

PASSION

FOR

PERFORMANCE

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2016

**EYEMAXX**  
REAL ESTATE

# KONZERNLAGEBERICHT

## 1 Grundlagen des Konzerns

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bzw. des EYEMAXX-Konzerns („EYEMAXX“) basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behörden-technische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Taylormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich.

Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Serbien.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wie bereits im Schlussquartal 2015 expandierte die globale Wirtschaftsleistung zum Jahresbeginn 2016 wohl nur mit verhaltenem Tempo. Dabei zeichnete sich deutlicher als zuvor eine Verlagerung der Wachstumskräfte ab: Nachdem sich die konjunkturelle Lage in den Schwellenländern im vergangenen Jahr spürbar eingetrübt hatte, scheint sie sich dort zuletzt stabilisiert zu haben. Demgegenüber blieb das Wirtschaftswachstum in wichtigen Fortgeschrittenen Volkswirtschaften gedämpft. Dies mag zum Teil ein Reflex der Nachfrageflaute in den Schwellenländern gewesen sein. Allerdings war die annähernde Stagnation der US-Wirtschaft im ersten Quartal auch heimischen Einflüssen geschuldet. Im Euro-Raum hingegen setzte sich die gesamtwirtschaftliche Erholung, begünstigt durch mildes Winterwetter, mit größerem Schwung fort.

Auch den Wirtschaftsdaten zufolge stehen die Zeichen in Zentral- und Osteuropa (CEE) wieder auf Wachstum. „Marktprognosen belegen, dass das Bruttoinlandsprodukt in unserem Heimmarkt CEE heuer um 0,9 und nächstes Jahr um 2,1 Prozent wachsen wird. Und klammert man das Problemkind Russland aus, das mit seiner anhaltenden Rezession besonders stark ins Gewicht fällt, dann erwarten wir heuer 2,9 und nächste Jahr 3,0 Prozent“, so Kindl. Im Vergleich dazu wird das Wirtschaftswachstum in der Eurozone in 2016 mit rund 1,5 Prozent und 2017 mit 1,6 Prozent nur rund halb so stark ausfallen.

Die polnische Wirtschaft ist 2015 mehr als doppelt so schnell gewachsen wie die im benachbarten Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt legte um 3,6 Prozent zu und damit so kräftig zu wie seit vier Jahren nicht mehr, wie das Statistikamt in Warschau mitteilte. Zum Vergleich: Deutschland schaffte nur ein Plus von 1,7 Prozent. "Das ist ein guter Ausgangspunkt für das Wachstum 2016", erklärte das Finanzministerium.

Die Konjunktur in der Europäischen Union entwickelt sich relativ robust. Das reale BIP im Euroraum ist im ersten Quartal 2016 um 0,6% gewachsen. Nachdem der EZB-Rat im Dezember 2015 bzw. im März 2016 weitere umfassende geldpolitische Maßnahmen beschlossen hatte, begann in den letzten Wochen deren Umsetzung. Am 8. Juni 2016 startete das Eurosystem mit dem Ankauf von Wertpapieren des Unternehmenssektors (Corporate Sector Purchase Programme – CSPP). In Verbindung mit den anderen beschlossenen Sondermaßnahmen wird das CSPP eine zusätzliche geldpolitische Lockerung bewirken – insbesondere für die Finanzierungsbedingungen von Unternehmen – und die Rückkehr zu Inflationsraten von mittelfristig unter, aber nahe 2% unterstützen. Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) geht in ihrer aktuellen Prognose von einem moderaten Aufschwung der österreichischen Wirtschaft aus. In den vergangenen vier Jahren lag das Wirtschaftswachstum jeweils unter 1%, heuer beschleunigt sich das Wachstum auf 1,6%. Die Konjunkturbelebung wird von zwei inländischen Sonderfaktoren getrieben, dem Inkrafttreten der Einkommensteuerreform im Jänner 2016 sowie den annahmegemäß defizitfinanzierten Ausgaben für Asylwerber und anerkannte Flüchtlinge. Für die Jahre 2017 und 2018 wird ein Wirtschaftswachstum von jeweils 1,5% erwartet. Die Inflation gemäß Harmonisiertem Verbraucherpreisindex (HVPI) wird 2016 in Österreich aufgrund der niedrigen Erdöl- und Rohstoffpreise bei 1,0 % liegen, in den Folgejahren aber auf 1,7% und 1,9% steigen. Die Arbeitslosenquote (gemäß Eurostat-Definition) steigt 2016 auf 1 Autor: Martin Schneider (Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen). Oesterreichische Nationalbank Bericht über die wirtschaftliche Lage – Juni 2016 6 6,0%. Im Jahr 2017 wird sie mit 6,1% ihr bislang höchstes Niveau erreichen und 2018 wieder leicht auf 6,0% zurückgehen.

Der Reigen der Abwärtsrevisionen für das Wachstum der Weltwirtschaft hält allerdings weiterhin an. Nachdem der IWF und die Europäische Kommission in ihren Frühjahrsprognosen das Weltwirtschaftswachstum nach unten revidierten, erwartet die OECD in ihrer aktuellen Prognose mit 3,0% eine etwas geringere Wachstumsrate als vor einem halben Jahr. Die ebenfalls Anfang Juni veröffentlichte Prognose der EZB sieht das Weltwirtschaftswachstum bei 2,9%. Auch für das Jahr 2017 trübten sich die Prognosen für das globale Wachstum leicht ein. Sie liegen jetzt bei 3,3% (OECD) bzw. 3,4% (EZB).

