



Kennzahlen

Ertragslage in TEUR	GJ 2011/2012	RGJ 2011*)
Umsatz	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.385	0
Ergebnis aus Beteiligungen	4.529	222
Betriebsergebnis (EBIT)	4.829	1.777
EBITDA	4.965	1.952
Ergebnis vor Steuern	3.187	1.133
Periodenergebnis	2.573	1.315
Gesamtergebnis je Aktie in EUR	0,47	0,52

Vermögenslage in TEUR	31. Oktober 2012	31. Oktober 2011
Eigenkapital	16.548	14.849
Verbindlichkeiten	34.662	20.323
Nettofinanzverschuldung	27.271	12.288
Anlagevermögen	43.723	23.833
Umlaufvermögen	7.807	11.156
Bilanzsumme	51.524	35.172

*Ausweisänderung: Die Vorjahreszahl der Nettofinanzverschuldung wurde um die Ausweisänderung der finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.230 angepasst – siehe Konzernanhang Kapitel „Der Konzern“ 1.2 Ausweisänderung.
) Die Vorjahreszahlen beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr 01. Januar 2011 bis 31. Oktober 2011.

Geschäftsbericht 2012 *EYEMAXX Real Estate AG*



4	Brief des Vorstands
7	Über das Unternehmen
8	Meilensteine
10	EYEMAXX am Kapitalmarkt
15	Bericht des Aufsichtsrates
19	Konzernlagebericht
40	Konzerngewinn- und Verlustrechnung
41	Konzerngesamtergebnisrechnung
42	Konzernbilanz
44	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
45	Konzerngeldflussrechnung
46	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
50	Der Konzern
73	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
95	Erläuterungen zum Konzernabschluss
145	Finanzinstrumente und Risikomanagement
154	Bestätigungsvermerk
158	Einzelabschluss 2011/2012 - Bilanz
160	Einzelabschluss 2011/2012 - Gewinn- und Verlustrechnung
161	Finanzkalender / Kontakt / Impressum / Haftungsbeschränkung

Brief des Vorstands

EYEMAXX Real Estate AG

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2012 war für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfolgreich. Es war geprägt von einer dynamischen Gewinnentwicklung und weiteren Maßnahmen zur Umsetzung der attraktiven Pipeline der Gesellschaft.

Im Berichtszeitraum haben wir wichtige Schritte für die Finanzierung neuer aussichtsreicher Projekte unternommen. Es ist uns gelungen, im Frühjahr 2012 eine zweite Unternehmensanleihe erfolgreich zu platzieren und damit 11,6 Mio. Euro zu generieren. Damit haben wir an die erste Anleihe angeknüpft, für die die Nachplatzierung im Dezember 2011 beendet wurde.

Die neue Anleihe hat einen Zinskupon von 7,75 Prozent p.a. und verfügt über ein umfangreiches zusätzliches Sicherungskonzept. Die Kuponzahlung soll ab 2013 jeweils am 11. April eines Jahres erfolgen. Die 100-prozentige Rückzahlung ist für den 1. November 2017 vorgesehen. Für unsere erste Anleihe haben wir im Juli 2012 planmäßig und pünktlich Zinsen gezahlt. Diese Anleihe hat noch eine Laufzeit bis zum 25. Juli 2016, der jährliche Kupon liegt bei 7,50 Prozent.

Wie schon für unsere erste Anleihe haben wir auch für die neue Anleihe von Creditreform ein BBB+ Rating erhalten. Dadurch heben wir uns deutlich von anderen Mittelstandsanleihen am Markt ab. Sehr erfreulich ist zudem, dass Creditreform das Rating BBB+ für die erste Anleihe im Juni 2012 bestätigt hat. Wir sehen dies auch als eine Bestätigung unseres Geschäftsmodells und der positiven Entwicklung unseres Unternehmens an.

Beide Unternehmensanleihen sind im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und können somit börsentäglich gehandelt werden. Im Zuge der positiven Entwicklung unserer Gesellschaft verlief auch die Wertentwicklung der Anleihen an der Börse erfreulich; der Kurs der Anleihen hat im Berichtszeitraum jeweils deutlich zulegen können.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und zur Finanzierung neuer Projekte haben wir im Berichtszeitraum eine Barkapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt und bei Investoren aus dem In- und Ausland neue Aktien platziert; damit konnten wir unser Eigenkapital um 0,5 Mio. Euro ausbauen. Auch nach Ende des Berichtszeitraumes – im Dezember 2012 – haben wir eine weitere Kapitalerhöhung vollständig platzieren können und unser Eigenkapital um weitere 1,4 Mio. Euro gestärkt. So konnten wir weitere neue Investoren gewinnen, deren Engagement die künftige Entwicklung unseres Unternehmens unterstützen dürfte.

Durch diese Maßnahmen und auch durch die Umplatzierung von Aktien haben wir den Streubesitz auf zunächst 12 Prozent im Berichtszeitraum und auf 21,3 Prozent im Dezember 2012 erhöht. Alle weiteren Anteile werden unverändert von mir gehalten. Durch den erhöhten Streubesitz haben wir unsere Aktie für Investoren noch attraktiver gemacht. Wie auch die Anleihen, zeigte die EYEMAXX-Aktie im Berichtszeitraum eine positive Entwicklung.



Dr. Michael Müller,
Vorstand EYEMAXX Real Estate AG

Vor allem war EYEMAXX wirtschaftlich gesehen weiterhin sehr erfolgreich. Im Geschäftsjahr 2012 hat sich das Ergebnis nach Steuern verdoppelt. Wir erzielten im Berichtszeitraum einen Gewinn von 2,6 Mio. Euro nach 1,3 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Der Umsatz lag bei 1,5 Mio. Euro nach 4,2 Mio. Euro in 2011. Aufgrund der anhaltend positiven Geschäftsentwicklung werde ich der Hauptversammlung die erstmalige Zahlung einer Dividende in Höhe von 30 Cent je Aktie vorschlagen und künftig eine kontinuierliche Dividendenpolitik verfolgen. Denn Sie als Aktionäre unserer Gesellschaft sollen nachhaltig vom Geschäftserfolg profitieren.

Auch für die kommenden Geschäftsjahre bin ich überzeugt, dass sich die positive Entwicklung fortsetzen wird. Dafür haben wir bereits viel getan und etliche aussichtsreiche Projekte in die Wege geleitet. Unsere Pipeline mit attraktiven Projekten beläuft sich auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro. Dazu gehören Gewerbeimmobilien in den Wachstumsmärkten Polen, Tschechien und Serbien, aber auch in etablierten Märkten wie Österreich.

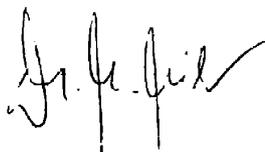
Im Oktober 2012 haben wir im österreichischen Kittsee mit dem Bau eines großen Fachmarktzentrums begonnen. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 10.600 Quadratmeter. Die Eröffnung soll bereits im Mai 2013 sein. Es freut mich sehr, dass das Objekt bereits fast vollständig vermietet ist. Aber auch in Polen und Tschechien werden noch in 2013 Fachmarktzentren fertiggestellt. Besonders in Polen besteht nach wie vor großes Nachholpotenzial. Nach Ende des Berichtszeitraums haben wir dort ein weiteres Grundstück erworben und beginnen voraussichtlich im Herbst 2013 mit dem Bau eines Fachmarktzentrums mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter. Dieses Projekt realisieren wir gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich.

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, haben wir unser Geschäftsmodell angepasst. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt die Entwicklung von Gewerbeimmobilien und in den meisten Fällen der Verkauf nach Fertigstellung. Einige ausgewählte Bestandsimmobilien sollen im Portfolio gehalten werden. Somit erzielen wir sowohl attraktive Entwicklerrenditen und zusätzlich kontinuierlichen Cashflow aus den Mieteinnahmen der Bestandsobjekte. Im Berichtszeitraum haben wir zur Umsetzung dieser Strategie bereits weitere Maßnahmen eingeleitet. Im September 2012 hat die Gesellschaft ein Portfolio aus Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland erworben. Dadurch fließen uns jährliche Mieteinnahmen allein von diesen neuen Objekten von rund 1,0 Mio. Euro zu.

Die EYEMAXX Real Estate AG ist somit sehr gut aufgestellt, um auch künftig das profitable Wachstum fortzusetzen. Die langjährige Erfahrung als einer der führenden Entwickler und Betreiber von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa, unsere umfangreiche Pipeline, die fundierte Expertise des eingespielten Management-Teams mit breitem Kontaktnetzwerk und erfolgreiche Partnerschaften mit renommierten Mietern machen mich zuversichtlich.

Ich möchte mich bei allen Aktionären und Anleihegläubigern für das Vertrauen in unser Unternehmen bedanken. Meinen Dank möchte ich auch den Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und den Mitarbeitern für ihr Engagement aussprechen.

Herzlichst, Ihr



gez. Dr. Michael Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg/Wien, den 28. Februar 2013



Oben: Logistikcenter Nove Mesto

Unten rechts: Fachmarktzentrum STOP.SHOP, Trenčín
(STOP.SHOP ist eine Marke der IMMOFINANZ Gruppe)

Über das Unternehmen

EYEMAXX Real Estate AG

Erfolgreiche Immobilienentwicklung, profitables Wachstum, starke Partner

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein führender Entwickler und Betreiber von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa mit langjähriger Erfahrung in diesem Bereich. Allein seit 2006 hat EYEMAXX Objekte im Volumen von mehr als 200 Mio. Euro realisiert und veräußert.

EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Fachmarktzentren, Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Tailormade Solutions). Der Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Das Kerngeschäft ist der Bereich Fachmarktzentren. EYEMAXX arbeitet dabei mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Zu den langjährigen Partnern gehören zum Beispiel dm, kik, C&A, Takko und Deichmann. EYEMAXX fokussiert in diesem Segment besonders mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern und profitiert somit von einem schwachen Wettbewerb in den Zielregionen. Das Investitionsvolumen beläuft sich je nach Standort zwischen 5 und 15 Mio. Euro. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert.

Ein weiteres Standbein von EYEMAXX ist der Bereich Logistik. In den letzten 5 Jahren hat EYEMAXX drei moderne große Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei errichtet und erfolgreich veräußert. Darüber hinaus besitzt EYEMAXX derzeit 6 Logistikzentren in Deutschland und Österreich. Zu den Mietern gehören unter anderem LOGWIN, RABEN und QUEHENBERGER.

Auch im Bereich Tailormade Solutions besitzt EYEMAXX eine gute Erfahrung. So wurde ein Baumarkt für BAUHAUS in Budweis (CZ) errichtet und erfolgreich an einen Investor verkauft.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Der Schwerpunkt liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. Dabei werden fertiggestellte Fachmarktzentren zu Portfolien gebündelt und dann zu deutlich besseren Preisen verkauft als Einzelobjekte. Eine zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Damit verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

EYEMAXX verfügt über ein erfahrenes und eingespieltes Management-Team mit einem breiten Kontaktnetzwerk und Expertise der regionalen Gegebenheiten. Dies ist besonders bei der optimalen Standortwahl, dem Kontakt zu Mietern und Projektpartnern und der Umsetzung der Projekte von großem Vorteil.

EYEMAXX steht für eine langjährige erfolgreiche Geschäftsentwicklung und eine dynamische Gewinnentwicklung. Auch für die Zukunft ist die Gesellschaft gut gerüstet: Die aktuelle Pipeline umfasst attraktive Projekte im Volumen von rund 100 Mio. Euro, die zum Teil bereits realisiert werden.

Die EYEMAXX-Aktie ist in Deutschland im General Standard gelistet. Zudem notieren zwei Unternehmensanleihen im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und können somit – wie die Aktie – börsentäglich gehandelt werden.

Meilensteine

1996	<ul style="list-style-type: none"> • Gründung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Österreich
2001	<ul style="list-style-type: none"> • Beginn des Kaufs von Grundstücken in Bratislava gemeinsam mit Partnern
2005	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der ersten Fachmarktzentren in der Slowakei • Umwidmung der Grundstücke in Bratislava in multifunktionales Bauland (56 ha)
2006	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung der ersten beiden Fachmarktzentren in der Slowakei
2007	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung des ersten Fachmarktzentrums in Tschechien • Entwicklung der ersten Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei • Beginn des Kaufs von Grundstücken am Stadtrand von Belgrad mit einem Partner
2008	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung eines Fachmarktzentrums in Ungarn
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf der fertigen Logistikzentren in Rumänien • Umwidmung des Grundstücks am Stadtrand von Belgrad in multifunktionales Bauland (40 ha)
2010	<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf der Anteile am umgewidmeten Grundstück in Bratislava an den Mitgesellschafter
2006 bis 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Track Record von über 200 Millionen Euro erfolgreiche Entwicklung und Veräußerung von Projekten • Kauf der Anteile an den umgewidmeten Grundstücken am Stadtrand von Belgrad vom Mitgesellschafter
05. Mai 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in den Mantel der Amictus AG (ISIN DE000A0V9L94)
17. Juni 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Eintrag der Sachkapitalerhöhung ins Handelsregister • Erhöhung des Grundkapitals von 51.142 Euro auf 2.550.642 Euro
12. Juli 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Beginn Zeichnungsfrist der Anleihe (ISIN DE000A1K0FA0)
19. Juli 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Außerordentliche Hauptversammlung beschließt Umbenennung der Gesellschaft in EYEMAXX Real Estate AG einstimmig
22. Juli 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Ende öffentliches Angebot der Anleihe
26. Juli 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Erstnotiz der Anleihe im Entry Standard
29. August 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Eintrag der Umbenennung der Gesellschaft in EYEMAXX Real Estate AG ins Handelsregister, Sitz der Gesellschaft Aschaffenburg
November 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Verkauf von 2 Fachmarktzentren in der Slowakei, Volumen von 24 Mio. Euro
Dezember 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Nachplatzierung Anleihe 2011/2016 beendet
April 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Zweite Anleihe 2012/2017 begeben • Listing im Entry Standard
Mai 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Nachplatzierung Anleihe 2012/2017 beendet • Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.650.642 Euro erhöht, Umplatzierung von 100.000 Aktien, Streubesitz auf 10% erhöht



Links: Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Trenčin
 Rechts: Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Puchov
 Unten: Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Hranice

(STOP.SHOP. ist eine Marke der
 IMMOFINANZ Gruppe)

Juni 2012	<ul style="list-style-type: none"> ● Rating für Anleihe 2011/2016 BBB+ von Creditreform bestätigt
Juli 2012	<ul style="list-style-type: none"> ● Erste Zinszahlung Anleihe 2011/2016
September 2012	<ul style="list-style-type: none"> ● Erwerb Logistik-Portfolio in Österreich und Deutschland, Mietertrag 1,0 Mio. Euro p.a.
Oktober 2012	<ul style="list-style-type: none"> ● Spatenstich Gewerbeimmobilienprojekt in Österreich, Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2013, 10.600 m² vermietbare Fläche ● Weitere Investoren beteiligen sich an EYEMAXX ● Streubesitz durch Umplatzierung auf 12% erhöht
Dezember 2012	<ul style="list-style-type: none"> ● Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.900.642 Euro gestiegen, Streubesitz auf 21,3% erhöht
2012/2013	<ul style="list-style-type: none"> ● Projektpipeline von über 100 Millionen Euro Gesamtinvestitionen
Herbst 2013 (geplant)	<ul style="list-style-type: none"> ● Baustart Fachmarktzentrum in Polen, Gemeinsames Projekt mit österr. Entwickler, Gesamtvolumen ca. 8 Mio. Euro, 6.250 m² vermietbare Fläche ● Fertigstellung Fachmarktzentrum in Polen und Fachmarktzentrum in Tschechien, 5.000 m² gesamte vermietbare Fläche
2013 (geplant)	<ul style="list-style-type: none"> ● Baustart Logistikzentrum in Serbien 24.000 m² vermietbare Fläche, weitere Gewerbeimmobilien in Serbien geplant, 40 Mio. Euro Gesamtvolumen

EYEMAXX Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die deutschen Aktienindizes haben im Jahr 2012 deutliche Gewinne verbucht. Der DAX, in dem die 30 größten deutschen Titel vertreten sind, legte im Berichtszeitraum von EYEMAXX (vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012) rund 18 Prozent zu. Der Nebenwerte-Index MDAX gewann in diesem Zeitraum 27 Prozent und der SDAX verbuchte ein Plus von 9 Prozent.

