktivierten Disagien.

#### **Passiva**

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 4.706 (im Vorjahr: TEUR 4.290) aus. Die Erhöhung resultiert aus der Barkapitalerhöhung mit 416.666 nennwertlosen Stückaktien.

Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 12.785 (im Vorjahr: TEUR 8.201). Der Anstieg der Kapitalrücklage resultiert aus der Barkapitalerhöhung in 2016/2017. Die EYEMAXX Real Estate AG hat in diesem Geschäftsjahr insgesamt 416.666 Stück neue Stückaktien 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.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2017 beträgt TEUR 1.803 und berechnet sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.162, dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.500 und der Dividende in Höhe von TEUR 858. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 19.294 (im Vorjahr: TEUR 13.653).

Die Rückstellungen belaufen sich zum 31. Oktober 2017 auf TEUR 298 (im Vorjahr: TEUR 322) und betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen, Abschluss- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen..

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 99.266 (im Vorjahr: TEUR 67.540) und beinhalten im Wesentlichen die vier ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 71.624 (im Vorjahr: TEUR 64.142), die zwei ausgegebenen Wandelanleihen in Höhe von TEUR 24.570 (im Vorjahr: TEUR 0), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.469 (im Vorjahr: TEUR 2.725) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 38 (im Vorjahr: TEUR 72). Der Anstieg der Anleihenverbindlichkeiten um TEUR 7.482 resultiert aus der Platzierung des noch nicht ausgeschöpften Emissionsvolumens der Anleihe V im Geschäftsjahr 2016/2017. Am 1. November 2017 ist die Anleihe II in Höhe von TEUR 11.624 planmäßig zurückbezahlt worden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.469 beinhalten mit TEUR 1.723 die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten aus den vier Unternehmensanleihen und den zwei Wandelschuldverschreibungen.

### 2.3.2 Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 TEUR -18.708 (im Vorjahr: TEUR -11.832). Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Herausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 36.193 (im Vorjahr: TEUR 13.492). Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zu einem großen Teil aus dem Zufluss liquider Mittel im Rahmen der Neuplatzierung der zwei Wandelanleihen im Nennwert von insgesamt TEUR 24.570 und der Platzierung des noch nicht ausgeschöpften Emissionsvolumen der Anleihe V in Höhe von TEUR 7.482 sowie einer Barkapitalerhöhung in Höhe von insgesamt TEUR 5.000 abzüglich der Dividende in Höhe von TEUR 858.

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. Die Rückzahlung der Anleihe erfolgte planmäßig am 1. November 2017.

### 2.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft ergeben sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 633 (im Vorjahr: TEUR 552). 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.

Des Weiteren erzielte die Gesellschaft Erträge aus Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 5.443 (im Vorjahr: TEUR 4.980) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 4 (im Vorjahr: TEUR 7).

Den Erträgen stehen Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.541 (im Vorjahr: TEUR 2.471), Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 431 (im Vorjahr: TEUR 287) und Abschreibungen in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 62).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.820 resultieren aus der Vorabdividende der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen über TEUR 1.223 ergeben sich aus dem Verkauf von 20% der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG und dem Verkauf von 30% der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen in 2016/2017 TEUR 6.703 (Vorjahr: TEUR 5.302), der Anstieg resultiert aus der Platzierung des noch nicht ausgeschöpften Emissionsvolumen der Anleihe V sowie der beiden neuen Wandelanleihen.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde mit der EYEMAXX Holding GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Aus diesem Vertrag resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.065 für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt TEUR 1.500 (im Vorjahr: TEUR -1.194 Jahresfehlbetrag)

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Ertragslage		2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	TEUR	682	698
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	2 760	-872
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	14,31	-6,39
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	7,77	-8,74
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	2,32	-1,07

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		2016/2017	2015/2016
Eigenkapitalquote	%	18,40	17,33
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	24 299	5 536
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	81 936	61 360
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		4,2	4,5

\*) Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis nach Steuern + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Zinsaufwand - Zinsertrag

ROE (EBIT) = EBIT x 100 / Eigenkapital

ROE (Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI (EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital x 100 / (Gesamtkapital - Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. Kassenbestand und Bankguthaben) - kurzfristiges Fremdkapital (ohne Anleiheverbindlichkeiten)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - Kassenbestand und Bankguthaben

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Platzierung der beiden Wandelanleihen in Höhe von TEUR 24.570 auf 18,40% gestiegen (im Vorjahr: 17,33%). Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr um TEUR 5.642 gesteigert werden.