## 2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Markt für Gewerbeimmobilienmarkt

Im ersten Halbjahr wird traditionellerweise weniger investiert als im zweiten – diesem Trend folgt auch das Jahr 2016, in dem in Österreich bisher rund EUR 1,3 Mrd. investiert wurden, ungefähr dasselbe Volumen wie im Rekordjahr 2015. Mehr als die Hälfte der Investoren, rund 57%, kommen aus dem Ausland, wobei der Anteil der deutschen Investoren mit 8% stark rückläufig ist.

Büroimmobilien sind mit ca. 55% wieder die stärkste Assetklasse, während auf den in den letzten Jahren sehr starken Retailbereich im ersten Halbjahr 2016 nur rund 4% entfielen.

„Durch das hohe Investmentinteresse und –volumen sind die Spitzenrenditen in allen Assetklassen gesunken, am stärksten – nämlich um 30 Basispunkte – bei den Büros“, so Fichtinger. Die höchsten Spitzenrenditen in Österreich sind nach wie vor bei Fachmarktzentren festzustellen, wo sie zu Halbjahresende 2016 bei 5,6% lagen.

„Investoren konzentrieren sich auf Core Lagen und setzen auf Sicherheit und Stabilität. Da Österreich beides zu bieten hat, gehen wir davon aus, dass der Markt auch in der zweiten Jahreshälfte attraktiv bleibt. Wenn alle bzw. ein Großteil der Deals, die zur Zeit in der Pipeline sind und von denen wir wissen, realisiert wird, könnte 2016 ein neues Rekordjahr werden“, so Fichtinger.

Internationale Einzelhandelsmarken setzen nach wie vor auf Österreich und Wien. So liegt die österreichische Hauptstadt im internationalen Vergleich auf Rang 14 mit 24 Markteintritten im Jahr 2015 – und damit vor Städten wie Paris und Madrid. „Diese Entwicklung setzt sich auch 2016 fort, wir erwarten noch einige sehr spannende Markteintritte in Österreich, wo der Retailumsatz leicht steigt“, so Walter Wölfler, Head of Retail Österreich & CEE bei CBRE.

Nicht nur die Tourismusbetriebe hoffen auf eine starke Sommersaison, sondern auch der österreichische Einzelhandel blickt einem guten Sommer entgegen, zumal die Ausgaben von Touristen steigen. „Die Ausgaben der internationalen Touristen haben sich in den letzten 10 Jahren verdoppelt, in den nächsten fünf Jahren gehen wir von einer weiteren Steigerung von rund 40% aus“, so Wölfler. In Wien werden Touristen aus China in Zukunft – bis 2020 – die höchsten Steigerungsraten bei den Ausgaben verzeichnen, gefolgt von US-Amerikanern. „Auch wenn die Retailausgaben der Touristen in Wien steigen, so sind wir mit rund US\$ 35,00 pro Nacht noch nicht im internationalen Spitzenfeld, das von Genf und Zürich angeführt wird“, so Wölfler. „Allerdings“, so Wölfler zusammenfassend, „gilt der Tourismus als einer der wichtigsten Wachstumstreiber für den Retailmarkt“.

Nachdem das Investmentvolumen in den CEE Ländern – exklusive Russland – 2015 um rund 25% gegenüber 2014 gestiegen ist, wird davon ausgegangen, dass es 2016 auf demselben Niveau – bei rund EUR 10 Mrd. – bleiben wird. Zwar haben sich die Spitzenrenditen in den letzten Wochen und Monaten nach unten bewegt und liegen zur Zeit zwischen 5,50% (Prag und Warschau) und 7,00% (Budapest), doch sind diese noch immer attraktiv im Vergleich zur Performance der deutschen Staatsanleihen, die unter einem Prozent liegen. „Die Spitzenrenditen in den CEE Märkten sind mit jenen in den westeuropäischen Ländern nicht zu vergleichen, hier kann man wirklich davon sprechen, dass diese Märkte nach anderen Gesetzmäßigkeiten funktionieren als der Rest Europas“, so Andreas Ridder, Geschäftsführer CBRE Österreich und Chairman CEE.

Bei der Büronachfrage wurde in einigen CEE Städten ein historisches Hoch erreicht. Vor allem in Warschau, wo die bürobasierte Beschäftigung in den nächsten Jahren noch signifikant steigen wird, ist mit einem massiven Anstieg bei der Nachfrage und Vermietung von Büroflächen zu rechnen.

In Deutschland wurde im ersten Halbjahr mit EUR 17,85 Mrd. zwar um 26% weniger investiert als im Vergleichszeitraum 2015, allerdings wird für die nächsten sechs Monate mit einem Wachstum gerechnet, es sollte bis Jahresende ein Transaktionsvolumen von bis zu EUR 50 Mrd. möglich sein.

„Die steigende Risikoaversion im Zuge des EU-Referendums in Großbritannien sorgt voraussichtlich für noch mehr Anlagegelder in Deutschland, dem zweitgrößten Investmentmarkt Europas, der auch als sehr sicher gilt. Diese Entwicklung hat sich allerdings schon zu Jahresanfang bei einer Befragung der institutionellen Investoren gezeigt“, so Ridder. Der Hot-Spot unter den deutschen Städten für Investments bleibt Berlin mit rund EUR 2,055 Mrd., gefolgt von München und Hamburg. In Deutschland sind – wie in Österreich – Büroimmobilien die interessanteste Assetklasse, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien.