Der Kurs der EYEMAXX-Aktie war im Berichtszeitraum von stärkeren Schwankungen geprägt, konnte aber vor allem von August 2012 bis Oktober 2012 deutlich zulegen. Zum 31. Oktober 2012 notierte die Aktie mit 6,20 Euro 19 Prozent über dem Niveau der Vorjahresperiode und rund 46 Prozent über dem Tiefstkurs, den die Aktie mit 4,26 Euro am 30. Juli 2012 erreicht hatte. Das Hoch wurde am 3. Oktober 2012 mit 7,00 Euro erzielt. Die Anzahl der durchschnittlich pro Tag gehandelten Aktien belief sich von November 2011 bis Oktober 2012 auf 1.211 Stück auf allen Börsenplätzen. Davon entfielen 61 Prozent auf die elektronische Handelsplattform Xetra.

Im Mai 2012 wurde eine Barkapitalerhöhung von 100.000 neuen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts zum Preis von 5,00 Euro je Aktie durchgeführt, die erfolgreich bei Investoren platziert wurde. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dadurch auf 2.650.642 Euro. Zudem wurde im Mai 2012 eine Umplatzierung von rund 100.000 Aktien durchgeführt. Dadurch erhöhte sich der Streubesitz auf rund 10 Prozent.

Durch eine weitere Umplatzierung von insgesamt 75.000 Stückaktien im Oktober 2012 stieg der Streubesitz auf 12 Prozent. Nach Ende des Berichtszeitraums, im Dezember 2012, wurde eine weitere Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro ausgegeben. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital auf nunmehr 2.900.642 Euro und der Streubesitz auf 21,3 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält nun 78,7 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG fand am 29. Juni 2012 in München statt. Die Aktionäre haben sämtlichen Tagesordnungspunkten mit mehr als 99 Prozent zugestimmt.

Die Analysten der GBC AG und SRC Research haben die EYEMAXX Real Estate AG fortlaufend beobachtet und empfehlen die Aktie in ihren Updates von September 2012 nach wie vor zum Kauf mit einem unveränderten Kursziel von 12,50 Euro (SRC Research) und 11,90 Euro (GBC AG).

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum 1. November 2011 bis 30. Oktober 2012:



DATEN ZUR AKTIE

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31. Okt 2012	2.650.642
Kurs am 31.Okt 2012	6,20 Euro (Xetra)
Streubesitz zum 31. Okt 2012	12 Prozent
Designated Sponsor	biw Bank für Investments und Wertpapiere AG
Coverage	SRC Research Juli 2012, Kursziel 12,50 Euro, Rating: „Buy“, Update im Sept 2012 Rating und Kursziel bestätigt GBC AG Juli 2012, Kursziel 11,90 Euro, Rating: „Kauf“, Update im Sept 2012 Rating und Kursziel bestätigt

Entwicklung der Anleihen

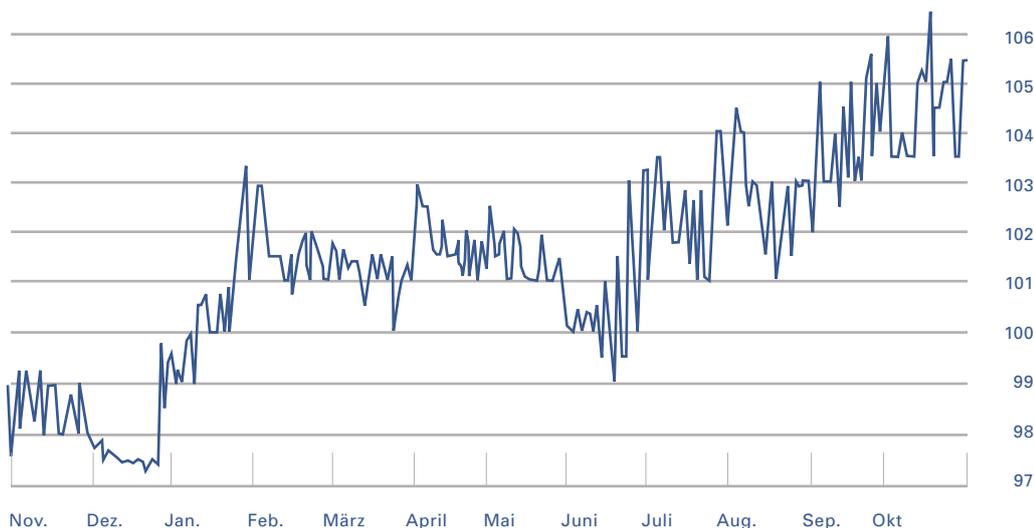
Der Markt für Mittelstandsanleihen hat sich im Berichtszeitraum positiv entwickelt. Viele Anleger entdecken die Unternehmensanleihe als Alternative zu Staatsanleihen. Die Anzahl der Neuemissionen ist in 2012 deutlich gestiegen. Dabei gehen die Qualität und Sicherheitsprofil der einzelnen Anleihen allerdings auseinander. Insbesondere bei Unternehmen des Sektors Erneuerbare Energien kam es zum Teil zu Enttäuschungen.

Bei den Staatspapieren profitieren vor allem Emittenten mit guter Bonität, deren Renditen sind entsprechend gesunken. Die tägliche Umlaufrendite von Anleihen der öffentlichen Hand fiel in Deutschland zum Beispiel von 1,92 Prozent Ende November 2011 auf 1,21 Prozent im Oktober 2012.

Anleihe 2011/2016

Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016, die seit dem 26. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist, wurde im Dezember 2011 beendet. Im Juni 2012 wurde das Rating für die Anleihe 2011/2016 durch Creditreform mit BBB+ bestätigt. Im Juli 2012 fand fristgerecht die erste Zinszahlung statt. Der Kurs der Anleihe konnte im Berichtszeitraum deutliche Gewinne verbuchen. Den höchsten Stand erreichte die Anleihe an der Börse in Frankfurt am 17. Oktober 2012 mit 106,50 Prozent, der Tiefstkurs wurde am 21. Dezember 2011 mit 97,30 Prozent markiert. Am Ende des Berichtszeitraumes (31. Oktober 2012) notierte die Anleihe mit 105,50 Prozent, das sind 6,5 Prozentpunkte über dem Vorjahresstand. Die Rendite der Anleihe auf Basis der Schlusskurse der Frankfurter Wertpapierbörse lag in einer Spanne zwischen 5,5 Prozent p.a. und 8,2 Prozent p.a. Der durchschnittliche nominale Tagesumsatz der Anleihe auf allen Börsenplätzen in Deutschland lag bei 28.416 Euro, auf die Börse Frankfurt entfielen rund 89 Prozent davon.

Kursentwicklung Anleihe 2011/2016



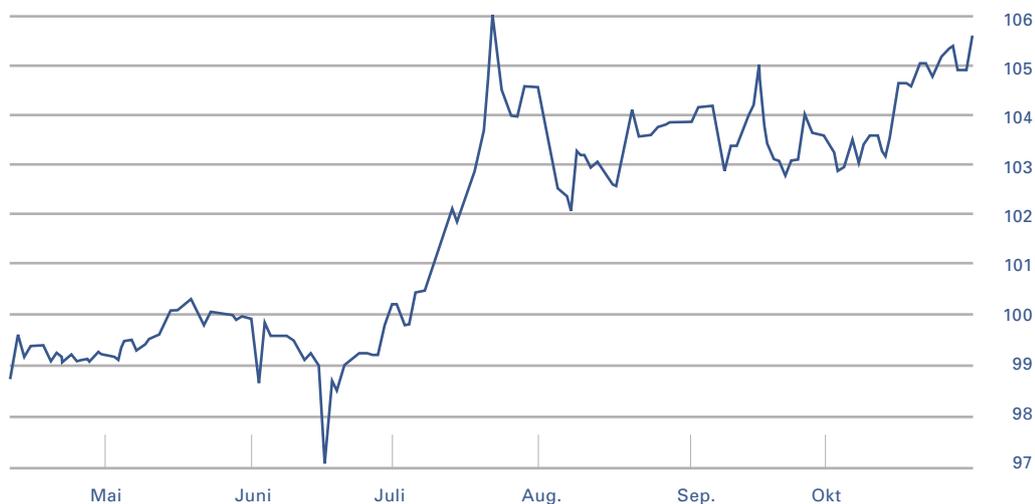
Daten zur Anleihe 2011/2016

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1K0FA0
WKN	A1K0FA
Börsenkürzel	BNT4
Zinskupon	7,50%
Listing seit	26. Juli 2011
Laufzeit	26. Juli 2011 bis 25. Juli 2016
Zinstermin	26. Juli
Coverage	BBB+ von Creditreform (Juli 2011, im Juni 2012 bestätigt) GBC AG „Überdurchschnittlich attraktiv“ (Juli 2011), Update im Juli 2012 mit „Stark überdurchschnittlich attraktiv“

Entwicklung der Anleihe 2012/2017

Im April 2012 wurde eine zweite Anleihe begeben, die Nachplatzierung bei Investoren wurde Anfang Mai 2012 beendet. Diese Anleihe verfügt über einen Kupon von 7,75 Prozent p.a. und ebenfalls ein BBB+ Rating von Creditreform. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis 31. Oktober 2017, wobei die 100-prozentige Rückzahlung am 1. November 2017 erfolgt. Seit dem 11. April 2012 ist auch diese EYEMAXX-Anleihe im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet und kann somit auch börsentäglich gehandelt werden. Seit Begebung der Anleihe bis zum Ende des Berichtszeitraumes hat der Kurs um 6,95 Prozentpunkte zugelegt und lag bei 105,60 Prozent am 31. Oktober 2012. Der Höchstkurs wurde am 23. Juli 2012 mit 106,00 Prozent erreicht und der Tiefstkurs am 18. Juni 2012 mit 97,00 Prozent markiert. Die Rendite der Anleihe pendelte seit Begebung zwischen 6,4 Prozent p.a. und 8,1 Prozent p.a. An allen Börsenplätzen in Deutschland belief sich der durchschnittliche nominale Tagesumsatz auf 34.342,47 Euro, davon entfielen rund 89 Prozent auf die Frankfurter Börse.

Kursentwicklung Anleihe 2012/2017



Daten zur Anleihe 2012/2017

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1MLWH7
WKN	A1MLWH
Börsenkürzel	BNTA
Zinskupon	7,75%
Listing seit	11. April 2012
Laufzeit	11. April 2012 bis 31. Oktober 2017 Rückzahlung am 1. November 2017
Zinstermin	11. April
Coverage	BBB+ von Creditreform (März 2012) GBC AG „Stark überdurchschnittlich attraktiv“ (März 2012)

Aktive Kapitalmarktkommunikation

Die EYEMAXX Real Estate AG hat den Dialog zu Investoren, Journalisten und Analysten intensiv gepflegt. So präsentierte sich die Gesellschaft allein in 2012 bei sechs Kapitalmarktkonferenzen in Frankfurt und München, dazu gehörte die Entry und General Standard Konferenz im Mai 2012 und das Deutsche Eigenkapitalforum im November 2012. Im Rahmen von Roadshows wurde das Potenzial der Gesellschaft mit Wirtschaftsjournalisten näher erläutert. Auch künftig soll die aktive Kapitalmarktkommunikation fortgesetzt werden.

Die EYEMAXX Real Estate AG informiert fortlaufend per Ad-hoc- und Pressemitteilung über die Geschäftsentwicklung und veröffentlicht neben Geschäftsberichten auch Zwischenmitteilungen. Detaillierte Informationen über das Unternehmen, die Aktie und die beiden Anleihen sind im Internet unter www.eyemaxx.com abrufbar.

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2012 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes überwacht und die strategische Unternehmensentwicklung sowie bedeutende Einzelmaßnahmen beratend begleitet. Er hat sich laufend vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat wurde frühzeitig in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat seine Zustimmung zu relevanten Geschäftsvorfällen nach umfassender eigener Prüfung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig in Besprechungen mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge im Unternehmen beraten.

Besonderes Augenmerk legte der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmarktmaßnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft eine Unternehmensanleihe platziert und eine Kapitalerhöhung in Form einer Privatplatzierung durchgeführt. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand bei diesen Maßnahmen beratend zur Seite und überwachte diese Maßnahmen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen und vier außerordentlichen Sitzungen zusammen. Die außerordentlichen Sitzungen wurden als Telefon- bzw. Videokonferenzen abgehalten. An den Sitzungen des Geschäftsjahres haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. In Folge dessen hat kein Mitglied des Aufsichtsrates an einer Sitzung nicht teilgenommen oder war ihr ferngeblieben. In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, so dass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte stets informiert war. Die Berichte des Vorstands sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils rechtzeitig zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand ausführlich und jeweils unverzüglich informiert.

Zusammengefasst wurden in den Sitzungen insbesondere die folgende Themen behandelt und unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Sitzung vom 19.12.2011:

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher Diskussion seine Zustimmung zum Budget für das Geschäftsjahr 2012.

Der Aufsichtsrat hat die Vorlage des Dienstvertrages für den Vorstand besprochen und seinen Vorsitzenden ermächtigt, den Vorstandsvertrag für Herrn Dr. Müller abzuschließen. Weiters hat der Aufsichtsrat die vorübergehende Aufhebung des Verbotes der Ausführung von Doppelfunktionen als Vorstand bzw. Geschäftsführer, im Hinblick auf die Tätigkeit von Herrn Dr. Müller als Geschäftsführer der VST-Verbundschalungstechnik GmbH, beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat den Fragebogen zur Effizienzprüfung besprochen und seine gemeinsame Einschätzung dem Beschluss zur Effizienzprüfung beigelegt.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Sitzung vom 01.03.2012:

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes zu. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2010/2011 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2010/2011 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurde der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Begebung einer Unternehmensanleihe in Höhe von bis zu EUR 15,0 Mio.

Der Aufsichtsrat hat den Beschluss des Vorstandes hinsichtlich der Durchführung einer Kapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals, genehmigt.

Der Aufsichtsrat genehmigte rückwirkend den Abschluss eines Darlehensvertrages, welcher durch Auszahlung am 12. August 2011 zwischen der damaligen Amictus AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH entstanden ist.

Weiters genehmigte der Aufsichtsrat rückwirkend den Abschluss eines Managementvertrages vom 30.06.2011 zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, um die Management- und Finanzierungsfunktion der EYEMAXX Real Estate AG sicherzustellen.

Sitzung vom 19.03.2012:

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über den Status der Billigung des Wertpapierprospektes zur Begebung der EYEMAXX Unternehmensanleihe 2012/17. Weiters berichtete der Vorstand über den bisherigen Verlauf des prospektfreien Private Placement von bis zu 255.000 Aktien aus der Inanspruchnahme von genehmigtem Kapital gemäß Beschluss vom 1.3.2012.

Es folgte ein Bericht des Vorstandes zur laufenden Geschäftsentwicklung im ersten Quartal.

Dem Aufsichtsrat wurde ein detaillierter Diskussionsentwurf zur Tagesordnung der Hauptversammlung vorgelegt. Nach eingehender Besprechung folgte die Verabschiedung der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2012. Der Termin für die Hauptversammlung wurde für den 25.06.2012 festgelegt (Kommentar: Dieser Termin wurde in weiterer Folge auf 29.6.2012 verschoben).

Sitzung vom 7.5.2012:

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde Herr Dr. Martin Piribauer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt und ein entsprechender Beschluss gefasst.

Sitzung vom 11.5.2012:

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Beschluss des Vorstandes über die Eintragung der Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals durch den Aufsichtsrat vorbehaltlos genehmigt. Weiters hat der Aufsichtsrat eine neue Fassung des § 4 Abs 6 Satz 1 (genehmigtes Kapital) und § 4 Abs 1 (Grundkapital) der Satzung beschlossen.