Parallel dazu sank der Nettoverschuldungsgrad, die Nettoverschuldung stieg jedoch im Wesentlichen auf Grund der Platzierung der Wandelanleihen um TEUR 20.576 an.

### Personalbericht

Die EYEMAXX Real Estate AG beschäftigte im Berichtszeitraum neben dem Vorstand durchschnittlich eine weitere Angestellte (Vorjahr: eine Angestellte).

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist EYEMAXX einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von EYEMAXX ist somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, Investor Relations sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf (bei Wien/Österreich) zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist EYEMAXX im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von monatlichen Jour fixes - stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt. Grundsätzlich gibt es für jedes Projekt einen eigenen Manager, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektmanager in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte und vom Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand freigegebene Planbudget, das während der Projektphase laufend mit Hilfe unterschiedlicher EDV-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands erfolgen. Ein durch den jeweiligen Projektmanager quartalsweise zu erstellender Statusbericht informiert über den laufenden Stand der Entwicklung und gibt Aufschluss darüber, ob Zeitpläne und Budgets eingehalten werden. Diese Berichte enthalten die wesentlichen Angaben zu dem Projekt (z. B. Größe, Planungsstatus, Genehmigungen, Mieter, Vermietungsstand, vereinbarte Mieten). Des Weiteren enthalten die Berichte die Projektkalkulation bei Planung (Planbudget). Auf der Aufwandsseite werden Abweichungen bei den Projektkosten analysiert und besprochen (bereits aufgelaufene Kosten sowie erwartete Kosten bis zur Fertigstellung). Auf der Ertragsseite werden der Vermietungsstand und mit den Mietern vereinbarte Mieten besprochen.

## 3.1 Wesentliche Chancen und Risiken für EYEMAXX

### 3.1.1 Operative Chancen und Risiken

Die EYEMAXX Real Estate AG dient neben der Generierung von Mieterlösen als Finanzierungsholding der EYEMAXX-Gruppe. Das weitere operative Geschäft der EYEMAXX-Gruppe erfolgt über Tochter- oder Enkelgesellschaften. Nachfolgend werden auch die wesentlichen Risiken auf Ebene der Tochtergesellschaften dargestellt, da die EYEMAXX Real Estate AG über die ausgereichten Finanzierungen mittelbar an diesen Risiken partizipiert.

## Marktrisiken

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg der Gesellschaft und des EYEMAXX-Konzerns 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.

## Marktchancen

Da der EYEMAXX-Konzern in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt des EYEMAXX-Konzerns bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für EYEMAXX entsprechend gute Marktchancen. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt EYEMAXX jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Die Wohnimmobilien- bzw. Quartiersentwicklungen konzentrieren sich auf die boomenden Städte in Deutschland und Österreich, in denen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum herrscht.

## Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter der Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen

werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich der EYEMAXX-Konzern und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

### **Wettbewerbsrisiko**

Der EYEMAXX-Konzern ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept des EYEMAXX-Konzerns vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen der EYEMAXX-Konzern ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

### **Verkaufsrisiko**

Die Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns sieht neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte EYEMAXX nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die der EYEMAXX-Konzern überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

### **Personalrisiko**

Die EYEMAXX Real Estate AG ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Abteilungsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### 3.1.2 Finanzielle Risiken

#### Refinanzierungsrisiko

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.

#### Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für die Gesellschaft entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

#### Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Gesellschaft und den EYEMAXX-Konzern darin, dass das Kapital welches in Projekten - die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote am Markt bestehen. Der EYEMAXX-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und 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.

### **Holdingrisiko**

Die Gesellschaft ist als Obergesellschaft von den ausschüttungsfähigen Erträgen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Gesellschaft die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält.

### **Investitionsrisiko**

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den EYEMAXX-Konzern daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden.

### **Kostenrisiko**

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

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

### **Leerstandsrisiko**

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

### **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Die EYEMAXX Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

## 3.2 Prognosebericht

### 3.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Laut IWF wird sich die weltweite Wirtschaft auch im Jahr 2018 positiv entwickeln und soll demnach um rund 3,9 Prozent zulegen. Damit erhöht der IWF seine Prognose vom Herbst 2017, in der noch ein weltweites Wirtschaftswachstum von 3,7 Prozent avisiert wurde. Der globale Aufschwung verstärkt sich demnach weiter, verglichen mit dem Jahr 2016, welches das schwächste Wachstumsjahr seit der letzten Finanzkrise war. Die US-Steuerpolitik stimuliere laut IWF die wirtschaftlichen Aktivitäten zumindest vorübergehend, was sich wiederum auf Handelspartner wie Deutschland positiv auswirke. Für die Euro-Zone wird mit 2,2 Prozent ebenfalls ein stärkeres Wachstum erwartet. Ein hohes Wachstum, was über der bisherigen Prognose von 4,9 Prozent für 2018 liegt, sehen die Experten für Schwellen- und Entwicklungsländer aufgrund stärkerer Wachstumsprognosen in Polen und der Türkei. Auch in den Zielmärkten von EYEMAXX wird nach Angaben des IWF die Wirtschaft weiter wachsen, auch hier aber teilweise weniger stark als im Jahr 2017. (Quelle: [www.imf.org](http://www.imf.org), WEO Oktober 2017 und WEO Januar 2018)

Das positive Konsumverhalten sowie die günstigen finanziellen Rahmenbedingungen sind Triebfedern des wirtschaftlichen Wachstums. Dem stehen aber geopolitische Spannungen und hohe politische Unsicherheiten gegenüber, die belastend auf die Märkte wirken können. Mittelfristig sieht der IWF unter anderem ein Risiko für das Wachstum in einer zu schnellen und starken Straffung der Finanzierungsbedingungen. Auf mittlere Sicht prognostiziert der IWF aber ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,8 Prozent pro Jahr bis 2021.

Für Deutschland prognostizieren die Experten ein reales Wirtschaftswachstum für 2018 von 1,8 Prozent, was etwas unterhalb des erwarteten Wachstums von Europa mit 2,2 Prozent liegt. In Österreich wird ein Wachstum der Konjunktur um 1,9 Prozent prognostiziert. Nach einer jüngeren Prognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) soll die österreichische Wirtschaft in 2018 um 3,0 Prozent zulegen. Besonders die Sachgütererzeugung profitiere aktuell von der international starken Konjunktur. Erst zur Mitte des Jahres, wenn sich auch die internationale Konjunktur nach Einschätzung des WIFO abschwächt, werde auch in Österreich das starke Wachstum nachgeben. Für 2019 rechnen die Experten mit einem Wachstum in Österreich von 2,2 Prozent. (Quelle: [http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=60834&mime\\_type=application/pdf](http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=60834&mime_type=application/pdf))

Deutlich stärker und oberhalb des EU-Durchschnitts sehen die Experten des IWFs die Konjunkturaussichten für 2018 in der Slowakei mit 3,7 Prozent, Serbien mit 3,5 Prozent und der Tschechischen Republik mit 2,6 Prozent.