#### **Markt für Wohnimmobilien**

Auch der Wohnungsimmobiliemarkt wird nachfrageseitig stark wachsen, sagt Michael Ehlmaier. Grund ist der Zuzug, Investoren würden damit stabile Märkte vorfinden. Sandra Bauernfeind, Geschäftsführerin bei EHL Immobilien Management führt dazu aus, dass 75 Prozent der Wohnungen Mietwohnungen seien, 50 Prozent davon seien in öffentlicher Hand. Daraus würde sich ein Nachfrageüberhang bei einem immer geringeren Angebot ergeben. Die Verunsicherung durch Brexit führe dazu, dass auch immer mehr in Wohnimmobilien investiert wird, die Nachfrage nach Anlageimmobilien wird steigen. "Kunden, die jetzt investieren, kaufen um zu halten", so Bauernfeind. Daher steigen auch Mieten und Kaufpreise - allerdings schwächer als in den Jahren zuvor. Bei den Mieten wird ein Anstieg von 1,1 bis 1,25 Prozent erwartet, bei den Kaufpreisen zwischen zwei und 2,5 Prozent.

#### **Markt für Pflegeimmobilien**

834 Millionen Euro: So viele Kapitaltransaktionen wurden im letzten Jahr im Bereich „Pflegeimmobilie“ getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung von drei Prozent, so eine aktuelle Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE GmbH vom Januar.

## **2.2 Geschäftsverlauf**

EYEMAXX hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015/2016 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 3,4 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 1,4 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 28,5 Mio. Euro auf 29,6 Mio. Euro gesteigert werden.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 hat die EYEMAXX Real Estate AG im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, zwei weitere Projekte erfolgreich verkauft. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der Hauptstadt Prag hat sich EYEMAXX bereits vor Fertigstellung des Fachmarktzentrums den Verkauf an einen institutionellen Investor gesichert und einen Forward Sale-Vertrag abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen bei diesem Projekt liegt bei 5 Mio. Euro. Die Übergabe an den Käufer wird vertragsgemäß nach Bauabschluss im Herbst 2016 erfolgen. Die an renommierte Filialisten wie KiK und anderen Unternehmen aus dem Textil- und Drogeriebereich nahezu vollständig vermietete Immobilie entsteht an einem stark frequentierten Standort in direkter Nachbarschaft zu einem TESCO

Hypermarkt. Mit dem Bau des Objektes mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 Quadratmetern wurde im Herbst 2015 begonnen. Die Stadt Brandýs nad Labem mit rund 18.000 Einwohnern liegt rund 10 km nordöstlich von Prag entfernt. Ein zweites Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Olawa, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde für rund 2,5 Mio. Euro an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 Quadratmetern und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

Ebenfalls im Berichtszeitraum verdoppelte EYEMAXX Anfang Februar 2016 sein Bestandsportfolio in Deutschland. Die neu erworbenen Logistikobjekte befinden sich in Aschaffenburg (zwei Objekte), Würzburg, Frankfurt und Wuppertal und verfügen über eine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, teil-weise auch mit Gleisanschlüssen. Durch den Erwerb der neuen Logistikobjekte stärkt EYEMAXX die zweite Säule „Bestandshaltung“. Die jährlichen Mieterträge der gesamten, im Konzernportfolio, gehaltenen Immobilien betragen nun rund 3,9 Mio. Euro.

Darüber hinaus wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ein weiteres Pflegeheim in Deutschland noch vor Fertigstellung per Forward Sale an einen institutionellen deutschen Investor verkauft. Das Pflege- und Seniorenheim in Klein Lengden in Niedersachsen mit angeschlossenen 20 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und einer geplanten Bruttogrundrissfläche von rund 5.500 Quadratmetern hat ein Projektvolumen von insgesamt 11 Mio. Euro. Die Übergabe des Pflegeheims an den Käufer wird vertrags-gemäß sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen.

Ebenso konnte für das Projekt Thomasium bereits vor Fertigstellung ein Forward Sale erzielt werden. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2015 und mit der Fertigstellung wird fix bereits im September 2016 gerechnet.

Darüber hinaus wurde der Grundstückskaufvertrag des größten Projekts der Firmengeschichte notariell beurkundet. Das Projekt „Postquadrat“ hat ein Volumen von insgesamt rund 160 Mio. Euro und soll gemeinsam mit einem namhaften österreichischen Joint Venture Partner realisiert werden. Unter der Feder-führung von EYEMAXX wollen die Joint Venture Partner das 20.000 Quadratmeter große „Postquadrat“-Areal in Mannheim gemeinsam entwickeln. Auf dem Areal in Mannheim sollen Wohnimmobilien, Gewerbe-einheiten und zwei Hotels mit einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von 57.000 Quadratmetern errichtet werden. Der Baubeginn soll im Herbst des laufenden Jahres erfolgen, der Abschluss des Gesamtprojekts ist für 2019 vorgesehen. Mit dem neuen Projekt setzt EYEMAXX die Fokussierung auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich fort und baut die Pipeline in diesem Bereich auf rd. 390 Mio. Euro aus. Das „Postquadrat“ in Mannheim liegt in zentraler innerstädtischer Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Zudem hat die EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 30,0 Mio. Euro begeben und trotz schwierigem Marktumfeld rund 15,0 Mio. Euro im Rahmen des öffentlichen Angebots platziert. Im Rahmen der Nachplatzierung bei institutionellen Investoren konnten nach dem Berichtszeitraum weitere rund 5,0 Mio. Euro platziert werden. Die erlösten Mittel dienen zur Refinanzierung bestehender Anleihen.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines erfolgreichen Halbjahrs 2015/16 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 1.169 aus.