Sitzung vom 19.7.2012:

In einer außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde der Antrag des Vorstandes zur Genehmigung des Ankaufes von 98% der Kommanditanteile der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & CO KG durch die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besprochen. Nach genauer Erörterung des Sachverhaltes mit dem Vorstand sowie Prüfung der dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und Beantwortung der vom Aufsichtsrat gestellten Fragen durch den Vorstand, erteilte der Aufsichtsrat dem Vorstand seine Zustimmung zum Ankauf von 98% der Kommanditanteile der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & CO KG durch die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Ordentliche Hauptversammlung vom 29.6.2012:

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates leitete unter Anwesenheit sämtlicher Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 18.10.2012:

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat die Genehmigung zur Tätigkeit des Vorstandes als Aufsichtsratsvorsitzenden der VST Verbundschalungstechnik AG. Der Aufsichtsrat hat die Befreiung des Vorstandes von den Beschränkungen des § 181 BGB beschlossen, soweit er auch für Dritte handelt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über das zweite und dritte Quartal sowie über die aktuelle Projektpipeline. Es wurde der Zeitplan zur Erstellung des Jahresabschlusses besprochen. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über den Status der Anleiheplatzierung 2012/2017. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über geplante Kapitalmaßnahmen 2013. Der Aufsichtsrat erörterte die Effizienzprüfung für das Geschäftsjahr 2011/2012 und stellte fest, dass die Effizienzprüfung dem Corporate Governance Kodex entspricht. Der Aufsichtsrat hat den Entwurf der Entsprechenserklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex erörtert.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den vorgenannten Sitzungen des Geschäftsjahres haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. In Folge dessen hat kein Mitglied des Aufsichtsrates an einer Sitzung nicht teilgenommen oder war ihr ferngeblieben

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 17.2.2013 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2012/2013 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Effizienzprüfung und seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2012/2013 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse, nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Bilanzfeststellende Sitzung nach Beendigung des Geschäftsjahres

Die Jahresabschlussunterlagen sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat in seiner jeweiligen Zusammensetzung zur Verfügung gestellt.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss und Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 sowie die Lageberichte von Gesellschaft und Konzern für das Geschäftsjahr 2011/2012 sind durch den Abschlussprüfer, Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, geprüft worden. Der Prüfer hat sie mit den ordnungsgemäß geführten Büchern und mit den gesetzlichen Vorschriften für übereinstimmend befunden. Der Abschlussprüfer hat dem Jahresabschluss und dem Konzernabschluss das uneingeschränkte Prüfungstestat erteilt.

An der bilanzerörternden Vorbesprechung des Aufsichtsrats und der bilanzerörternden Sitzung des Aufsichtsrats am 17.2.2013 nahm der Abschlussprüfer in fernmündlicher Konferenz teil, kommentierte die Prüfungsfeststellungen und beantwortete Fragen. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie die Lageberichte von Gesellschaft und Konzern anhand des Berichts des Abschlussprüfers geprüft und hat keinen Anlass zu Beanstandungen erkannt. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand erstellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss förmlich durch Beschluss vom 17. Februar 2013 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine Tätigkeit und sein Engagement für die Gesellschaft. Desgleichen dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der EYEMAXX Real Estate AG für ihr Engagement im Geschäftsjahr 2011/2012.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich im Berichtszeitraum folgende Veränderungen:

Herr Thomas Knorr als Aufsichtsratsvorsitzender legte sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates mit Schreiben vom 18.4.2012 mit Wirkung zum 18.4.2012 nieder.

Herr Dr. Martin Piribauer wurde auf Antrag des Vorstandes der Gesellschaft vom Amtsgericht Aschaffenburg zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 7.5.2012 wurde Dr. Martin Piribauer zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Mag. Dr. Martin Piribauer, Franz Gulz und Mag. Maximilian Pasquali LL.M. wurden durch Wahlen zum Aufsichtsrat vom 29.6.2012 als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr für seine Tätigkeit für die Gesellschaft.

Leopoldsdorf, den 17. Februar 2013



gez. Dr. Martin Piribauer, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Konzernlagebericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die EU-Schuldenkrise hat die wirtschaftliche Entwicklung sowohl im Euro-Raum als auch in Europa im Jahr 2012 deutlich belastet. Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Staaten des Euro-Raumes im dritten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent gefallen. Bereits im zweiten Quartal 2012 war das BIP um 0,2 Prozent zurückgegangen nach einer Stagnation im Auftaktquartal 2012. In Europa wurde im dritten Quartal ein Wachstum von 0,1 Prozent erzielt, nachdem das BIP im zweiten Quartal 2012 um 0,2 Prozent und im ersten Quartal 2012 um 0,1 Prozent gefallen war.

Deutlich davon abgehoben hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten der EYEMAXX Real Estate AG wie zum Beispiel in Polen und auch in der Slowakei. In beiden Staaten konnte in allen drei Quartalen 2012 ein Wachstum erzielt werden. Dies gilt auch für Deutschland, allerdings war hier im Jahresverlauf 2012 eine Abkühlung des Wachstums zu spüren. In Tschechien hingegen ist die Wirtschaftsleistung bereits vier Quartale in Folge gefallen. Im dritten Quartal 2012 fiel das BIP im Vorquartalsvergleich um 0,3 Prozent.

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) stellt eine Abkühlung der globalen Wirtschaft fest und hat im Weltwirtschaftsausblick von Oktober 2012 seine Prognosen gesenkt.

Für das Gesamtjahr 2012 erwartet der IWF für den Euro-Raum nun einen BIP-Rückgang von 0,4 Prozent und für das Jahr 2013 lediglich ein Wachstum von 0,2 Prozent. Im Juli 2012 waren die Experten noch von einem Rückgang von 0,3 Prozent in 2012 und einem Wachstum von 0,7 Prozent in 2013 ausgegangen.

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für 2012 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone und für 2013 klar darüber. Für Polen wird ein Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent für 2012 und 2,1 Prozent für 2013 prognostiziert. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2012 um 2,6 Prozent wachsen und in 2013 sogar um 2,8 Prozent. Für die österreichische Wirtschaft wird ein Plus von 0,9 Prozent für 2012 und 1,1 Prozent für 2013 erwartet. Tschechien soll in 2012 zwar einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 1,0 Prozent verzeichnen. In 2013 sagt der IWF allerdings wieder ein Wachstum um 0,8 Prozent voraus. Für die serbische Wirtschaft erwarten die Experten einen Rückgang von 0,5 Prozent in 2012 und ein Wachstum um 2,0 Prozent in 2013.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nach Berechnungen des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis (CBRE) hat sich das Investitionsvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im dritten Quartal 2012 auf 7,1 Mrd. Euro belaufen. Im Vergleich zum zweiten Quartal sei dies eine Steigerung von 12 Prozent und damit der höchste Quartalswert dieses Jahres. Allerdings liegt das Volumen damit 18 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals und auch unter dem Quartalsdurchschnitt der vergangenen drei Jahre. Hauptproblem ist laut CBRE das fehlende Angebot im Core-Segment für risikoaverse Investoren. Diese würden vor allem das vergleichsweise leistungsschwache Südeuropa meiden, die Investitionstätigkeit ging entsprechend weiter zurück. Die stärksten Zuwächse hingegen wurden den Angaben zufolge in Großbritannien und in den Benelux-Staaten verzeichnet. Beachtliche Investitionen wurden laut CBRE in den vergangenen Jahren in die Einzelhandelsimmobilienmärkte Deutschland und Polen getätigt. Aufgrund des mangelnden Angebots lagen die Investmentaktivitäten in 2012 allerdings unter dem Niveau von 2011 und 2010.

Die zur UniCredit Group gehörende Immobilienfonds-Gesellschaft iii-investments zeigt in ihrer Analyse „Immobilienmärkte Europa“ vom November 2012 auf, dass die CEE-Länder zu den bedeutendsten Investitionsländern neben Deutschland, Frankreich und Großbritannien in den ersten drei Quartalen 2012 gehörten. iii-investments rechnet mit einem weiterhin stabilen Investitionsvolumen im Laufe der kommenden Monate. Der Investoren-Fokus werde auch weiterhin insbesondere in Deutschland, Großbritannien, Nordeuropa und Polen liegen. Für 2012 erwartet iii-investments ein Investitionsvolumen von knapp 20 Mrd. Euro. Dies entspreche dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Laut iii-investments steigt der Bestand an Einzelhandelsflächen in den meisten CEE-Ländern deutlich. Die Entwicklungstätigkeit verschiebt sich demnach allmählich von Großstädten, wo die Unterversorgung mit hochwertigen Flächen überwiegend gelöst wurde, hin zu B-Standorten mit dem Schwerpunkt auf Shopping Center. Dabei wird eine hohe Nachfrage bei neu fertiggestellten Shopping Centern in zentralen Lagen verzeichnet.

Logistikimmobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen im europäischen Logistikimmobiliensektor stieg laut iii-investments in 2012 im Vergleich zu 2011 nicht weiter an. iii-investments begründete dies unter anderem mit erhöhten Restriktionen von Seiten der Banken. Die Vermietungsumsätze auf den europäischen Logistikmärkten gingen in den ersten neun Monaten 2012 leicht zurück. Bremsend auf die Vermietungsaktivitäten habe sich die Entwicklung in der Euro-Zone ausgewirkt. Der Analyse zu Folge werden derzeit neue Projekte vor allem in Großbritannien und den CEE-Ländern initiiert. In der Regel werden diese nur mit Vorvermietungen begonnen.

In einigen Ländern der CEE-Region ist laut iii-investments eine Erholung der Mietermärkte zu beobachten. In Ländern wie Tschechien, Polen und Russland werden seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise erstmals wieder steigende Mietpreise verzeichnet. iii-investments führt dies auf einen Mangel an Spekulativbauten zurück.

Bei Produktionsverlagerungen und der Eröffnung von neuen Produktionszentren seien die im Vergleich zu Kerneuropa immer noch sehr niedrigen Arbeitskosten ein entscheidender Wettbewerbsfaktor der CEE-Länder. Auch werde dort die Infrastruktur ständig verbessert, auch durch die EU-Unterstützung. Laut iii-investments liegt der Fokus vieler Investoren weiterhin auf zentral gelegenen und gut angebundenen Core-Objekte mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern.

2. Geschäftsmodell

Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein führender Entwickler und Betreiber von Gewerbeimmobilien in Mittel- und Zentraleuropa mit langjähriger Erfahrung in diesem Bereich. Allein seit 2006 hat EYEMAXX Objekte im Volumen von mehr als 200 Mio. Euro realisiert und veräußert.

EYEMAXX projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet Fachmarktzentren, Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Der Fokus liegt auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den aussichtsreichen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Das Kerngeschäft ist der Bereich Fachmarktzentren. EYEMAXX arbeitet dabei mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Zu den langjährigen Partnern gehören zum Beispiel dm, kik, C&A, Takko und Deichmann. EYEMAXX fokussiert in diesem Segment besonders mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern und profitiert somit von einem schwachen Wettbewerb in den Zielregionen. Das Investitionsvolumen beläuft sich je nach Standort zwischen 5 und 15 Mio. Euro. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert.

Auch im Bereich Taylormade Solutions besitzt EYEMAXX eine gute Erfahrung. So wurde ein Baumarkt für BAUHAUS in Budweis (CZ) errichtet und erfolgreich an einen Investor verkauft.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Der Schwerpunkt liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. Dabei werden fertiggestellte Fachmarktzentren zu Portfolien gebündelt und dann zu deutlich besseren Preisen verkauft als Einzelobjekte. Eine zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Damit verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

EYEMAXX verfügt über ein erfahrenes und eingespieltes Management-Team mit einem breiten Kontaktnetzwerk und Expertise der regionalen Gegebenheiten. Dies ist besonders bei der optimalen Standortwahl, dem Kontakt zu Mietern und Projektpartnern und der Umsetzung der Projekte von großem Vorteil.

EYEMAXX steht für eine langjährige erfolgreiche Geschäftsentwicklung und eine dynamische Gewinnentwicklung. Auch für die Zukunft ist die Gesellschaft gut gerüstet: Die aktuelle Pipeline umfasst attraktive Projekte im Volumen von rund 100 Mio. Euro, die zum Teil bereits realisiert werden.

Die EYEMAXX-Aktie ist in Deutschland im General Standard gelistet. Zudem notieren zwei Unternehmensanleihen im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und können somit – wie die Aktie – börsentäglich gehandelt werden.

3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2011/2012 war für die EYEMAXX Real Estate AG sehr erfolgreich. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wieder. Das EBIT hat sich in der Periode von TEUR 1.777 im Vorjahreszeitraum auf nunmehr TEUR 4.829 mehr als verdoppelt. Das Ergebnis nach Steuern stieg von TEUR 1.315 auf TEUR 2.573. Operativ war die Geschäftsentwicklung insbesondere durch Entwicklungsarbeiten in den wesentlichen Zielländern des EYEMAXX-Konzerns Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien und Serbien geprägt.

Zu Beginn der Berichtsperiode wurde das Einkaufszentrum Liptovsky Mikulas, welches am 11. November 2010 eröffnet wurde, mit einer Gesamtfläche von 12.852 m² und 145 Tiefgaragenplätzen verkauft. Im Unterschied zu den Fachmarktprojekten, die sich üblicherweise an Stadtrandlagen befinden, wurde -um das teure, innerstädtische Grundstück besser auszunützen- ein zweigeschossiges Gebäudelayout mit Mall und Tiefgarage realisiert. Auf Grund der verhältnismäßig geringen Belegung und lückenhafter vertraglicher Bestimmungen waren besonders schwierige Verhandlungen mit dem Exit-Partner zu verzeichnen, die im Endeffekt zu einem unterplanmäßig geringen Kaufpreis geführt haben, der allerdings dennoch einen Projektgewinn ergeben hat.

Das Fachmarktzentrum Dolny Kubin wurde am 14. April 2011 eröffnet. Es weist eine vermietbare Fläche von 5.803 m² auf, die zum Eröffnungszeitpunkt zufrieden stellend belegt war. Das Projekt wurde gemeinsam mit einem Entwicklungspartner realisiert und wurde nach dem Berichtszeitraum am 15. November 2011 planmäßig an den Exit-Partner verkauft.

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum befindet sich derzeit in der Bauphase und wird aller Voraussicht nach zum Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung im Mai 2013 voll vermietet sein.

Ebenfalls sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden.

Ferner wurden im Berichtszeitraum auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. Im Januar 2012 wurde der „PUD“ (urbanistischen Detailplan) von der Gemeinde Stara Pazova mit Gemeinderatsbeschluss bewilligt. Dies versetzt den EYEMAXX-Konzern nun konkret in die Lage, auf einem Teil der im Rahmen des „PUD“ bewilligten Gesamtflächen von ca. 40 Hektar mit den konkreten Vorbereitungen für die geplanten Einzelhandels- und Logistikprojekte zu beginnen.

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX im abgelaufenen Geschäftsjahr erweitert. Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien, wurde eine zweite Säule „Bestandsimmobilien“ aufgebaut. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien gekauft und in weiterer Folge im eigenen Portfolio gehalten. In Folge dessen generiert der EYEMAXX-Konzern zunehmend auch laufende Mieterträge, die zu attraktiven Entwicklerrenditen hinzukommen. So konnte sich der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum ein attraktives Portfolio aus Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland sichern. Es handelt sich dabei um Logistikimmobilien, die einen laufenden jährlichen Mietertrag von rd. 1,0 Mio. Euro erwirtschaften. Neben laufenden Mieterträgen aus der Vermietung führte die Fair Value Bewertung der Immobilien ebenfalls zu einem positiven Ergebniseffekt im EYEMAXX-Konzern.

In Summe verfügt EYEMAXX zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro beläuft sowie über weitere in Prüfung befindliche Objekte zum Ausbau des Bestandsimmobilien-Portfolios.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe zu gewährleisten, wurde im März 2012 eine weitere Mittelstandsanleihe begeben.