Für 2018 sind die Prognosen der Immobilienexperten Dr. Lübke & Kelber GmbH weiter positiv: Investments in B-Städten sowie steigende Projektentwicklungsinvestments werden im kommenden Jahr zunehmen, da Investoren die gesamte Breite des Marktes abdecken möchten und immer noch ein attraktives Risiko-Rendite Potenzial in B-Städten herrscht. (Quelle: <http://drluebkekelber.de/research/>)

### 3.2.2 Prognose für 2017/2018

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2017/2018 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung mit einer weiteren deutlichen Steigerung des Ergebnisses nach Steuern

Es ist nach wie vor das Ziel, beim Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei zu bleiben, nachdem dieser im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016/2017 auf 1,70 von 1,74 im Jahr zuvor reduziert werden konnte. Der im Vorjahres-

Konzernlagebericht prognostizierte Anstieg des Ergebnisses nach Steuern konnte mit der Steigerung von TEUR 5.853 auf TEUR 6.627 erreicht werden.

Das Ziel die Eigenkapitalrendite auf dem Niveau von rund 17 % zu halten wurde mit 18,40% im Geschäftsjahr 2016/2017 erreicht. Für das Geschäftsjahr 2017/2018 plant die Gesellschaft die aktuelle Eigenkapitalquote auf rund 17-18 % zu halten. Im laufenden Geschäftsjahr sollen weitere Projekte sukzessive umgesetzt und neue Projekte gewonnen werden. So soll das Volumen der Projektpipeline die Marke von 1 Mrd. Euro erreichen. Der Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf der Entwicklung von Wohnimmobilien inklusive Mikro- und Studentenapartments. Darüber hinaus werden weiterhin Pflegeheime und Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büros, Serviced Apartments und Hotels realisiert.

Es werden auch in Zukunft mittlere und größere Projekte ab einem Volumen von ca. 20 Mio. Euro sowie Stadtquartiersentwicklungen anvisiert. Der EYEMAXX-Konzern kommt mit seinen insgesamt drei Großprojekten in Mannheim und Schönefeld bei Berlin planmäßig voran. Der Hochbau beim „Postquadrat“ Mannheim soll im laufenden Jahr 2018 beginnen. Erste Teile, wie beispielsweise die zwei ibis Hotels mit insgesamt 325 Zimmern sowie 130 ADAGIO Access Hotel Apartments sollen weiter planmäßig im 2. Quartal 2019 fertiggestellt werden.

Auch das Projekt „Vivaldi-Höfe“ in Schönefeld bei Berlin verläuft planmäßig. Insgesamt sollen auf dem knapp 73.000 Quadratmeter großen Areal 450 Wohnungen sowie Büroflächen von ca. 23.400 Quadratmetern und rund 690 Stellplätze entstehen. In einem ersten Schritt sollen 6.000 Quadratmeter Wohnfläche und 4.000 Quadratmeter Bürofläche gebaut werden. Der Baustart ist für den Herbst 2018 vorgesehen. Für die Fertigstellung der ersten Phase rechnet der EYEMAXX-Konzern mit dem zweiten Quartal 2020. Das dritte Großprojekt „Sonnenhöfe“, welches auch in Schönefeld bei Berlin liegt, verläuft ebenfalls gemäß den Planungen des EYEMAXX-Konzerns. Der Baubeginn für das Projekt soll noch im zweiten Quartal 2018 erfolgen. Die Fertigstellung ist für das laufende Jahr 2021 avisiert. Beide Projekte in Schönefeld bei Berlin werden zusammen mit dem Joint Venture Partner DIEAG Deutsche Immobilien Entwicklungs AG umgesetzt.

Auch die Wohnprojekte des EYEMAXX-Konzerns in Österreich entsprechen dem Zeitplan.. Künftig wird der EYEMAXX-Konzern das Engagement im Hotelbereich sowie bei Mikro- und Studentenapartments weiter forcieren. Weitere Projekte in diesen Segmenten sind bereits in Prüfung.

Darüber hinaus soll der Wert des Bestandsportfolios durch Modernisierungsmaßnahmen sowie durch den weiteren Zukauf von Immobilien erhöht werden.