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2015 und endet am 30. April 2016. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2014/2015 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2014 bis 30. April 2016.

### 2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.401 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.346. Im Geschäftsjahr 2015/2016 betrug die Mieteinnahmen TEUR 991 (Vorjahr: TEUR 741). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrug TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 604). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrug TEUR 9 (Vorjahr: keine). Zudem befinden sich in den Umsatzerlösen Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von TEUR 195. Der entsprechende Aufwand ist in der Bestandsveränderung dargestellt.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

#### Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	1.401	1.346
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.678	2.045
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-3.379	-2.110
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	3.737	1.387
Betriebsergebnis (EBIT)	3.437	2.668
Finanzerfolg	-2.025	-1.782
Ergebnis vor Steuern	1.412	886
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26	-11
Veränderung der latenten Steuern	-217	-245
Periodenergebnis	1.169	630
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	10	0
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.159	630

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.678 (Vorjahr: TEUR 2.045) erzielt. Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus Serbien.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.737 (Vorjahr: TEUR 1.387) setzen sich aus Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 3.632 (Vorjahr: TEUR 1.448) und dem Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR -54) zusammen. Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 8. Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet resultiert aus Gesellschaften mit deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR -93), mit deutschen Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 529 (Vorjahr: TEUR 119), mit österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 577 (Vorjahr: keine), mit österreichischen Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 385 (Vorjahr: TEUR 1.132),

mit polnischen Projekten in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 22) und tschechischen Projekten in Höhe von TEUR -12.

Das negative Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR 2.025 (Vorjahr: TEUR 1.782). Darin beinhaltet sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 1.032 (Vorjahr: TEUR 981). Die Finanzierungsaufwendungen betragen im Halbjahr 2015/2016 TEUR 3.057 (Vorjahr: TEUR 2.763). In den Zinsaufwendungen sind nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 2.687 (Vorjahr: TEUR 1.708) enthalten.

In Summe weist EYEMAXX im ersten Halbjahr 2015/2016 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 1.169 (Vorjahr: TEUR 630) aus.

### 2.3.2 Vermögenlage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 97.910 auf TEUR 114.579 erhöht.

#### Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Langfristige Vermögenswerte	85.196	71.594
Kurzfristige Vermögenswerte	29.383	26.316
<b>Summe Aktiva</b>	<b>114.579</b>	<b>97.910</b>
Eigenkapital	29.605	28.531
Langfristige Verbindlichkeiten	65.967	51.578
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19.007	17.801
<b>Summe Passiva</b>	<b>114.579</b>	<b>97.910</b>

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2016 bei TEUR 85.196 nach TEUR 71.594 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 64 von TEUR 3.036 auf TEUR 3.100.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.519 von TEUR 37.205 auf TEUR 38.724. Im Halbjahr 2015/2016 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 157. Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 1.678 (Vorjahr: TEUR 8.815). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -316 (Vorjahr: TEUR -204), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen erhöhten sich um TEUR 3.669 von TEUR 15.458 im Vorjahr auf TEUR 19.127 zum Bilanzstichtag. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Halbjahr 2015/2016 um TEUR 8.342 auf TEUR 24.155 (Vorjahr: TEUR 15.813). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften zum Kauf der Anteile der Birkart GmbH & Co KG Grundstücksverwertung.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2016 bei TEUR 29.383 nach TEUR 26.316 im Vorjahr. Das Vorratsvermögen stieg im Halbjahr 2014/2015 um TEUR 2.049, die Forderungen aus Lieferungen reduzierten sich um TEUR 65, die sonstigen Forderungen reduzierten sich um TEUR 1.537, die kurzfristigen finanziellen Forderungen sanken um TEUR 798 und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 3.288.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 28.531 im Vorjahr um TEUR 1.074 auf TEUR 29.605 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.169. Aufgrund des Verkaufes von eigenen Aktien erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 112. Durch den Kauf wie auch Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften ergab Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR -20. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 187 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Steigerung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 14.389 auf TEUR 65.967 resultiert in Höhe von TEUR 14.556 aus der Begebung der Anleihe 2016/2021.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 1.206 auf TEUR 19.007. Dies resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Verbindung mit dem Bau der Logistikimmobilie in Serbien.

### 3 Nachtragsbericht

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus der im April/Mai 2016 durchgeführter Bezugsrechtskapitalerhöhung. Durch die Ausgabe von 779.948 neuen Aktien zum Preis von EUR 6,00 wurde das Grundkapital auf nunmehr EUR 4.289.720 und der Streubesitz auf rund 49,99 % erhöht. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält zum Bilanzstichtag rund 50,01 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 eine Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie beschlossen.

Ferner wurde die Anleihe 2011/16 am 26. Juli plangemäß (Volumen TEUR 10.696) zurückgezahlt.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des EYEMAXX Konzerns haben könnten.

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

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2015/16 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2014/15 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten.

Die EYEMAXX Real Estate AG blickt optimistisch in die Zukunft. Mit der Realisierung von Fachmarktzentren verfügt das Unternehmen über ein starkes Kerngeschäft.

In den neuen Geschäftsbereichen Wohnimmobilien und Pflegeheime wurden im vergangenen Jahr weiter die erforderlichen internen Strukturen geschaffen und eine attraktive Projektpipeline aufgebaut. Die neuen Geschäftsbereiche werden so in den kommenden Jahren zum Wachstum von EYEMAXX im Geschäftsjahr signifikant beitragen.