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	5,5 Jahre; endfällig per 31. Oktober 2017
Zinskupon:	7,75 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 11. April sowie letzte Zinszahlung am 1. November 2017
Mittelverwendung:	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei den Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: <ul style="list-style-type: none">• 80-85 % zur Realisierung von Immobilienprojekten• 15-20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Besicherung:	- Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu EUR 16 Mio. zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner - Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von EUR 14 Mio. - Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu EUR 0,6 Mio. p. a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen
Rating:	BBB+ (Creditreform)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre Anleihe 2012/17 abgeschlossen. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 11.624. Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum weitere TEUR 1.478, der bereits in der Vorperiode begebenen Anleihe 2011/16, nachplatziert werden.

Darüber hinaus konnte EYEMAXX im abgelaufenen Geschäftsjahr auch ihre Eigenkapitalposition durch die Platzierung von 100.000 Stück neuen Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 zu einem Kurs von EUR 5,00 weiterhin stärken.

Ferner konnte der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum die Finanzierung der Immobilienentwicklungsprojekte weiter optimieren. Um eine größere Anzahl der vorhandenen Opportunitäten im Bereich der Immobilienprojektentwicklung nutzen zu können, wird ein Teil der Entwicklungsprojekte nun unter Einbezug eines Finanzinvestors als Co-Investor realisiert, dessen Anteil an der Gewinnverteilung jedoch auf eine fixe Verzinsung seines jeweils eingesetzte Kapitals fixiert ist.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2011/12 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.573 aus.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (GJ 2011/2012). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume Berichts- und der Vergleichsperiode sind die dargestellten Beträge nicht vollständig vergleichbar.

4.1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.534 unter dem Vorjahreswert von TEUR 4.232. In den Umsatzerlösen des Rumpfgeschäftsjahres 2011 befanden sich Erlöse aus dem Verkauf des Grundstückes der EYEMAXX Kosice s.r.o, Slowakei, in Höhe von TEUR 1.547. Zudem beinhalten die Umsatzerlöse des Vorjahres Erlöse in Höhe von TEUR 1.461 aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o., Slowakei.

Gewinn- und Verlustrechnung		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011 *
Umsatzerlöse	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.385	0
Betriebserfolg	300	1.555
Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	26	9
Betriebsergebnis (EBIT)	4.829	1.777
Finanzerfolg	-1.642	-644
Ergebnis vor Steuern	3.187	1.133
Ertragsteuern	-614	182
Periodenergebnis	2.573	1.315
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-38	-36
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.611	1.351

* Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 bis 31. Oktober 2011

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.385 (Vorjahr: keine) erzielt. Diese Erträge resultieren aus drei bebauten und einem unbebauten Grundstück. Alle drei bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Der Materialaufwand in Höhe von TEUR 497 (Vorjahr: TEUR 1.150) bezieht sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 besteht der maßgebliche Anteil der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o., Slowakei.

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach Equity-Methode in Höhe von TEUR 4.503 setzt sich wie folgt zusammen:

- In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrums Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum konnte bereits bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2012 zum Großteil vermietet werden. Die Fertigstellung und Eröffnung ist bereits für Mai 2013 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 2.673.
- Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Diese besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 1.927.
- Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 97.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 9) betrifft den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 275 (Vorjahr: TEUR 3.614) setzt sich aus der Entkonsolidierung der polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 131, der tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 165 und der AHM Management und Unternehmenberatung GmbH, Wien, in Höhe von TEUR -21 zusammen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 belief sich das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung auf TEUR 3.614.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich auf TEUR -1.642 (Vorjahr: TEUR -644). Die Veränderung des Zinsaufwandes ist einerseits auf den Zinsaufwand aus der Begebung der zweiten Anleihe im Geschäftsjahr 2011/2012 mit einem Kupon von 7,75 % und einer Effektivverzinsung von 10,82 % zurückzuführen, wie auch die Nachplatzierung der ersten Anleihe mit einem Kupon von 7,5 % und einer Effektivverzinsung von 11,20 %. Die Veränderung der Anleihezeichnungsstände beläuft sich auf TEUR 13.102. Zudem befindet sich in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Die Effektivverzinsung des Darlehens beläuft sich auf 13,69 %

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.573 (Vorjahr: TEUR 1.315) aus.

4.2. Vermögenslage

4.2.1. Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 35.172 auf TEUR 51.524 erhöht. Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2012 bei TEUR 43.723 nach TEUR 23.833 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen stiegen von TEUR 1.334 auf TEUR 1.431. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhten sich um TEUR 5.366 von TEUR 14.693 auf TEUR 20.059. Dieser Anstieg resultiert unter anderem aus den Zugängen bei den als at-equity konsolidierten Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.520 und positiven Effekten aus der at-Equity Bewertung in Höhe von TEUR 4.617. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von TEUR 14.693 auf TEUR 20.059. Die Veränderung resultiert unter anderem aus den Zugängen in Österreich, Deutschland und Serbien in Höhe von TEUR 4.365. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von TEUR 7.421 auf TEUR 10.155. Die aktive latente Steuer konnte im Geschäftsjahr 2011/2012 mit den passiven latenten Steuern saldiert werden (Vorjahr: TEUR 357).

Konzernbilanz		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Langfristige Vermögenswerte	43.723	23.833
Kurzfristige Vermögenswerte	7.801	11.156
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte	0	182
Summe AKTIVA	51.524	35.172
Eigenkapital	16.548	14.849
Langfristige Verbindlichkeiten	31.253	15.760
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.723	4.563
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	0	0
Summe PASSIVA	51.524	35.172

Die kurzfristigen Vermögenswerte sanken von TEUR 11.156 auf TEUR 7.801. Maßgeblich dafür ist der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.753 auf TEUR 227.

Die liquiden Mittel haben sich zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 4.362 von TEUR 4.052 zum 31. Oktober 2011 erhöht.

Das IFRS-Eigenkapital hat sich von TEUR 14.849 um TEUR 1.699 auf TEUR 16.548 verbessert. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.573. Zudem wurde im Mai 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 500 platziert. Negative Kurseffekte in Höhe von TEUR 1.368 resultieren aus den serbischen Gesellschaften.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 34.976 (Vorjahr: TEUR 20.323).

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 15.493 auf TEUR 31.253 resultiert aus der Begebung der Anleihe 2012/2017 und damit der Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 12.082 auf TEUR 22.332. Gleichzeitig konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 1.069 reduziert werden. Zudem befindet sich in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg in Höhe von

TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 01. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital in Höhe gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 4.009 angesetzt.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR 840 auf TEUR 3.723. Diese resultieren aus der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 592 auf TEUR 812, dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 566 auf TEUR 867 und des Abbaus der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 698 auf TEUR 592. Zu einer Erhöhung trug der kurzfristige Anteil der Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 533 bei. Die kurzfristigen Rückstellungen stiegen im Geschäftsjahr 2011/2012 um TEUR 431 auf TEUR 611. Die Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer betragen zum 31. Oktober 2012 TEUR 77 nach TEUR 25 im Vorjahr.

4.3. Vermögens- und Finanzlage

4.3.1. Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement des EYEMAXX-Konzerns das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote des EYEMAXX-Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 35,09 % (Vorjahr: 47,72 %)*. Mittel- bis langfristig strebt der EYEMAXX-Konzern eine bereinigte Eigenkapitalquote von mehr als 30 % an. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss - Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

Nettofinanzverschuldung

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011 **
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30.057	14.705
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.576	1.635
	31.633	16.340
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.362	-4.052
Nettofinanzverschuldung	27.271	12.288

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

** *Ausweisänderung: Die Vorjahreszahl der Nettofinanzverschuldung wurde um die Ausweisänderung der finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.230 angepasst – siehe Konzernanhang Kapitel „Der Konzern“ 1.2 Ausweisänderung.*

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Nettoumlaufvermögen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Vorräte	1.168	632
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	227	3.980
Finanzielle kurzfristige Forderungen	205	1.455
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.839	1.037
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.362	4.052
	7.801	11.156
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-764	-231
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-812	-1.404
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-867	-1.433
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-611	-180
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-592	-1.290
Kurzfristige Steuerschuld	-77	-25
Nettoumlaufvermögen	4.078	6.593

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert aus der Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten durch die Begebung der Anleihe 2012/2017.

Das Nettoumlaufvermögen wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 durch die Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.753 und gleichzeitiger Reduktion der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.856 geprägt.

4.3.2. Geldflussrechnung

Der Geldfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit drehte im Berichtszeitraum von TEUR -5.027 auf TEUR 45. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -12.863 nach TEUR 164 im Vorjahr. Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch die Investition in das Fachmarktprojekt Kittsee in Höhe von TEUR 2.859 sowie den Ankauf des Erbbaurechts in Nürnberg in Höhe von TEUR 1.750 und den Erwerb des Logistikzentrums in Linz mittels Leasingfinanzierung in Höhe von TEUR 2.553. Zudem wurden Beteiligungen an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, in Höhe von TEUR 4.070 gekauft.

Konzerngeldflussrechnung		
in TEUR	2011/2012	2011
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	45	-5.027
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.863	164
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	13.090	8.111

Der Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 13.090 war vorwiegend durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 13.102 und Zahlung der Zinsen der Anleihe 2011/2012 in Höhe von TEUR 972 geprägt.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Der EYEMAXX-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.362 nach TEUR 4.052 zum 31. Oktober 2011. Die liquiden Mittel beinhalten eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und –äquivalente, in welcher sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 38 befinden, die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

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

Kennzahlen zur Ertragslage		2011/2012	2011
Umsatzerlöse	TEUR	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	2.385	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	4.829	1.777
Umsatzrentabilität (ROS)	%	314,80	41,99
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	15,55	8,86
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	9,37	5,05

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		2012	31.10.2011*
Nettofinanzverschuldung (Net debt)	TEUR	27.271	12.288
Eigenkapitalquote	%	35,09	47,72
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		1,65	0,83
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	4.078	6.593

* Ausweisänderung: Die Vorjahreszahl der Nettofinanzverschuldung wurde um die Ausweisänderung der finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.230 angepasst – siehe Konzernanhang Kapitel „Der Konzern“ 1.2 Ausweisänderung.

Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand – Zinsertrag

ROS = EBIT x 100 / Umsatzerlöse

ROE (Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI (EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

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

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. liquide Mittel) – langfristiges UV – kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Bankkredite)

Nettofinanzverschuldung = verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

5. Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYEMAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 25 Mitarbeiter (Vorjahr: 26), davon 6 als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 52%, was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt wie in den Vorperioden bei knapp 3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 39 Jahren, was einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr entspricht.

6. Nachtragsbericht

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns seit dem 31. Oktober 2012 ergeben sich aus einer zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits erfolgreich umgesetzten Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts. Durch Ausgabe von 250.000 Stück neuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um TEUR 1.375 erhöht werden. Die durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen neuen Mittel sollen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte dienen.

Ebenfalls nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbare Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

Darüber hinaus hat EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/13 einen Geschäftsanteil in Höhe von 90 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmoblie in Graz in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen generieren. Zudem hat sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr eine Kaufoption für den Erwerb einer weiteren Geschäfts- und Wohnimmobilie gesichert.

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Ferner haben sich im laufenden Geschäftsjahres 2012/13 für den EYEMAXX-Konzern eine Vielzahl von konkreten Opportunitäten ergeben, einerseits, das Kerngeschäft auszubauen, sowie andererseits das Geschäftsfeld „Bestandshaltung“ zu erweitern, weshalb EYEMAXX sich dazu entschlossen hat, eine weitere Mittelstandsanleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll insbesondere zur Implementierung/Finanzierung dieser Opportunitäten dienen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses waren die Vorbereitungen für diese Emission in vollem Gange.

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.

7. Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane der EYEMAXX Real Estate AG

Der alleinvertretungsbefugte Vorstand der Gesellschaft, Dr. Michael Müller, bestellt am 27. Mai 2011, hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit als Vorstand von der EYEMAXX Real Estate AG nach Abzug von gewährten Leistungen von anderen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 87 eine Vergütung in Höhe von TEUR 185 erhalten (Vorjahr: TEUR 0). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 7. Mai 2012 ist der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrats (Herr Thomas Knorr) der Gesellschaft zurückgetreten. Das Amtsgericht Nürnberg bestellte am gleichen Tag Herrn Dr. Martin Piribauer als neues Mitglied des Aufsichtsrats, welcher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 von den Aktionären gewählt wurde. Herr Dr. Piribauer verfügt über langjährige Erfahrung in Leitungspositionen bei renommierten Immobilien-, Finanz- und Industrieunternehmen in Österreich. Er ist u.a. auf die Bereiche Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung spezialisiert.

Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Franz Gulz (stellvertretender Vorsitzender), sowie Herr Maximilian Pasquali, wurden im Rahmen der Hauptversammlung wiederbestellt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 40 erhalten (Vorjahr: TEUR 0).

8. Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

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 das Unternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team der EYEMAXX Real Estate AG 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 Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) 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 Ertragssituation 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.

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) am 19. Dezember 2011 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

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.

9. Risikobericht

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

Um Fehlerquellen frühzeitig zu identifizieren, verfügt die Gesellschaft über ein rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem, welches gewährleistet, dass Geschäftsvorfälle richtig erfasst und entsprechend den gesetzlichen Standards in die Rechnungslegung übernommen werden.

Ausgangspunkt hierbei ist die Planung, auf deren Basis unter Hinzuziehung der rechnungslegungsbezogenen Zahlen regelmäßige Abweichungsanalysen erstellt werden. Die Abschlusspositionen werden dann mit den Budgetverantwortlichen abgestimmt, um Risiken frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig geeignete Maßnahmen setzen zu können.

Die zur Finanzberichterstattung eingesetzten Systeme sind durch entsprechende Einrichtungen im EDV-Bereich gegen unbefugte Zugriffe geschützt.

9.1. Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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, die demographische Entwicklung in den CEE und SEE Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

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

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.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikkimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg sowie der EYEMAXX Outlet Center. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.006 (Vorjahr: TEUR 1.469) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH und Retail Park Olawa Sp.Z.o.o. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.373 (Vorjahr: keins) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital um TEUR 3.379 (Vorjahr: TEUR 1.469) verringert.

9.2. Finanzielle Risiken

9.2.1. Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX Anleihe entstanden. Die sonstige Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, welche überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab.

Die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die herausragende Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile dieser. 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 dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen, weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als sehr niedrig einschätzt.

9.2.2. Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobiliemärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen, bzw. Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 17) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011	31.10.2012	31.10.2011
	Buchwert	Buchwert	Zinssatz	Zinssatz
Verbindlichkeiten ggü. Anleihegläubigern	23.096	10.481	7,5 % - 7,75 %	7,5 %
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	638	1.629	3,125 %	3,00 % - 4,375%
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.789	0	1,3 %	0
Verbindlichkeiten ggü. sonstigen Darlehensgebern	6.110	4.230	5,2 % - 12,75 %	5,0 % - 12,0 %
Finanzverbindlichkeiten	31.633	16.340		

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

in TEUR

zum 31.10.2012	2013		2014		2015		2016		2017	
Buchwert	Zinsen	Tilgung								
638	20	78	21	90	18	90	14	90	11	90
Gesamt 638	20	78	21	90	18	90	14	90	11	90

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**in TEUR**

zum 31.10.2011	2012		2013		2014		2015		2016	
Buchwert	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
1.629	60	881	32	126	27	125	22	124	16	92
Gesamt 1.629	60	881	32	126	27	125	22	124	16	92

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es Bankfinanzierungen (senior loans) sowie teilweise nachrangige Darlehen gegenüber Dritten, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich größtenteils um sogenannte non-recourse Projektfinanzierungen auf Ebene der Projektgesellschaften. Detaillierte Angaben zu den Bankverbindlichkeiten des EYEMAXX-Konzerns finden sich im Konzernanhang.