## 4. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Die Risikoüberwachung ist für den EYEMAXX-Konzern ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu steuern.

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Konzernabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat der EYEMAXX-Konzern ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Zwischenabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegulungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen (z.B. Controlling- oder Rechtsabteilung) prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Ausgangspunkt des IKS ist das einmal jährlich erstellte Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft vor. Abweichungen zu den Planzahlen werden laufend ermittelt und analysiert, um entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Planwerte einleiten zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragsituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der - in der Regel quartalsweise stattfindenden - Aufsichtsratssitzungen berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potentielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des

Konzerns. Ein regelmäßiger Meinungs austausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung für den Verkauf an internationale Investoren zusammenstellt. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht meistens größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als auf dem Markt angeboten wird. Zur Absicherung gegen eventuelle verspätete Verkäufe können fallweise Zwischenfinanzierungen von Banken oder Privatpersonen zur Sicherung eines allfälligen Liquiditätsbedarfs in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt EYEMAXX über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der – auf unterschiedlichen Szenarien basierenden – Pläne ist es EYEMAXX möglich, auf potentielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

Die Abschlusserstellung ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems, dessen Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem Konzernabschluss-erstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

## 5. Übernehmerrelevante Angaben

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

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

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 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.

### 5.2 Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die 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.

### 5.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Änderung der Satzung

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

### 5.4 Befugnisse des Vorstands, insbesondere zur Ausgabe von Aktien und zum Rückwerb eigener Aktien

#### 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. Optionsanleihebedingungen 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 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 Wandlungsbzw. 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 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.

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 2016/1 mittlerweile aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/1) geschaffen.

### **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 § 186 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.

## 5.5 Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

## 6. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

### 6.1 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet die EYEMAXX Real Estate AG mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der Gesellschaft zuzurechnenden Mitarbeitern mit den Ressorts

Finanzen und Controlling

Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb

Recht und Compliance

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertrags-situation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von

grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

## 6.2 Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) im Bereich Investor Relations nachstehende Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

## 6.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 hatte EYEMAXX als börsennotiertes Unternehmen Zielgrößen und Fristen für deren Erreichung für die Besetzung des Aufsichtsrates, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu definieren. Der Aufsichtsrat definierte die Zielgrößen für Aufsichtsrat und Vorstand bis zum 30.06.2017 mit jeweils 0%. Die Zielgrößenfestlegung war diesbezüglich insbesondere der geringen Größe des Aufsichtsrates und des Vorstandes geschuldet. Der Vorstand definierte die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 0%. Für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes legte der Vorstand die Zielgröße mit 30% fest. Zum 30.06.2017 wurden sämtliche Zielgrößen eingehalten. Der Frauenanteil in Aufsichtsrat, Vorstand und erster Ebene unterhalb des Vorstandes betrug zum 30.06.2017 jeweils 0%, der in der zweiten Ebene unterhalb des Vorstandes 30%.

Im Jahr 2017 hat der Aufsichtsrat für den Vorstand bis zum 30.06.2022 weiterhin eine Zielgröße von 0% festgelegt, da der Vorstand nur aus einer Person besteht. Aufgrund der ebenfalls geringen Größe, hat der Aufsichtsrat für sich selbst bis zum 30.06.2022 die Zielgröße für den Frauenanteil weiterhin mit 0% festgelegt. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30.06.2022 mit 0% festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand die Zielgröße mit 30% bis zum 30.06.2022 festgelegt.

## 7. Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 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.

## 8. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt:

*»Als Vorstand der Gesellschaft erkläre ich hiermit, dass nach den Umständen, die mir zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen«*

Aschaffenburg, 16. Februar 2018



EYEMAXX Real Estate AG  
Der Vorstand  
gez. Dr. Michael Müller

## 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 Schuldnern 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

Burkhard Völkner  
Wirtschaftsprüfer

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 Bestätigungs-vermerk zitiert der auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.