So soll im laufenden Geschäftsjahr unter anderem mit dem Bau des größten Projekts der Firmengeschichte begonnen werden. Auf dem Areal in Mannheim sollen Wohnimmobilien, Gewerbeeinheiten und zwei Hotels mit einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von 57.000 Quadratmetern errichtet werden. Der Baubeginn soll im 3.Quartal des laufenden Jahres erfolgen, der Abschluss des Gesamtprojekts ist für 2019 vorgesehen.

Mit der erfolgreichen Etablierung der neuen Geschäftsbereiche sieht sich EYEMAXX auf einem guten Weg, den operativen Wachstumskurs im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen und eine deutliche Steigerung des Ergebnisses nach Steuern (Jahresergebnis) zu erreichen. Zudem ist geplant, einen Nettoverschuldungsgrad (Gearing) von unter drei weiterhin beizubehalten.

Die starke Projektpipeline ist ein stabiles Fundament für das geplante Wachstum: Insgesamt verfügte EY-EMAXX zum Ende des ersten Halbjahres 2015/2016 über eine Projektpipeline mit einem Volumen von rund 390 Mio. Euro.

Aschaffenburg, am 29. Juli 2016



Dr. Michael Müller



## KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	1.1	1.401	1.346
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	1.678	2.045
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.518	840
Aktivierete Eigenleistungen		0	108
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-1.687	-64
Personalaufwand		-1.126	-1.039
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-97	-117
Sonstige betriebliche Erträge		275	64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.5	-2.262	-1.902
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung		13	-15
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.6	3.724	1.402
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>3.437</b>	<b>2.668</b>
Finanzierungserträge	1.7	1.032	981
Finanzierungsaufwendungen	1.7	-3.057	-2.763
Finanzerfolg		-2.025	-1.782
Ergebnis vor Steuern		1.412	886
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-26	-11
Veränderung der latenten Steuern		-217	-245
<b>Periodenergebnis</b>		<b>1.169</b>	<b>630</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>10</i>	<i>0</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>1.159</i>	<i>630</i>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2015/2016	2014/2015
Periodenergebnis		1.169	630
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-193	-52
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-193	-52
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		6	-40
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		6	-40
Sonstige Ergebnisrechnung		-187	-92
Gesamtergebnis		982	538
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>10</i>	<i>0</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>972</i>	<i>538</i>
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>972</i>	<i>538</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1.8</i>	<i>0,28</i>	<i>0,17</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1.8</i>	<i>0,28</i>	<i>0,17</i>



**Passiva**

in TEUR	Anhang	30.04.2016	31.10.2015
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital		3.510	3.510
Kapitalrücklage		2.392	2.376
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.468	-2.281
Kumulierte Ergebnisse		25.944	24.777
Eigene Aktien		0	-96
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		29.378	28.286
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		227	245
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.5</b>	<b>29.605</b>	<b>28.531</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.6	54.385	39.741
Finanzverbindlichkeiten	2.7	6.620	7.061
Latente Steuerschulden		4.962	4.776
		65.967	51.578
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	2.6	12.363	14.127
Finanzverbindlichkeiten	2.7	1.027	1.538
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.8	2.855	621
Rückstellungen		908	628
Sonstige Verbindlichkeiten	2.8	1.682	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.8	172	161
		19.007	17.801
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>114.579</b>	<b>97.910</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	630	0	630	0	630
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-92	0	0	-92	0	-92
Gesamtergebnis	0	0	-92	630	0	538	0	538
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	117	117
Stand am 30. April 2015	3.191	940	-2.204	22.074	0	24.001	239	24.240
Stand am 1. November 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	1.159	0	1.159	10	1.169
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-187	0	0	-187	0	-187
Gesamtergebnis	0	0	-187	1.159		972	10	982
Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	8	0	8	-28	-20
Stand am 30. April 2016	3.510	2.392	-2.468	25.944	0	29.378	227	29.605

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.5.

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-588	227
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-6.022	-3.529
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	9.512	3.818
Veränderung des Finanzmittelfonds	2.902	516
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	3.478	516
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	6.380	1.032

## DER KONZERN

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

### 1 Allgemeine Angaben

#### 1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf mehreren Säulen: Das Kerngeschäft liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Errichtung von Pflegeheimen in Deutschland sowie um die Errichtung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich erweitert. Darüber hinaus werden neben der reinen Projektentwicklung teilweise auch Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

Der regionale Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten der CEE- und SEE-Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Die Finanzierung der Projekte ist unter anderem durch Kapitalerhöhungen, die Ausgabe von Anleihen sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner gesichert.

#### 1.2 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2016 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2016 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2015 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

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

### 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 29. Juli 2016, nach Freigabe durch den Vorstand der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmens-zusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 30. April 2016.

Im Halbjahr 2015/2016 wurden fünf deutsche Gesellschaften (Vorjahr: vier) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2015	25	35	11	71
Im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmals miteinbezogen	1	7	0	8
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-1	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 30. April 2016	25	41	11	77

Im Halbjahr 2015/2016 befinden sich 77 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 71). Es werden 11 (Vorjahr: 11) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

## 2.2 Vollkonsolidierung

### 2.2.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Halbjahr 2015/2016

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

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

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Aschaffenburg		EUR	100

#### Gründung EYEMAXX Real Estate Development GmbH

Im ersten Halbjahr wurde die EYEMAXX Real Estate Development GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile.