9.2.3. Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und –Verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 % ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Summe zum 31.10.2012	0	0	489	7	496

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	39	8	103	6	156
Erfolgsneutral erfasst	0	0	418	0	418
Summe zum 31.10.2011	39	8	521	6	574

Währungsrisiken können trotzdem als relativ gering angesehen werden, da zwar kostenseitig teilweise Verbindlichkeiten in anderen Währungen entstehen, aber Werkverträge (insbesondere auch mit Generalbauunternehmen) in Euro abgeschlossen werden und somit kein Risiko hinsichtlich der Bedienung von Finanzierungen, die ebenfalls in Euro abgeschlossen sind, besteht. Da die Aktiva (Immobilien, bzw. Beteiligungen an Immobilienunternehmen) in Euro bewertet werden und bei einem Verkauf in Euro Verbindlichkeiten in derselben Währung zu bedienen sind, beschränken sich diese Währungsrisiken auf die oben genannten Kosten und sind bei Betrachtung des Gesamtprojekts von geringerer Bedeutung.

9.2.4. Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertig gestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als am Markt angeboten wird. 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 auch weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

9.2.5. Sonstiges Preisrisiko

Die Gesellschaft minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch eine weitgehende Indexbindung der Mietverträge. Auch alle anderen wesentlichen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

10. Prognosebericht

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für die kommenden Geschäftsjahre 2012/2013 und 2013/2014 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung und eine Steigerung des Gewinns nach Steuern. Wesentlich dazu beitragen sollte das Geschäftsmodell mit zwei Säulen der Wertschöpfung. Zum einen werden durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei ist geplant, fertiggestellte Objekte in der Regel zu Portfolios zu bündeln und bei geeigneter Marktlage zu besseren Preisen als Einzelobjekte zu verkaufen. Zum anderen werden ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand gehalten und somit laufende Mieterträge und ein kontinuierlicher Cashflow sichergestellt.

EYEMAXX hat im September 2012 Logistikimmobilien in Österreich und Deutschland erworben, die vorerst im Bestand gehalten werden. Dadurch fließen der Gesellschaft Mieterträge von jährlich rund 1,0 Mio. Euro zu. Auch künftig sollen Marktopportunitäten genutzt werden und das Bestandsportfolio um attraktive Objekte erweitert werden, um so laufende Einnahmen zu generieren. Gleichzeitig verfügt EYEMAXX über eine umfangreiche Pipeline von Entwicklungsprojekten, die sich momentan auf ein Volumen von ca. 100 Mio. Euro beläuft. Die vorhandenen Mittel aus den beiden Anleihen, die in 2011 und 2012 begeben wurden, sowie aus den Kapitalerhöhungen, werden für die Umsetzung verwendet.

Der Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG liegt nach wie vor auf den etablierten Märkten Deutschland und Österreich und wachstumsstarken Ländern wie Polen, Tschechien, Slowakei und auch Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der Projekte auch künftig aus einem Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

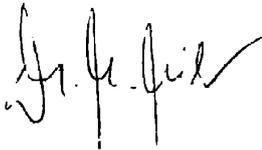
Voraussichtlich im Mai 2013 soll ein großes Fachmarktzentrum in Österreich mit einem Gesamtvolumen von rund 15 Mio. Euro und einer vermietbaren Fläche von 10.600 Quadratmeter fertiggestellt werden. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2012. Es ist davon auszugehen, dass bei der für Mitte Mai 2013 geplanten Eröffnung weitestgehend Vollvermietung erreicht sein wird.

Ebenfalls in 2013 erwartet EYEMAXX die Fertigstellung von Fachmarktzentren in Polen und Tschechien und plant, den Bau eines Logistikzentrums in Serbien zu starten. Dort sind darüber hinaus weitere Gewerbeimmobilien wie ein Factory Outlet Center und ein Fachmarktzentrum geplant. Das gesamte Investitionsvolumen der Projekte in Serbien beläuft sich auf über 40 Mio. Euro.

Nach Ende des Berichtszeitraums hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmeter realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

Die langjährige Erfahrung und die herausragende Marktstellung von EYEMAXX in Zentraleuropa sind klare Wettbewerbsvorteile der Gesellschaft. 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 dürften auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen.

Aschaffenburg, am 15. Februar 2013



gez. Dr. Michael Müller
(Vorstand)



Konzerngewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	2011/2012	RGJ 2011
Umsatzerlöse	1.1	1.534	4.232
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	2.385	0
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	905	-1.616
Aktivierete Eigenleistungen	1.4	8	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	1.5	-497	-1.150
Personalaufwand	1.6	-1.760	-1.203
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.7	-136	-175
Sonstige betriebliche Erträge	1.8	921	881
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.9	-3.335	-3.028
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.10	275	3.614
Betriebserfolg		300	1.555
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.11	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	1.11	26	9
Ergebnis aus Beteiligungen		4.529	222
Betriebsergebnis (EBIT)		4.829	1.777
Finanzierungserträge	1.12	1.061	383
Finanzierungsaufwendungen	1.12	-2.703	-1.027
Finanzerfolg		-1.642	-644
Ergebnis vor Steuern		3.187	1.133
Ertragsteuern	1.13	-614	182
Periodenergebnis		2.573	1.315
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		-38	-36
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.611	1.351

Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 – 31. Oktober 2011.

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	2011/2012	RGJ 2011
Periodenergebnis		2.573	1.315
Sonstige Ergebnisrechnung			
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	2.11	-1.366	-38
Sonstige Ergebnisrechnung		-1.366	-38
Gesamtergebnis	2.11	1.207	1.277
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile			
		-5	-26
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens			
		1.212	1.303
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht			
		1.212	1.303
Gesamtergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht			
		0	0
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie in EUR			
	1.14	0,47	0,52
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht			
		0,47	0,52
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht			
		0,00	0,00

Das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) bezieht sich auf den Zeitraum 01. Januar 2011 – 31. Oktober 2011.

Konzernbilanz

zum 31.10.2011 und 2012

in TEUR	Anhang	31.10.2012	31.10.2011
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	21	14
Sachanlagevermögen	2.2	1.410	1.320
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.3	20.059	14.693
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	2.4	12.078	28
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.5	10.155	7.421
Latente Steuer	2.6	0	357
		43.723	23.833
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.7	1.168	632
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.8	227	3.980
Sonstige Forderungen	2.9	1.839	1.037
Finanzielle Forderungen	2.5	205	1.455
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	4.362	4.052
		7.801	11.156
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Vermögenswerte		0	182
Summe AKTIVA		51.524	35.172

in TEUR	Anhang	31.10.2012	31.10.2011
PASSIVA			
Eigenkapital			
Grundkapital		2.651	2.551
Kapitalrücklage		-1.505	-1.905
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.462	-63
Kumulierte Ergebnisse		16.917	14.294
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		16.601	14.877
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		-53	-28
	2.11	16.548	14.849
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	22.332	10.250
Finanzverbindlichkeiten	2.13	7.725	4.455
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	15	0
Latente Steuerschulden	2.6	1.181	1.055
		31.253	15.760
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	764	231
Finanzverbindlichkeiten	2.13	812	1.404
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	867	1.433
Rückstellungen	2.15	611	180
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	592	1.290
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	1.13	77	25
		3.723	4.563
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte		0	0
Summe PASSIVA		51.524	35.172

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheits- gesellschafters	nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2011		145	331	-14	12.979	13.441	710	14.151
Periodenergebnis RGJ 2011		0	0	0	1.351	1.351	-36	1.315
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-49	0	-49	10	-39
Gesamtergebnis		0	0	-49	1.351	1.302	-26	1.276
Consideration aus der reverse acquisition		2.406	-2.236	0	0	170	0	170
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	-38	-38	0	-38
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	2	2	-712	-710
Stand am 31. Oktober 2011	2.11	2.551	-1.905	-63	14.294	14.877	-28	14.849
Periodenergebnis GJ 2011/2012		0	0	0	2.611	2.611	-38	2.573
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		0	0	-1.399	0	-1.399	33	-1.366
Gesamtergebnis		0	0	-1.399	2.611	1.212	-5	1.207
Kapitalerhöhung		100	400	0	0	500	0	500
Veränderung im Anteilsbesitz		0	0	0	0	0	20	20
Veränderung des Konsolidierungskreises		0	0	0	12	12	-40	-28
Stand am 31. Oktober 2012	2.11	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548

Konzerngeldflussrechnung

in TEUR	2011/2012	2011
Ergebnis nach Steuern	2.573	1.315
Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-4.503	-213
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	136	175
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-7	142
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	171	-9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.642	643
Veränderung latente Steuern	376	-202
Erträge aus Zuschreibungen	-2.385	0
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-275	-3.614
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	191	0
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-2.080	-1.763
Veränderung Vorräte	-734	1.555
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.654	-3.825
Veränderung sonstige Aktiva	245	2.731
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	179	-140
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-631	-555
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-733	-3.001
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	146	-29
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	45	-5.027
Investitionen ins Anlagevermögen	-4.774	-1.468
Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-7.552	-25
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	16	141
Veränderung gewährter Darlehen	-978	0
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	375	1.097
Restricted Cash	38	0
Anteilsveränderung	12	418
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-12.863	164
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	0	-377
Kapitalerhöhung	500	0
Begebung Anleihen	10.634	10.181
Veränderung externer Darlehen	1.956	-1.693
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	13.090	8.111
Veränderung der liquiden Mittel	272	3.248
Anfangsbestand der liquiden Mittel	4.052	805
Endbestand der liquiden Mittel	4.324	4.052

Entwicklung des Konzernanlagevermögens

Entwicklung der Anschaffungs - und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1.11.2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungs- rechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegen- den Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2012
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abge- leitete Lizenzen	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	286	25	-12	0	0	0	0	0	299
Sachanlage- vermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließ- lich der Bauten auf fremdem Grund	1.608	54	-83	0	0	0	0	-3	1.576
Grundstücke und Gebäude aus Finan- zierungsleasing						0			0
Technische Anlagen und Maschinen	450	46	-125	0	0	0	0	-28	343
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	346	115	-8	0	-3	0	0	31	481
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	72	-5	-67	0	0	0	0	0
Summe	2.404	287	-221	-67	-3	0	0	0	2.400
Als Finanzinves- tion gehaltene Immobilien									
Als Finanzinves- tion gehaltene Immobilien	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Summe	14.693	4.465	0	0	-1.484	2.385	0	0	20.059
Gesamt	17.383	4.777	-233	-67	-1.487	2.385	0	0	22.758

Kumulierte Abschreibung								Buchwerte		
Stand am 1.11.2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Wertaufholung	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungsum- rechnungs- differenzen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2011
272	17	-11	0	0	0	0	0	278	21	14
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
272	17	-11	0	0	0	0	0	278	21	14
404	52	-79	0	0	0	0	-3	374	1.202	1.204
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
360	34	-123	0	0	0	0	-28	243	100	90
320	33	-11	0	0	0	0	31	373	108	26
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.084	119	-213	0	0	0	0	0	990	1.410	1.320
0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.059	14.693
0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.059	14.693
1.356	136	-224	0	0	0	0	0	1.268	21.490	16.027

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 01.01.2011	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungs- rechnungs- differenzen	Wertänderung des beizulegen- den Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2011
Immaterielle Vermögenswerte									
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abge- leitete Lizenzen	286	6	-6	0	0	0	0	0	286
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	109	0	-15	-5	3	0	-92	0	0
Summe	395	6	-21	-5	3	0	-92	0	286
Sachanlage- vermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließ- lich der Bauten auf fremdem Grund	984	851	-168	-13	2	0	-48	0	1.608
Grundstücke und Gebäude aus Finan- zierungsleasing						0			0
Technische Anlagen und Maschinen	351	99	0	0	0	0	0	0	450
Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	336	10	0	0	0	0	0	0	346
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	96	3	-94	-1	3	0	-7	0	0
Summe	1.767	963	-262	-14	5	0	-55	0	2.404
Als Finanzinves- tion gehaltene Immobilien									
Als Finanzinves- tion gehaltene Immobilien	0	500	0	14.193	0	0	0	0	14.693
Summe	0	500	0	14.193	0	0	0	0	14.693
Gesamt	2.162	1.469	-283	14.174	8	0	-147	0	17.383

Kumulierte Abschreibung								Buchwerte		
Stand am 01.01.2011	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Wertaufholung	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Währungsum- rechnungs- differenzen	Umbuchungen	Stand am 31.10.2011	Stand am 31.10.2011	Stand am 31.12.2010
228	44	0	0	0	0	0	0	272	14	58
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
228	44	0	0	0	0	0	0	272	14	167
340	64	0	0	0	0	0	0	404	1.204	644
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
331	29	0	0	0	0	0	0	360	90	20
282	38	0	0	0	0	0	0	320	26	54
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96
953	131	0	0	0	0	0	0	1.084	1.320	814
0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.693	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.693	0
1.181	175	0	0	0	0	0	0	1.356	16.027	981

A. Der Konzern

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

1. Allgemeine Angaben

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hält. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Am 7. Mai 2012 wurde mit Dr. Martin Piribauer ein neues Aufsichtsratsmitglied bestellt. Dr. Martin Piribauer wurde in der Hauptversammlung am 29. Juni 2012 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Die Bestellung von Herrn Dr. Piribauer erfolgte gemäß § 104 Abs. 1 AktG durch das Amtsgericht Aschaffenburg, nachdem der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Thomas. H. Knorr, mit Wirkung zum 7. Mai 2012 sein Amt niedergelegt hat. Somit sind die Aufsichtsräte der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, Herr Dr. Piribauer, am 29. Juni 2012 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt, und Herr Franz Gulz sowie Herr Maximilian Pasquali, am 8. Juni 2011 vom Amtsgericht Nürnberg als Aufsichtsräte bestellt.

1.1. Geschäftstätigkeit

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien, Slowenien und natürlich auch Österreich und Deutschland, mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks, Hotels und „build to suite“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

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

1.2. Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

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

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (GJ 2011/2012). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume der Berichts- und der Vergleichsperiode sind die dargestellten Beträge nicht vollständig vergleichbar. Das Geschäftsjahr der wesentlichen im Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen endet am 31. Oktober.

Ausweisänderung bei den Vorjahreszahlen

Im Vergleich zum Konzernabschluss des Vorjahres gab es hinsichtlich dreier Themengebiete Ausweisänderungen bei den Vorjahreszahlen:

Grundkapital und Kapitalrücklage gemäß IFRS 3.B22

Im Geschäftsbericht des Vorjahres wurde in der Position „Grundkapital“ das Stammkapital in Höhe von TEUR 145 des wirtschaftlichen Eigentümers angegeben. Gemäß IFRS 3.B22 ist in der Position „Grundkapital“ das des rechtlichen Erwerbers in Höhe von TEUR 2.551 darzustellen (weiterführende Erläuterung unter „Erläuterungen zum Konzernanhang“ 2.11 Eigenkapital). Die Vorjahreszahlen des Grundkapitals und der Kapitalrücklage wurden im aktuellen Konzernabschluss angepasst.

Ausweisänderung der Vorjahreszahlen im Eigenkapital			
per 31.10.2011 in TEUR	gemäß Vorjahresbericht	gemäß Aktuellem Bericht	Veränderung
Grundkapital	145	2.551	-2.406
Kapitalrücklage	501	-1.905	2.406
Gesamt	646	646	0

Finanzverbindlichkeiten

Im Vorjahresabschluss wurden Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 4.230 in der Position „sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Im aktuellen Konzernabschluss wurde eine Aufgliederung in sonstige Verbindlichkeiten und Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten vorgenommen.

Die Änderung ist wie folgt:

Ausweisänderung der Finanzverbindlichkeiten			
per 31.10.2011 in TEUR	gemäß Vorjahresbericht	gemäß Aktuellem Bericht	Veränderung
langfristige Finanzverbindlichkeiten	748	4.455	-3.707
langfristige sonstige Verbindlichkeiten	3.707	0	3.707
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	881	1.404	-523
kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1.813	1.290	523
Gesamt	2.694	2.694	0

Aufgrund des geänderten Ausweises der Darlehen gegenüber Dritten wurde auch die Kennzahl der Nettofinanzverschuldung und des Nettoumlaufvermögens angepasst.