### 2.2.2 Abgang/Verschmelzung

#### Änderungen im Halbjahr 2015/2016

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

#### Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2015/2016

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

#### Verkauf EDEN Slovakia RC 1 s.r.o., Slowakei

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 wurden 100 % der Anteile an der EDEN Slovakia RC 1 s.r.o. verkauft. Die Gesellschaft hatte keine operativen Tätigkeiten mehr, sodass keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden abgegangen sind.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

### 2.3.1 Erstkonsolidierungen

#### Änderungen im Halbjahr 2015/2016

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

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2015/2016

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Holding</b>				
Birkart Zweite GrundstücksgesmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Postquadrat Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	43
<b>Eigen-Investments</b>				
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	86
Franz Gulz Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	50
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	50
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

#### Kauf von 100 % der Anteile an der Birkart Zweite GrundstücksgesmbH, Deutschland und 93 % der Anteile an der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Deutschland

Mit dem Kauf der Anteile der Birkart Zweite GrundstücksgesmbH und Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG im zweiten Quartal 2015/2016 wurde das Bestandsportfolio der EYEMAXX erweitert.

#### Kauf von 50 % der Anteile an der Franz Gulz Immobilien GmbH, Österreich

Im April 2016 wurden 50 % der Anteile an der Franz Gulz Immobilien GmbH von EYEMAXX gekauft.

#### Gründung der EYEMAXX Holding Mannheim GmbH, Deutschland, und

Im ersten Halbjahr 2015/2016 wurde die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 50 % der Anteile. EYEMAXX Holding Mannheim GmbH soll das 20.000 Quadratmeter große „Postquadrat“-Areal in Mannheim entwickeln.

#### Kauf von 85 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH, Deutschland

EYEMAXX hat 85 % der Anteile an der Postquadrat Mannheim GmbH erworben.

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

Im ersten Halbjahr 2015/2016 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

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

Im ersten Halbjahr 2015/2016 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-how wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

**2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel****Änderungen im Halbjahr 2015/2016**

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

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

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	70

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

Im ersten Quartal wurden 20 % der Anteile an EYEMAXX Krnov s.r.o. verkauft. In dieser Gesellschaft wird ein Fachmarktzentrum entwickelt und gebaut.

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

## 1 Allgemeine Angaben

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern	1. 2. 2015	21. 11. 2013

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 2. 2015	12. 12. 2013

Alle Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die EYEMAXX.

## 2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
		30.04.2016	31.10.2015
1 EUR entspricht			
Tschechische Krone	CZK	27,0400	27,0900
Serbischer Dinar	RSD	122,6193	120,7606
Polnischer Zloty	PLN	4,4078	4,2652
Rumänischer Leu	RON	4,477	4,435

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
		2015/2016	2014/2015
1 EUR entspricht			
Tschechische Krone	CZK	27,035	27,6016
Serbischer Dinar	RSD	121,66	121,34118
Polnischer Zloty	PLN	4,3244	4,1710
Rumänischer Leu	RON	4,4831	4,4432

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

### 1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die Bezeichnung „2015/2016“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2015 bis 30. April 2016. Der Begriff „2014/2015“ und „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2014 bis 30. April 2015.

#### 1.1 Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2015/2016 betragen die Mieteinnahmen TEUR 991 (Vorjahr: TEUR 741). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen TEUR 206 (Vorjahr: TEUR 604). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 9 (Vorjahr: keine). Zudem befinden sich in den Umsatzerlösen Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen in Höhe von TEUR 195. Der entsprechende Aufwand ist in der Bestandsveränderung dargestellt.

#### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Bei den Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um Ergebniseffekte aus folgenden Immobilien:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.530	2.127
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-22	-27
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	244	-13
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-50	-17
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-22	-25
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-2	0
Summe	1.678	2.045

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.530 (Vorjahr: TEUR 2.127) resultiert aus der Bewertung von zugekauften unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie wie auch des Fachmarktzentrum.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilie in Zell am See resultiert aus der Mietpreiserhöhung aufgrund der Indexanpassungen.

Die verbleibenden Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

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

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Abgegrenzte Projektfees	-95	0
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	321	759
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	1.293	81
Summe	1.519	840

Im Geschäftsjahr 2015/2016 veränderte sich die Abgrenzung der Projektfees um TEUR -95 (Vorjahr: TEUR 0).

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 759) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen, österreichische und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Logistikimmobilie in Serbien, das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov wie auch den Verkauf von Wohnungen.

### 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	1.671	52
Aufwendungen für bezogene Leistungen	15	12
Summe	1.686	64

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen im Wesentlichen das Logistikcenter in Serbien.

## 1.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Rechts- und Beratungsaufwand	440	540
Provisionen und Fremdleistungen	382	200
Leasing, Miete und Pacht	515	375
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	122	92
Wertberichtigung zu Forderungen	66	175
Reise- und Fahraufwendungen	159	84
Gebühren und Abgaben	80	108
Instandhaltung und Wartung	73	54
Werbeaufwand	61	43
Kommunikationskosten	47	45
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Ausbuchung von Forderungen	0	0
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	152	63
Versicherungsaufwendungen	8	13
Übrige	132	85
Summe	2.262	1.902

## 1.6 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.632	1.448
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	8
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	92	-54
Summe	3.724	1.402

Das Ergebnis aus Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 2.545 (Vorjahr: TEUR 26) und österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 962 (Vorjahr: TEUR 1.400). Nähere Erläuterungen siehe 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

## 1.7 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2015/2016	2014/2015
Zinserträge	1.032	981
Finanzierungserträge	1.032	981
Zinsaufwendungen	-3.057	-2.763
Finanzierungsaufwendungen	-3.057	-2.763
Summe	-2.025	-1.782

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

In den Zinsaufwendungen enthalten sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 2.687 (Vorjahr: TEUR 1.708). Weitere Erläuterungen zu den Anleihen siehe 2.6. Anleihen.

## 1.8 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 972 (Vorjahr: TEUR 538) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,28 (Vorjahr: EUR 0,17).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für die Berichtsperiode vom 1. November 2014 bis 30. April 2015 3.190.702 Aktien herangezogen.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2015 bis 30. April 2016 3.490.774 Aktien herangezogen.

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EYEMAXX zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

#### Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	22	135	157
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	148	1.530	1.678
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-316	-316
Stand zum 30. April 2016	12.856	25.868	38.724

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Serbien	25.868	24.519
Österreich	7.961	7.717
Deutschland	4.895	4.969
Buchwerte	38.724	37.205

Die positive Veränderung in Serbien resultiert aus dem hohen Vermietungsgrad des Logistikzentrums Beta und des Fachmarktzentrums.

## 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem von der Muttergesellschaft gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Anfangsbestand	15.458	21.164
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	37	20
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	-5.317
Zugänge	0	521
Abgänge	0	-3.979
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.632	3.049
Endbestand	19.127	15.458

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet resultiert aus Gesellschaften mit deutschen Projekten in Höhe von TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR -93), mit deutschen Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 529 (Vorjahr: TEUR 119), mit österreichischen Projekten in Höhe von TEUR 577 (Vorjahr: keine), mit österreichischen Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 385 (Vorjahr: TEUR 1.132), mit polnischen Projekten in Höhe von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 22) und tschechischen Projekten in Höhe von TEUR -12.

## 2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	170	210
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.772	4.439
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	24.098	13.049
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.885	-1.885
Summe	24.155	15.813

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

#### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	547	575
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	154	150
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.462	2.236
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
Summe	2.042	2.840

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.4 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.236	983
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	977	1.362
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	841	2.241
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-186	-181
Summe	2.868	4.405

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

## 2.5 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 28.531 im Vorjahr um TEUR 1.074 auf TEUR 29.605 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.169. Aufgrund des Verkaufes von eigenen Aktien erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 112. Durch den Kauf wie auch Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften ergab Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR -20. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 187 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

## 2.6 Anleihen

EYEMAXX hat im Halbjahr 2015/2016 die fünfte Unternehmensanleihe im Nennwert von TEUR 13.314 zuzüglich Umtausch aus der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.264 platziert. Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. April 2016 auf TEUR 15.578. Die erlösten Mittel dienen zur Refinanzierung bestehender Anleihen.

Somit bestehen per 30. April 2016 fünf Anleihen.

Die Eckdaten der fünf Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	10.696.000	11.624.000	10.987.000

	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 30 Mio. Euro *)	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.
Rating:	keines	BBB (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	19.013.000	15.578.000

\*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Stand am 1. November	53.868	47.122
Zugang Anleihen	13.314	6.450
Transaktionskosten	-1.022	-607
Zinsaufwand	2.687	4.747
Zinszahlung	-1.876	-3.844
Stand am 30. April	66.971	53.868

## 2.7 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.341	1.847
Leasingverbindlichkeiten	372	390
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.837	4.824
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	70	0
Summe	6.620	7.061

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	430	1.002
Leasingverbindlichkeiten	63	54
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	534	482
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0
Summe	1.027	1.538

Die wesentliche Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Teil-Rückzahlung der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG von TEUR 1.845 zum 31. Oktober 2015 auf TEUR 1.339 zum 30. April 2016.

## 2.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2.855	621
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.855	621
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	62	25
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	749	1
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	200	184
Abgrenzungen	205	96
Kautionen	180	180
Sozialversicherungsbeiträge	71	72
Personalverbindlichkeiten	54	6
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	161	162
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.682	726
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	172	161
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	172	161

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus dem Bau des Logistikzentrums in Serbien.

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	1.926	4.589
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	564	841
Sonstige Forderungen	977	1.362
Wertberichtigung	-939	-939
Gesamt Forderungen	2.528	5.853
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	62	25
Gesamt Verbindlichkeiten	62	25
Saldierter Wert	2.466	5.828

Die wesentliche Veränderung der finanziellen Forderungen resultiert aus der Umgliederung von finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.658 gegenüber der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung von der Position „Nahestehende Unternehmen“ in die Position „Gemeinschaftsunternehmen“.

Die wesentliche Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert aus der Umgliederung von Forderungen in Höhe von TEUR 273 gegenüber der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung von der Position „Nahestehende Unternehmen“ in die Position „Gemeinschaftsunternehmen“.

Die sonstigen Forderungen reduzierten sich aufgrund der Bezahlung von Forderungen durch die VST-Gruppe.

## 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Finanzielle Forderungen	25.560	15.285
Sonstige Forderungen	841	2.241
Wertberichtigung	-1.067	-1.067
Gesamt Forderungen	25.334	16.459
Sonstige Verbindlichkeiten	749	1
Gesamt Verbindlichkeiten	749	1
Saldierter Wert	24.585	16.458

Folgend werden die wesentlichen Veränderungen erläutert:

Die Veränderung der finanziellen Forderungen resultieren aus der Gewährung von Darlehen für den Kauf der Anteile an der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung in Höhe von TEUR 4.503. Zudem sind die Forderungen aufgrund der Umgliederung der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung von „Nahestehende Unternehmen“ auf „Gemeinschaftsunternehmen“ um TEUR 2.658 gestiegen.