Finanzverbindlichkeiten

Im aktuellen Abschluss werden die Effekte aus der Erst- und Entkonsolidierung separat in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Daraus ergibt sich eine Änderung des Ausweises der Vorjahreszahlen wie folgt:

Ausweisänderung der Ergebnisse aus Erst- / Entkonsolidierung			
per 31.10.2011 in TEUR	gemäß Vorjahresbericht	gemäß Aktuellem Bericht	Veränderung
Sonstige betriebliche Erträge	4.768	881	3.887
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.301	-3.028	-273
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	3.614	-3.614
Gesamt	1.467	1.467	0

1.3. Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 28. Februar 2013, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2012 wurde am 15. Februar 2013 durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben. Eine Änderung des Konzernabschlusses durch ein anderes Organ nach Veröffentlichung ist nicht mehr möglich.

2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2012.

2.2. Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 1) und 19 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 27) vollkonsolidiert.

Änderung des Konsolidierungskreises	Voll-konso-lidierung	Equity-Konso-lidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt-summe
Stand am 1. Januar 2011	35	9¹	22	66
Im RGJ 2011 erstmals einbezogen	2	1	0	3
Abgang bzw. Verschmelzung	-9	-2	-9	-20
Änderung der Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2011	28	8	13	49
Im GJ 2011/2012 erstmals einbezogen	4	1	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung der Konsolidierungsmethode	-9	9	0	0
Stand am 31. Oktober 2012	21	17	13	51

¹ Im Berichtsjahr 2010 wurde eine Equity-Gesellschaft in den Angaben im Anhang nicht berücksichtigt, daher hat sich der Anfangswert der Equity-Gesellschaften zu Beginn der Periode um 1 verändert.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 befinden sich 51 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 49). Die Anzahl der wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen Unternehmen blieb unverändert (Vorjahr: 13).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		100
EDEN LogCenter International S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100	
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100	
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)	
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100	
Gewerbeimmobilien					
EDEN Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EDEN Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EDEN Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85	
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73	
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	
Bestandsimmobilien					
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99	
EYEMAXX MANAGEMENT DOO PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE IZGRADNJU IZDAVANJE I TRGOVINU NEKRETNINAMA	Novi Beograd	Serbien	RSD	100	
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100	

* Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2.2.1. Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 neu gegründet:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Holding 					
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 *)	
 Gewerbeimmobilien 					
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	

* Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Mit 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinnes oder Verlustes der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden 60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

Gründung EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau

Mit Wirkung zum 27. August 2012 wurden die drei polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Warschau, EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Warschau, und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau gegründet. An diesen Gesellschaften hält die EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, zum 31. Oktober 2012 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Folgende Gesellschaften wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erworben:

Vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Holding					
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR		100
Bestandsimmobilien					
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99	

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises in TEUR	EYEMAXX Real	EM Outlet	Summe
	Estate AG	Center GmbH	
Liquide Mittel	0	3	4
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Immobilienvermögen	0	1.293	1.293
Sachanlagevermögen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	62	62
Aktive Steuerabgrenzungen	0	0	0
Rückstellungen	-42	-3	-45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-51	-2	-53
Sonstige Verbindlichkeiten	0	-615	-615
Passive Steuerabgrenzungen	0	-168	-168
Minderheiten	0	-6	-6
Übernommenes Nettovermögen	-93	564	473
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	92	-265	-173
Offener Kaufpreis	0	0	0
Kaufpreis bar entrichtet	170	300	470
Abzüglich übernommene liquide Mittel	0	-3	-4
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	170	297	466

Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, hat durch Sacheinlage 100 % der Anteile an der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) erworben.

Da die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum Zeitpunkt der Sacheinlage über keinen operativen Geschäftsbetrieb verfügte, liegt kein Business im Sinne von IFRS 3.B 7ff. vor. Folglich kommen die Regelungen von IFRS 3 nicht unmittelbar sondern nur analog zur Anwendung. Die Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alteigentümer nach der Transaktion rund 98 % der Anteile und der Stimmrechte an der EYEMAXX Real Estate AG hält. In analoger Anwendung von IFRS 3.B19 gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, somit als wirtschaftlicher Erwerber. Die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, wurde mit 17. Juni 2011 erstkonsolidiert. Der sich im Rahmen dessen ergebende positive Unterschiedsbetrag von TEUR 262 wurde aufwandswirksam erfasst.

An der EM Outlet Center GmbH, Wien, wurden zum 10. Oktober 2011 99 % der Anteile zu einem Preis von TEUR 300 erworben. Wesentlicher Vermögensbestandteil der EM Outlet Center GmbH, Wien, ist ein sich zu einem Drittel im Besitz der Gesellschaft befindendes Bürohaus mit Wohnebene in A-5700 Zell am See, welche als eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie im Sinne des IAS 40 eingestuft wurde. Aufgrund eines mittels Gutachten nachgewiesenen Verkehrswertes der vermieteten Immobilie wurde aus dem Kauf ein passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 265 realisiert, was neben der Generierung von Mieteinnahmen und der Schaffung von weniger konjunkturanfälligen Einnahmen der Hauptgrund für die Transaktion war. Beim Kauf des Objektes wurde vereinbart, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, nach Fertigstellung der nötigen Umbauarbeiten und Vermietung, dieses zur langfristigen Veranlagung zu einem unter dem Marktpreis liegenden Übernahmepreis kaufen kann.

2.2.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

Vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Holding 					
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90	
 Gewerbeimmobilien 					
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90	
 Bestandsimmobilien 					
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90	

**Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag,
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag,
EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o., Prag**

Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, und EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o., Prag, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

**Abwärtskonsolidierung von EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.,
Luxemburg, und deren polnischen Tochterunternehmen**

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile wurden an die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, ist zum 31. Oktober 2012 100-%-iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion mit 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

**Abwärtskonsolidierung von EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien,
und EYEMAXX Louny s.r.o., Tschechien**

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity-Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurden EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises	EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.		Summe
	Tschechische Gesellschaften	inkl. der polnischen Tochterunternehmen	
in TEUR			
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	48	128	176
Immaterielle Vermögensgegenstände	52	0	52
Sachanlagevermögen	69	275	344
Kurzfristiges Vermögen	2	31	33
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-173	-68	-241
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-320	-21	-341
Kurzfristige Rückstellungen	-4	0	-4
Sonstige Verbindlichkeiten	-6	-19	-25
Nicht beherrschende Anteile	33	0	33
Abgegebenes Nettovermögen	-299	326	27

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Bei folgenden Unternehmen kam es im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zu einer Aufwärtskonsolidierung:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100	

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende, zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises

in TEUR	LogCenter d.o.o. Beograd
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	11
Sachanlagevermögen	12.900
Kurzfristiges Vermögen	595
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-359
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.938
Passive Rechnungsabgrenzung	-888
Übernommenes Nettovermögen	7.321
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	-3.521
Kaufpreis bar entrichtet	139
Abzüglich übernommene Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	-11
Nettokaufpreis für Objektgesellschaft	128

Per 26. Oktober 2011 wurden die restlichen 50 % der Anteile an der Log Center d.o.o. Beograd, Belgrad, zu einem Preis von TEUR 139 erworben, wodurch die Kontrolle über die Gesellschaft erlangt wurde. Die bisher nach der Equity Methode bilanzierte Gesellschaft wurde daher per 31. Oktober 2011 erstmalig vollkonsolidiert. Die Log Center d.o.o. Beograd, Belgrad, ist Eigentümerin eines 49 ha großen Grundstückes in Serbien. Auf diesem Grundstück sollen mehrere Projekte realisiert werden. Unter anderem sollen auf diesem Grundstück ein Logistik-Zentrum (in mehreren Etappen), ein Factory Outlet Center sowie ein Fachmarktzentrum errichtet werden. Die Projektplanungen für diese Projekte sind zum Teil bereits weit fortgeschritten. Aus diesem Grund wurden neben dem Grundstück auch bereits angefallene, kapitalisierte Projektkosten aktiviert. Bedingt durch die durch ein externes Gutachten nachgewiesene Bewertung des Grundstückes zum Fair Value und dem daraus resultierenden Nettowert des erhaltenen Vermögens, kam es zu einem passivischen Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 3.521, der in der Vorjahresbilanz ertragswirksam aufgelöst wurde. Der Ertrag wurde in der Vorjahresbilanz unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (siehe Kapitel Erläuterungen zum Konzernabschluss: 1.8 Sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen. Da sich der ehemalige Projektpartner aus dem Markt Serbien zurückgezogen hat und ein Vorkaufsrecht für den EYEMAXX-Konzern bestanden hatte, konnten die Anteile des Mitgesellschafters zu sehr günstigen Konditionen erworben werden.

Der passive Unterschiedsbetrag errechnet sich aus dem Zeitwert des erhaltenen Nettovermögens in Höhe von TEUR 7.321 abzüglich des Kaufpreises von TEUR 139 sowie des Fair Values des bisherigen Anteils in Höhe von TEUR 3.661. Der Buchwert der Beteiligung, die bisher nach der Equity-Methode erfasst wurde, entspricht durch die bisherige Bilanzierung der Liegenschaft im Gesellschaftsvermögen zum Fair Value gemäß IAS 40 dem Verkehrswert der Beteiligung zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Aus der Bewertung des zuvor gehaltenen Anteils zum Zeitpunkt der Kontrollenerlangung zum Fair Value resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 61, welcher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst ist.

2.2.3. Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2011/2012 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Holding 					
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
 Gewerbeimmobilien 					
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73	

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaft EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien, wurden um TEUR 25 erworben. Aufgrund des Verkaufes der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, wurde deren Anteil an der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % auf den nicht beherrschenden Anteil umgebucht.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Gewerbeimmobilien 					
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	100	
Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der Gesellschaften Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH), Leopoldsdorf, (30 % um TEUR 287) und der AHM Management Unternehmensberatungs GmbH, Wien, (15 % um TEUR 3) wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erworben. Der daraus resultierende aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 93 wurde direkt im Eigenkapital erfasst.

Durch die mehrheitswahrende Aufstockung an der Retailcenter Management GmbH (vormals: STOP.SHOP. Management GmbH), Leopoldsdorf, sowie an der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, kam es bei den von diesen Gesellschaften gehaltenen Tochtergesellschaften mittelbar ebenfalls zu mehrheitswahrenden Aufstockungen.

An den beiden Gesellschaften war bis zur Aufstockung der für die Entwicklung der STOP.SHOP.-Projekte verantwortliche Mitarbeiter beteiligt. Durch die Änderung des Geschäftsmodells sowie die Beendigung der Zusammenarbeit mit dem bisherigen Projektpartner wurden die verbleibenden Anteile an den beiden Gesellschaften übernommen, wobei der bisher beteiligte Mitarbeiter nach wie vor im Unternehmen tätig ist und die Entwicklung von Fachmarktzentren weiterhin vorantreibt.

2.2.4. Entkonsolidierung bzw. Fusionierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 entkonsolidiert beziehungsweise fusioniert:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Holding 					
EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	0	
 Gewerbeimmobilien 					
AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH	Wien	Österreich	EUR	0	

Fusion der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l., Luxemburg, in die EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN LogCenter International S.à.r.l. (absorbierende Gesellschaft) und der EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S.à.r.l. (absorbierte Gesellschaft) abgebildet. Sie wurde am 24. April 2012 rechtskräftig fusioniert und die Salden rückwirkend per 1. November 2011 übernommen.

Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Dadurch wurde auch der Anteil an der Firma EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, um 15 % vermindert.

Kaufpreisnachbesserung

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2011/2012 zeigt die unten stehende Tabelle:

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises

in TEUR	AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	0
Finanzanlagevermögen	22
Kurzfristiges Vermögen	295
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-193
Kurzfristige Rückstellungen	-2
Abgegebenes Nettovermögen	122

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Folgende Gesellschaften wurden im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr 2011 entkonsolidiert, wobei eine Gesellschaft nunmehr nach der Equity-Methode bilanziert wird:

Vollkonsolidierte Gesellschaften	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
ERED Netherlands B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100	
EYEMAXX Corporate Finance Management S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	97	
EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR	Luxemburg	Luxemburg	EUR	80	
EYEMAXX Brandys nad Labem s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Brandys nad Labem s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Kadan s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Kadan s.r.o. // Sokolov)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Pelhrimov s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Bruntal s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jindrichuv Hradec)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Kyjov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
STOP.SHOP. Liptovský Mikuláš s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	66,5	

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung im Rumpfgeschäftsjahr 2011 zeigt die unten stehende Tabelle:

**Auswirkungen der Änderung
des Konsolidierungskreises**

in TEUR	STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o	Diverse	Summe
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	1.441	5	1.446
Immaterielle Vermögenswerte	0	5	5
Immobilienvermögen	0	14	14
Sachanlagevermögen	0	1	1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.414	43	16.457
Aktive Steuerabgrenzungen	234	0	234
Rückstellungen	0	-3	-3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-92	-3	-96
Sonstige Verbindlichkeiten	-16.951	-82	-17.033
Passive Steuerabgrenzungen	0	-4	-4
Minderheiten	-350	1	-349
Abgegebenes Nettovermögen	695	-25	670
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	0	-40	-40
Offener Kaufpreis	695	0	695
Kaufpreis bar entrichtet	0	7	7
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-1.441	-5	-1.446
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	-745	2	-743

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Die STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o., Bratislava, wurde am 28. Oktober 2011 an einen nahestehenden Investor verkauft. Der Verkaufspreis für die Anteile an den beiden Gesellschaften beläuft sich auf insgesamt TEUR 702.

Folgende Verschmelzungen wurden in der Republik Tschechien sowie in den Niederlanden durchgeführt. Im Zuge der Verschmelzung in Tschechien wurden folgende Projektgesellschaften zusammengeführt:

- EYEMAXX Brandys nad Labem s.r.o.
- EYEMAXX Kadan s.r.o.
- STOP.SHOP. Bruntal s.r.o.
- STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou s.r.o.

Die Gesellschaften wurden in die EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o., Prag, als aufnehmende Gesellschaft übertragen. Die Verschmelzung ist per 1. August 2011 rückwirkend zum 1. Januar 2011 durchgeführt worden.

Die zweite Verschmelzung betrifft die ERED Netherlands B.V., Amsterdam, die mit der ERED Netherlands II B.V., Amsterdam, als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen wurde. Die Verschmelzung ist per 12. August 2011 rückwirkend zum 1. Januar 2011 durchgeführt worden.

Die EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A, SICAR, Luxemburg, und die EYEMAXX Corporate Finance Management S.à.r.l., Luxemburg, wurden per 30. Juni 2011 liquidiert. Die Kosten der Liquidation trägt die Teilkonzernmutter EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Wien.

2.3. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

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

Voraussetzung für die Qualifikation als **assoziiertes Unternehmen** ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder eines Indikators festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

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

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %	direkter Anteil am Kapital in %
Holding					
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90 *)	
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50	
Euro-Luna-Park	Kiew	Ukraine	UAH	50	
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Louny s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Louny s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Krnov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Krnov s.r.o.)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)	
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)	
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd (vormals: STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Belgrad	Serbien	RSD	50 *)	
Bestandsimmobilien					
Lifestyle Realbesitz-Verwer- tungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98	
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	90 *)	
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP. 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)	Warschau	Polen	PLN	90 *)	

* Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: 2.2.1 Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Aufgrund der Änderung der Gesellschaftsverträge der Projektgesellschaften EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o., Prag, und EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag, am 17. Juli 2012 können nunmehr wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchgeführt werden. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging.

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag verloren ging. Die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, war zum Bilanzstichtag 100%-iger Gesellschafter der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau, und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), Warschau. Aufgrund der Abwärtskonsolidierung des Mutterunternehmens werden auch die Tochterunternehmen at-equity konsolidiert.

Durch den Zukauf von Anteilen an den Gesellschaften EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, (18. Januar 2012) und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, (16. Dezember 2011) kam es zu einer Umgliederung aus dem at-equity Bereich in den Vollkonsolidierungsbereich. Mit Gesellschaftsvertrag vom 17. Juli 2012 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, Tschechien, und EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, Tschechien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 aus dem Vollkonsolidierungsbereich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Folgende Unternehmen wurden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss mit einbezogen:

- Maramando Trading & Investment Ltd., Nicosia
- Euro-Luna-Park LLC, Kiew

Der Zugang im Geschäftsjahr 2011/2012 betrifft 98% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Der Abgang betrifft die STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde. Die Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die fünf tschechischen Gesellschaften EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag, EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., Prag, EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o., Prag, EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o., Prag, und EYEMAXX Prerov s.r.o., Prag. Zusätzlich wurde auch die EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, mit ihren zum Bilanzstichtag gehaltenen drei polnischen Tochtergesellschaften Retail Park Malbork z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 2 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA), EYEMAXX 3 Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 3 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA) und RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA) an die EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft.