Eine Erhöhung der finanziellen Forderungen ergab sich darüber hinaus für die erforderliche Ablösung der erstrangigen Grundschulden im Zusammenhang mit der Emission mit der Anleihe 2016/2021. Dazu wurden Bankkredite der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung für das Objekt Aschaffenburg / Auhofstraße 25 in Höhe von TEUR 2.450 und Bankkredite der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien, für das Objekt Innsbruck in Höhe von TEUR 1.500 abgedeckt.

Die Differenz bei den finanziellen Forderungen ergab sich im Wesentlichen durch die Rückzahlungen aus erfolgreich abgewickelten Projekten.

Die wesentliche Veränderung der sonstigen Forderungen resultiert aus der Reduktion der Forderung gegenüber der Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 1.702.

Weiters erfolgte eine Umgliederung von Forderungen in Höhe von TEUR 273 gegenüber der Birkart GmbH & CO KG Grundstücksverwaltung von der Position „Nahestehende Unternehmen“ in die Position „Gemeinschaftsunternehmen“.

Die wesentlichen Veränderung bei den sonstigen Verbindlichkeiten resultiert in Höhe von TEUR 679 aus einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Marland Bauträger GmbH.

### 3.3 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung“ dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments“ dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz/Österreich, die Fachmarktzentren in Tschechien wie auch die Pflegeimmobilien. Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden zudem die Logistikimmobilie in Serbien, wie auch das Projekt „Thomasium“ aufgrund der Verkaufsabsichten umgegliedert. Die Verkaufsabsichten ergaben sich aus der Nachfrage von Käufern wie auch der dadurch entstehenden Möglichkeiten Eigenkapital für andere Projekte freizusetzen. Die Entscheidung, Makler zu beauftragen um diese Immobilien zum Kauf anzubieten, wurde erst Ende des Geschäftsjahres gefällt. Aus diesem Grund werden diese zwei Immobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich Eigen-Investments dargestellt und die Bilanzwerte im Bereich Projektentwicklung.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien und Deutschland.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

#### Segmentberichterstattung zum 30. April 2016

in TEUR	Projektentwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzerneliminierung	SUMME
Außenumsatz	401	700	300		1.401
Innenumsatz	-109	-32	-80	221	0
Umsatz Gesamt	510	732	380	-221	1.401
Beteiligungsergebnis	-12	3.655	81		3.724
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	-579	5.434	-1.321		3.534
Abschreibungen	-16	-2	-79		-97
EBIT	-595	5.432	-1.400		3.437
Finanzergebnis	-190	-116	-1.719		-2.025
Steuern	-4	-239	0		-243
Periodenergebnis	-789	5.077	-3.119		1.169
Fremdkapital	12.618	16.874	70.108	-14.626	84.974
Vermögen	23.175	57.004	49.026	-14.626	114.579
Investitionen im Anlagevermögen	64	340	102		506

**Segmentberichterstattung zum 30. April 2015**

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminier- ung	SUMME
Außenumsatz	603	683	60		1.346
Innenumsatz	-7	0	-99	106	0
Umsatz Gesamt	610	683	159	-106	1.346
Beteiligungsergebnis	0	1.448	-46		1.402
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-15		-15
EBITDA	-306	3.832	-741		2.785
Abschreibungen	-16	-8	-93		-117
EBIT	-322	3.824	-834		2.668
Finanzergebnis	-128	-208	-1.446		-1.782
Steuern	0	-758	502		-256
Periodenergebnis	-450	2.858	-1.778		630

**Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015**

Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

**3.4 Eventualverbindlichkeiten**

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, wie auch der EYEMAXX Real Estate AG, enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	30.04.2016	31.10.2015
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	4.178	4.178

### 3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus der im April/Mai 2016 durchgeführter Bezugsrechtskapitalerhöhung. Durch die Ausgabe von 779.948 neuen Aktien zum Preis von EUR 6,00 wurde das Grundkapital auf nunmehr EUR 4.289.720 und der Streubesitz auf rund 49,99 % erhöht. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält zum Bilanzstichtag rund 50,01 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 eine Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie beschlossen.

Ferner wurde die Anleihe 2011/16 am 26. Juli plangemäß (Volumen TEUR 10.696) zurückgezahlt.

Darüber hinaus waren dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des EYEMAXX Konzerns haben könnten.

### 3.6 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Hauptversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Herr Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen.

Aschaffenburg, am 29. Juli 2016



Dr. Michael Müller

# FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

## Finanzkalender

29. Juli 2016	Halbjahresfinanzbericht 2015/2016
30. September 2016	Zinszahlung Anleihe 2014/2019
28. Februar 2017	Geschäftsbericht 2015/2016

## Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG  
Auhofstraße 25  
D-63741 Aschaffenburg  
Homepage: [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)  
T. +49 (0) 6021 386 69 17  
T. +43 (0) 2235 81 071 700  
E. [office@eyemaxx.com](mailto:office@eyemaxx.com)

## Disclaimer | Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „ein schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.



office@eyemaxx.com  
www.eyemaxx.com

**HEADQUARTERS**

**Deutschland**

Auhofstraße 25  
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt a. Main  
T. +49 (0) 6021 386 69 17

**Österreich**

Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17  
2333 Leopoldsdorf bei Wien  
T. +43 (0) 2235 81 071 700