2.3.1. Erstkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion verloren ging. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, mit Wirkung zum 31. Juli 2012 erstkonsolidiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	98	

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	90	

2.3.2. Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
 Holding 					
EDEN LogCenter INTERNATIO- NAL Alpha S.à.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90	
 Gewerbeimmobilien 					
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	
 Bestandsimmobilien 					
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90	

2.3.3. Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2011/2012

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Bestandsimmobilien					
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	Bratislava	Slowakei	0	45	

Verkauf der STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei

Mit Wirkung zum 15. November 2012 wurde das at-equity konsolidierten Fachmarktzentrum STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o., Bratislava, Slowakei, verkauft. Die Auswirkungen des Verkaufs wurden bereits in den Vorperioden nach der „Percentage of Completion“-Methode berücksichtigt, da es sich um einen „forward sale“ gehandelt hat.

Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr 2011

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter	direkter
				Anteil am Kapital in %	Anteil am Kapital in %
Gewerbeimmobilien					
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	Znojmo	Tschechien	CZK	0	
STOP.SHOP. Galanta s.r.o.	Bratislava	Tschechien	CZK	0	

Die Projektgesellschaft STOP.SHOP. Znojmo s.r.o. wurde per 18. Mai 2011 mit einem Kaufpreis von TEUR 1.494 verkauft und entkonsolidiert.

Die STOP.SHOP. Galanta s.r.o. ist per 31. Oktober 2011 liquidiert und aus dem Equity-Kreis ausgeschieden.

B. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1. Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr). Als Vergleichsperiode wird das Rumpfgeschäftsjahr 2011 (RGJ 2011) mit einem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011 dargestellt. Aus den unter Kapitel „Der Konzern: 1. Allgemeine Angaben“ erläuterten Gründen, ist die Vergleichsperiode ein Konzernrumpfgeschäftsjahr.

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

Zum Abschlussstichtag wurden sechs vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: neun) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns – beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. –verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

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

1.1. Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2011 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben

Am 28. November 2011 wurden die Amendments zu IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures, in europäisches Recht (EU-Verordnung Nr. 1205/2011) übernommen. Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die Anhangsangaben bei der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten erweitert. Die Änderungen von IFRS 7 sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden. Eine frühere freiwillige Anwendung ist möglich. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen

Standard	verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben	ab 1. Juli 2011	am 22. November 2011

1.2. Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsvorschriften

Standard

IFRS 9, Finanzinstrumente und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7,
Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang

IFRS 10, Konzernabschluss

IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert

Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse

Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Änderungen

Änderung des IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand

Verbesserung der International Financial Reporting Standards (Mai 2012)

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Übergangsregelungen

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften

Interpretationen

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

**) Die EFRAG plant, sich für eine Übernahme dieser Standards auszusprechen, jedoch hält sie eine verpflichtende Anwendung der neuen Regelungen ab dem 1. Januar 2013 für nicht realistisch. Sie spricht sich für ein Inkrafttreten der neuen Vorschriften nicht vor dem 1. Januar 2014 aus.*

verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
ab 1. Januar 2015	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013 *)	noch nicht von der EU übernommen
verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
ab 1. Juli 2012	am 6. Juni 2012
ab 1. Januar 2013	am 6. Juni 2012
ab 1. Januar 2012	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Juli 2011	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2014	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen
ab 1. Januar 2014	noch nicht von der EU übernommen
verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
ab 1. Januar 2013	noch nicht von der EU übernommen

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at Fair-Value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen.

Am 16. Dezember 2011 wurde die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

IFRS 10, Konzernabschluss, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie neue Fassungen des IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Am 12. Mai 2011 vervollständigte der IASB mit der Veröffentlichung des IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, sowie den überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28 seine Verbesserungen zu den Anforderungen an außerbilanzielle Aktivitäten und Joint Arrangements.

IFRS 10 führt zur Einführung eines einheitlich anzuwendenden Konsolidierungsmodells und basiert auf den vorhandenen Prinzipien zur Identifizierung des beherrschenden Einflusses, nach denen ein (Tochter-)Unternehmen in den Konsolidierungskreis eines (Mutter-)Unternehmens aufgenommen werden muss. Zudem gibt der Standard weitere Hinweise die bei der Feststellung des beherrschenden Einflusses hilfreich sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teiles des IAS 27 ersetzt.

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

IFRS 12 bildet einen neuen Standard bezüglich der Anforderungen an Angabepflichtigen im Anhang für alle Arten von gemeinschaftlich geführten Unternehmen inklusive Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen, Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2013 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair-Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair-Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair-Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair-Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Die Änderung tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Übernahme der Änderungen durch die Europäische Union steht jedoch noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IAS 1, Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 1 vom IASB verabschiedet. Mit 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Gemäß der Änderung müssen Unternehmen, die im sonstigen Ergebnis dargestellten Posten nach zwei Kategorien unterteilen – in Abhängigkeit davon, ob sie in Zukunft über die Gewinn- und Verlustrechnung gebucht werden (sogenanntes Recycling) oder nicht. Posten, die nicht recycelt werden, beispielsweise Neubewertungsgewinne aus Sachanlagen, sind getrennt von Posten darzustellen, die zukünftig recycelt werden, wie zum Beispiel abgegrenzte Gewinne und Verluste aus der Absicherung von Zahlungsströmen. Werden die Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern dargestellt, so müssen Unternehmen den zugehörigen Steuerbetrag getrennt nach den beiden Kategorien ausweisen. Der in IAS 1 für die Gesamtergebnisrechnung verwendete Begriff wurde in „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ geändert. Nach IAS 1 sind jedoch auch weiterhin andere Bezeichnungen zulässig.

Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Mit 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Mit 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Mit 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Voraussichtlich werden die Änderungen verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss der EYEMAXX-Gruppe keine Auswirkung.

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Mit 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben.

Die Klarstellung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Das Endorsement durch die Europäische Union steht noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwendern in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden.

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die künftigen Auswirkungen werden für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant sein.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009-2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragsteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragsteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Übergangsregelungen

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Übernahme durch die Europäische Kommission steht allerdings noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Investmentgesellschaften

Mit 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair-Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Erstanwendungszeitpunkt der Standardänderungen stimmt somit mit dem von der EFRAG vorgeschlagenen Erstanwendungszeitpunkt für die Konsolidierungsstandards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 überein. Das Endorsement durch die EU-Kommission steht jedoch jeweils noch aus. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll.

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Das Endorsement durch die EU-Kommission steht jedoch jeweils noch aus. Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Interpretation werden für den Konzern nicht relevant sein.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

2.1. Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Vom EYEMAXX-Konzern erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht daher im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinnes aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren, ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen und
- günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IAS 31.38 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.2. Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

2.3. Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair-Value.

Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an assoziierten Unternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity Methode erfasst.

2.4. Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

3. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt.

Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		31.10.2012	31.10.2011	2011/2012	RGJ 2011
Tschechische Krone	CZK	25,0640	24,8010	25,1824	24,4092
Serbischer Dinar	RSD	113,2836	100,4852	111,3245	101,5864
Polnischer Zloty	PLN	4,1390	4,3447	4,2407	4,0536
Rumänischer Leu	RON	4,5420	4,3348	4,4318	4,2183

4. Immaterielle Vermögenswerte

Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter ihrem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

5. Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	2011/2012
Grundstücke und Gebäude	10 - 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

6. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen, sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Der EYEMAXX-Konzern lässt jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellen. Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Handelt es sich bei der Immobilie um eine Bestandsimmobilie, deren Vermietungsgrad sich nicht verändert hat und bereits im Vorjahr im Konzern mit einem Gutachten belegt wurde, so wird der Ertragswert mittels aktualisierter Parameter nachberechnet.

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigt Projektentwickler mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes – falls dies erforderlich scheint – einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich – die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Bestandsimmobilien basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren.

Die bestellten Gutachter der bewerteten Bestandsimmobilien sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Bestandsimmobilie in der EM Outlet Center GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Log Center d.o.o. Beograd

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren – angesetzt in den assoziierten Unternehmen – sind:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o. (vormals: STOP.SHOP 1 SPOLKA Z ORGANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Der EYEMAXX-Konzern hält drei (Vorjahr: ein) bebaute und ein unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle drei bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestufteten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

7. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn dem EYEMAXX-Konzern ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

- *Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte* umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte, sowie Finanzinstrumente, die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird, sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

- *Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte* umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.
- Die *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente* beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substantielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2 Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der EYEMAXX-Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

8. Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

9. Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzierungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst.

Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

10. Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen durch einen Abgrenzungsposten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen zu erwarten sind. Soweit eine Verrechnung nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

Steuersatz		
Land	31.10.2012	31.10.2011
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	10,00 %
Slowakei	23,00 %	19,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

11. Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann.

Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es nach dem Gesetz der großen Zahl zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann.

Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

12. Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

13. Projektbewertung

Das Geschäftsmodell des EYEMAXX-Konzerns sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt nun folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche Positionen der Investitionskosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber. (IAS 2)
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair-Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen bewertet nach IAS 40 Immobilien als Finanzinvestition:

- EM Outlet Center GmbH – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd – Liegenschaft, Gebäude
- Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen bewertet nach IAS 2 Vorräte:

- EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 5 Sp.z.o.o.
- EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.

C. Schätzungen und Annahmen des Managements

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen, eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

Ertragsteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft wurde durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen validiert. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei den vollkonsolidierten Unternehmen beläuft sich zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 20.059 (Vorjahr: TEUR 14.693). Der anteilige Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei assoziierten Unternehmen beläuft sich auf TEUR 16.036 (Vorjahr: keine). Die zuvor genannten bewertungsrelevanten Daten unterliegen dabei zum Teil nicht unerheblichen Schätzunsicherheiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

D. Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

1.1. Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

Umsatzerlöse		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	1.348	2.367
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengeschäften	0	1.574
Sonstige Erlöse	186	291
Gesamt	1.534	4.232

Die Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen enthalten im Rumpfgeschäftsjahr 2011 Erlöse in Höhe von TEUR 1.461 aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o., Slowakei.

In den Erlösen aus der Veräußerung von Immobiliengeschäften im Rumpfgeschäftsjahr 2011 ist der Verkauf des Grundstückes der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, mit TEUR 1.574 enthalten.

1.2. Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.385	0
Gesamt	2.385	0

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

- EM Outlet Center GmbH – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd – Liegenschaft, Gebäude
- Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- Logistikcenter in Linz

1.3. Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	905	-1.616
Gesamt	905	-1.616

Bei der Veränderung des Bestandes handelt es sich um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und österreichischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 resultiert die wesentliche Veränderung der Bestände (TEUR 1.256) aus dem Verkauf des Vorratsgrundstückes (IAS 2) der EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei, welches am 3. Oktober 2011 gewinnbringend verkauft werden konnte. Ferner wurden TEUR 411 Entwicklungskosten für laufende Projekte verrechnet.

Für Hotelentwicklung wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 TEUR 50 zusätzlich in den Beständen erfasst, sodass dafür insgesamt TEUR 200 aktiviert waren. Im laufenden Geschäftsjahr konnte das in Bearbeitung stehende Projekt doch nicht realisiert werden, sodass unter diesem Titel als „stranded cost“ und im Zuge des Impairment-Tests TEUR 200 abgeschrieben werden mussten.

1.4. Aktivierte Eigenleistungen

Aktivierte Eigenleistungen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aktivierte Eigenleistungen	8	0
Gesamt	8	0

1.5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	86	885
Aufwendungen für bezogene Leistung	182	265
Wertberichtigungen von Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und für bezogene Ware sowie für bezogene Leistung	229	0
Gesamt	497	1.150

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialien und bezogenen Leistungen ausgewiesen. Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 besteht der maßgebliche Anteil der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aus der bereits verkauften Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o, Slowakei.

Die Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 0) beziehen sich hauptsächlich auf die Abschreibung der bisher aktivierten Anschaffungskosten in der Aircargo Logistikcenter NIS d.o.o. in Höhe von TEUR 217, da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist.

1.6. Personalaufwendungen

Personalaufwand		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Gehaltsaufwendungen	1.403	960
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	356	242
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Gesamt	1.760	1.203

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 28 (Vorjahr: 26) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 Arbeiter (Vorjahr: 3 Arbeiter) und 25 Angestellte (Vorjahr: 23 Angestellte).

Für den Vorstand sowie für leitende Angestellte in Schlüsselpositionen wurden folgende Zahlungen getätigt:

in TEUR	2011/2012	2011
Anzahl der leitenden Angestellten	4	5
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte	499	354
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	4	4

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 11) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 118) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Vorjahr gab es außerdem TEUR 48 aus langfristig fälligen erfolgsabhängigen Vergütungen und TEUR 4 aus anteilsbasierter Vergütung.

1.7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte für das Geschäftsjahr und das Vorjahr sind in folgender Tabelle ersichtlich:

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Abschreibung auf immaterielle Anlagen	17	44
Abschreibung auf Sachanlagen	119	131
Gesamt	136	175

1.8. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

Sonstige betriebliche Erträge		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	7	0
Mieterträge	84	25
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	18	28
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	68	404
Nachträgliche Kaufpreisanpassung	391	0
Übrige	353	424
Gesamt	921	881

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen und der rumänischen Gesellschaften entstanden.

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o., Prag, wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Aufgrund der sehr guten Entwicklung des Fachmarktzentrums wurde gemäß des Vertrages am 12. September 2012 eine Kaufpreisanpassung durchgeführt. Die nachträgliche Zahlung in Höhe von TEUR 391 ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung angeführt.

1.9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Aufwendungen aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	142
Leasing, Miete und Pacht	624	317
Rechts- und Beratungsaufwand	1.143	490
Reise- und Fahraufwendungen	196	223
Kommunikationskosten	78	96
Werbeaufwand	36	31
Instandhaltung und Wartung	186	408
Provisionen	191	110
Versicherungsaufwendungen	20	20
Gebühren und Abgaben	78	44
Wertberichtigung zu Forderungen	209	109
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	66	278
Fair-Value Loss on Loans and Receivables at Fair-Value through Profit and Loss	36	0
Übrige	472	760
Gesamt	3.335	3.028

Der Anstieg des Leasingaufwandes von TEUR 317 auf TEUR 624 resultiert aus der im Geschäftsjahr 2011/2012 geleasteten Logistikimmobilie in Linz. Die Wertberichtigung zu Forderungen resultiert aus der zum 31. Oktober 2012 bestehenden finanziellen Forderung in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 118) gegenüber Log Center Airport, welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100 % wertberichtigt wurde. Im Aufwand zur Instandhaltung und Wartung befanden sich im Vorjahr TEUR 374 Aufwand aus der bereits entkonsolidierten STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o..

1.10. Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	414	3.887
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-139	-273
Gesamt	275	3.614

Mit Wirkung zum 27. Juli 2012 wurden 90 % der Anteile der EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l., Luxemburg, von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G., Luxemburg, an die FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, verkauft. Die restlichen 10 % der Anteile hält die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 131.

Mit der Änderung der Gesellschaftsverträge der tschechischen Gesellschaften am 17. Juli 2012 ergab sich ein Verlust der Beherrschung im Sinne von IAS 27. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 165.

Am 26. April 2012 wurden 100 % an der vollkonsolidierten AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, verkauft. Daraus ergab sich ein negativer Konsolidierungseffekt in Höhe von TEUR 21.

Der Haupteffekt im Konsolidierungsergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2011 kommt aus dem Zukauf der restlichen 50 % der Projektgesellschaft Log Center d.o.o. Beograd, in welcher sich ein als Finanzinvestition gehaltenes Grundstück befindet (TEUR 3.582). Ferner wurden von der Gesellschaft EM Outlet Center GmbH 99 % der Anteile von Peter Müller zu einem Preis von TEUR 300 gekauft. Der in dieser Gesellschaft befindliche Anteil an einem Büro- und Wohngebäude wurde zum Zeitpunkt der Kontrollerlangung zum Fair-Value von TEUR 1.293 angesetzt, woraus sich ein positives Konsolidierungsergebnis von TEUR 265 ergibt. Negative Konsolidierungseffekte wurden durch die Erstkonsolidierung der EYEMAXX Real Estate AG in der Höhe von TEUR 262 (negatives Eigenkapital bei Sacheinlage der Gesellschaft) verbucht. Weitere Effekte in der Höhe von TEUR 11 aus Liquidationen und Umgliederungen im Vollkonsolidierungskreis sind ergebniswirksam berücksichtigt.

1.11. Ergebnis aus Beteiligungen

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

Ergebnis aus Beteiligungen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-equity-Methode bewertet	4.503	213
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	26	9
Gesamt	4.529	222

Das Ergebnis aus Beteiligungen wurde vor allem durch das attraktive Immobilienprojekt in Kittsee, wie auch durch den günstigen Kauf von 98% der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, geprägt.

In Österreich wurde intensiv an der Entwicklung des Fachmarktzentrum Kittsee gearbeitet. Das in unmittelbarer Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava befindliche Fachmarktzentrum konnte bereits bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2012 zum Großteil vermietet werden. Mitte Oktober ist der erste Spatenstich für das Fachmarktzentrum mit insgesamt 10.600 Quadratmetern Handelsfläche erfolgt. Die Fertigstellung und Eröffnung ist bereits für Mai 2013 geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 2.673.

Mit Wirkung zum 24. Juli 2012 wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, erworben. Im Gesellschaftervertrag wurde geregelt, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit getroffen werden können. Daraus ergibt sich, dass trotz 98%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft durch diese Transaktion nicht gegeben ist. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2011/2012 auf TEUR 1.927.

Aus den restlichen assoziierten Unternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis aus Beteiligung in Höhe von TEUR 97.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 26 betrifft den Abgang der STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o., Bratislava, welche mit Wirkung zum 15. November 2011 verkauft wurde.

1.12. Finanzerfolg

Das in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Finanzergebnis hat folgende Zusammensetzung:

Finanzerfolg		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Zinserträge	1.061	383
Zinsaufwendungen	-2.703	-1.027
Gesamt	-1.642	-644

Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 wurde im Dezember 2011 beendet. Der Kupon beträgt 7,5 % per anno und wird am 26. Juli ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 11,20 % (Vorjahr: 10,86 %). Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde eine weitere Anleihe (2012/2017) begeben. Der Kupon beträgt 7,75 % per anno und wird am 11. April ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 10,82 %.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %

1.13. Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

Steuern von Einkommen und Ertrag		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Tatsächlicher Steueraufwand	-24	-20
Latenter Steuereffekt	-590	202
Gesamt	-614	182

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Der ausgewiesene tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 20) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern. Der passive latente Steuereffekt in Höhe von TEUR 1.351 ergibt sich aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, wie auch aus der Änderung des serbische Steuersatz von 10 % auf 15 %. Der Effekt aus der Anpassung des latenten Steueraufwands in Serbien beläuft sich auf TEUR 401. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 761 aktiviert.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011/2012 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Ergebnis vor Steuern	3.187	1.133
Rechnerischen Ertragsteueraufwand	-797	-283
Abweichende ausländische Steuersätze	-1	-34
Steuersatzänderung	-401	0
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	695	989
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-110	-489
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-614	182

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Österreich, die Konzernmuttergesellschaft und daher für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2011/2012 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen, im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.6. Latente Steuern“ abgebildet.

1.14. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.212 (Vorjahr: TEUR 1.303) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,47 (Vorjahr: EUR 0,52).

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

Für die Berechnung des Durchschnittes je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2011 bis 31. Oktober 2012 bis zum 22. Mai 2012 2.550.642 Aktien herangezogen. Am 22. Mai 2012 wurde durch Ausgabe von 100.000 neuer Aktien der Aktienstand auf 2.650.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnittes je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. Januar bis 31. Oktober 2011 bis zum Stichtag der „reverse acquisition“ (17. Juni 2011) 2.499.500 Stück Inhaberaktien aus der Sacheinlage und ab der Rechtskraft der Einbringung der Aktien (2.550.642 Aktien) der EYEMAXX Real Estate AG heran gezogen.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.594.904 Stück (Vorjahr: 2.522.531 Stück).

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1. Immaterielle Vermögenswerte

Das immaterielle Vermögen des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Patente und Lizenzen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	7	9
Kumulierte Abschreibungen	-7	-7
Buchwerte	0	2

Software		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	292	277
Kumulierte Abschreibungen	-271	-265
Buchwerte	21	12

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2. Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke und Bauten

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	1.576	1.608
Kumulierte Abschreibungen	-374	-404
Buchwerte	1.202	1.204

Davon Mietbauten

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	828	879
Kumulierte Abschreibungen	-136	-179
Buchwerte	692	700

Technische Anlagen und Maschinen

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	343	451
Kumulierte Abschreibungen	-243	-360
Buchwerte	100	91

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	481	346
Kumulierte Abschreibungen	-373	-320
Buchwerte	108	26

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR -1 (Vorjahr: TEUR 3) verbucht.

2.3. Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anschaffungskosten	20.059	14.693
Buchwerte	20.059	14.693

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Österreich	4.384	1.293
Deutschland	2.160	0
Serbien	13.515	13.400
Gesamt	20.059	14.693

Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Österreich	2.653	0
Deutschland	1.750	0
Serbien	62	500
Gesamt	4.465	500

Die Grundstücke der Log Center d.o.o. Beograd wurden im Rahmen der Kaufpreisallokation mit dem Fair-Value von TEUR 12.899 bewertet. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden weitere Grundstücke angekauft, wodurch sich ein beizulegender Zeitwert zum 31. Oktober 2012 von TEUR 13.007 ergibt. Zusätzlich wurden TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 501) und somit TEUR 508 aus den Vorräten in der Position „Grundstücke und Gebäude – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ für die Projekte der Log Center d.o.o. Beograd umgegliedert.

Außerdem wurde die EM Outlet Center GmbH in Österreich im Rumpfgeschäftsjahr 2011 erstkonsolidiert, welche einen Anteil an einem Bürogebäude mit Wohnflächen in ihrem Besitz hält. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde diese Immobilie mit dem Fair-Value von TEUR 1.293 (Vorjahr: TEUR 1.293) bewertet.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde zudem eine vermietete Logistikimmobilie in Linz übernommen, welche zum Bilanzstichtag mit einem Fair-Value von TEUR 3.091 bewertet ist.

Mit Erbbaurechtskaufvertrag vom 12. Juni 2012 hat die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, (Käufer) das Erbbaurecht am Grundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg), Duisburger Straße, mit einer grundbücherlich angegebenen Größe von 16.540 m² von der LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (Verkäufer), Aschaffenburg, erworben. Diese Immobilie wurde mit einem Fair-Value von TEUR 2.160 bewertet.

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr mit TEUR -1.484 (Vorjahr: TEUR 1) verbucht. Diese sind zur Gänze dem Grundstück in Serbien zuzuweisen.

2.4. Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

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

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen:

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.10.2012

in TEUR	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	18.800	2.997	807	868	26	23.498
Verbindlichkeiten	6.820	3.589	277	1.116	28	11.830
Nettovermögen	11.980	-592	530	-248	-2	11.668
Umsatzerlöse	255	2	0	0	0	257
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	8.271	308	111	0	-5	8.685

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen zum 31.10.2011

in TEUR	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	Gesamt
Vermögenswerte	35	148	7.698	979	26	8.886
Verbindlichkeiten	2	190	7.538	1.258	23	9.011
Nettovermögen	33	-42	160	-279	3	-125
Umsatzerlöse	0	0	139	0	0	139
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2	-12	663	0	-10	639

2.5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Langfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	347	9
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	6.909	7.412
Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	4.028	0
Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	-1.129	0
Gesamt	10.155	7.421

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

Kurzfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	66	420
Finanzielle Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	139	335
Finanzielle Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	118	700
Wertberichtigungen	-118	0
Gesamt	205	1.455

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Wertberichtigung von finanziellen Forderungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	0	0
Zuführung	209	
Verbrauch	-16	
Umgliederung von sonstigen Forderungen	1.054	
Stand am 31. Oktober 2012 / 31. Oktober 2011	1.247	0

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.054 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Der Aufwand im Geschäftsjahr 2011/2012 in der Höhe von TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 109) betrifft im Wesentlichen eine Forderung in der ERED Netherlands II B.V., Amsterdam.

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

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2012 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	Wertberichtigungen	Gesamtsumme per 31.10.2012
Brutto	413	7.048	4.146		11.607
Wertberichtigung	0	-938	-309		-1.247
Buchwert	413	6.110	3.837		10.360
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	266	-1.129	75
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	118	-118	0
Summe	0	938	384	-1.247	75
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	413	6.110	3.697		10.220
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0		0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0		0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	1		1
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0		0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	64		64
Summe	413	6.110	3.762		10.285

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Die Fristigkeit der langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen zum 31. Oktober 2011 ist wie folgt:

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	Finanzielle Forderungen gegenüber Assoziierten	Gesamtsumme per 31.10.2011
Brutto	429	7.747	700	8.876
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	429	7.747	700	8.876
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	429	7.747	700	8.876
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	0	0
Summe	429	7.747	700	8.876

2.6. Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 357) und passive latente Steuern in der Höhe von TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 1.055) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.176 (Vorjahr: TEUR 4.884). Davon verfallen TEUR 551 (Vorjahr: keine) in den Jahren 2012 - 2022.

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Aktive latente Steuern	0	357
Passive latente Steuern	1.181	1.055
	-1.181	-698

In der Vorjahresbilanz resultierten die aktiven latenten Steuern im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen der österreichischen Gesellschaften. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

In Österreich besteht zum 31. Oktober 2011 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Gruppenmitglieder zum 31. Oktober 2011 sind die EYEMAXX Management GmbH sowie die EYEMAXX Corporate Finance GmbH. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden zudem die Retailcenter Management GmbH wie auch die EM Outlet Center GmbH in die steuerliche Unternehmensgruppe einbezogen.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.181 (Vorjahr: TEUR 889) betreffen zur Gänze die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Serbien. Im Vorjahr betrafen die passiven latenten Steuern zudem die im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Fair-Value bewerteten Liegenschaften in Zell am See in Höhe von TEUR 166, welche in der EM Outlet Center GmbH abgebildet sind. Aufgrund des Beitritts der EM Outlet Center GmbH zur Steuergruppe konnten diese passiven latenten Steuern mit aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen ausgeglichen werden.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuer

TEUR	Summe	Aktiva		Passiva		
		Ingangsetzungs- aufwendungen	Verlustvorträge	Als Finanzinvestiti- on gehaltene Immobilien	Anteile an einem assoziierten Unternehmen	Verlustvorträge
Stand am 1. Januar 2011	363	9	356	2	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	202		202			
Erstkonsolidierungszugänge	-1.055		-2	1.053		
Entkonsolidierungsabgänge	-208	-9	-199			
Stand am 31. Oktober 2011	-698	0	357	1.055	0	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-590		771	879	482	
Kursdifferenzen	107			-107		
Stand am 31. Oktober 2012	-1.181	0	1.128	1.827	482	0

Die Zugänge der latenten Steuern in der Vorjahresbilanz betreffen die passiven latenten Steuern, welche aufgrund der unterschiedlichen Wertansätze der Grundstücke in Serbien und Zell am See gebildet wurden. Die in der Vorjahresbilanz angeführten Entkonsolidierungsabgänge betreffen latente Steuern auf Verlustvorträge der STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o., welche im Berichtsjahr aktiviert wurden.

2.7. Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

Vorräte		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Geleistete Anzahlungen	11	4
Noch nicht abgerechnete Leistungen	1.157	628
Gesamt	1.168	632

Die noch nicht abgerechneten Leistungen beziehen sich auf folgende projektbezogene Leistungen:

Aircargo Logistikcenter NIS: Da es bei diesem Projekt zu Verzögerungen in der Umsetzung gekommen ist, wurden die Anschaffungskosten im Zuge des Impairment-Tests wertberichtigt (bis zum 31. Oktober 2011 aktivierte Anschaffungskosten: TEUR 217).

Für Hotelentwicklung in Deutschland wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2011 insgesamt TEUR 200 aktiviert. Im laufenden Geschäftsjahr konnte das in Bearbeitung stehende Projekt doch nicht realisiert werden, sodass unter diesem Titel als „stranded cost“ und im Zuge des Impairment-Tests eine Abschreibung von TEUR 200 vorgenommen werden musste.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2011/2012 sind projektbezogene Aufwendungen in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 710, in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 362 und im österreichischen Projekt in Höhe von TEUR 85 aktiviert worden.

2.8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	331	2.628
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	1.352
Wertberichtigung	-104	0
Gesamt	227	3.980

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	0	0
Zuführung	0	
Verbrauch	0	
Umgliederung von sonstigen Forderungen	104	
Stand am 31. Oktober 2012 / 31. Oktober 2011	104	0

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Wertberichtigung	Gesamtsumme zum 31.10.2012
Brutto	331	0		331
Wertberichtigung	-104	0		-104
Buchwert	227	0		227
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	79	0	-79	0
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	25	0	-25	0
Summe	104	0	-104	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	163	0		163
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	21	0		21
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	3	0		3
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0		0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0		0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	40	0		40
Summe	227	0		227

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2011 folgendermaßen:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme zum 31.10.2011
Brutto	2.628	1.352	3.980
Wertberichtigung	0	0	0
Buchwert	2.628	1.352	3.980
Nicht wertberichtigte Forderungen			
Nicht überfällig	2.045	1.352	3.397
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	5	0	5
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	5	0	5
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	573	0	573
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	0	0
Summe	2.628	1.352	3.980

2.9. Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

Sonstige Forderungen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	325	460
Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.226	1.693
Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	288	42
Wertberichtigungen	0	-1.158
Gesamt	1.839	1.037

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

Die Aufgliederung der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen wird im Punkt „3.2 Assoziierte Unternehmen“ näher erläutert.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Wertberichtigungen von finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.158 wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 von den sonstigen Forderungen einerseits auf die finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 1.054 und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 104 umgegliedert.

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestandes der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Wertberichtigung im Rumpfgeschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 109 betrifft im Wesentlichen eine Forderung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2012 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2012
Brutto	325	1.226	288	1.839
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	325	1.226	288	1.839
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	278	1.144	280	1.702
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	4	19	8	31
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	38	0	38
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	4	25	0	29
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	39	0	0	39
Summe	325	1.226	288	1.839

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fristigkeit zum 31. Oktober 2011 folgendermaßen:

in TEUR	Sonstige Forderungen gegenüber Dritten	Sonstige Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2011
Brutto	460	1.693	42	2.195
Wertberichtigung	0	0	0	0
Buchwert	460	1.693	42	2.195
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	460	1.378	42	1.880
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 31 - 90 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 91 - 180 Tagen	0	0	0	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	0	0	0	0
Überfällig nach mehr als 360 Tagen	0	315	0	315
Summe	460	1.693	42	2.195

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Steuern	118	97
Abgrenzungen	133	287
Sonstige Forderungen	74	76
Gesamt	325	460

2.10 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Kassa und Bankguthaben	4.324	4.052
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	38	0
Gesamt	4.362	4.052

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 38, die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

2.11. Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen

Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2012 auf EUR 2.650.642,42 (Vorjahr: EUR 2.550.642,00), eingeteilt in 2.650.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiegattungen. Zum 31. Oktober 2012 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen. Nach Ende des Berichtszeitraumes, im Dezember 2012, wurde eine weitere Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von EUR 5,50 ausgegeben. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital auf nunmehr EUR 2.900.642, eingeteilt in 2.900.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR -1.505 (Vorjahr: TEUR -1.905) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 731 (TEUR 331) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 (Vorjahr: TEUR 2.551) der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2011/2012 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung vom 11. Mai 2012 in der EYEMAXX Real Estate AG durch Ausgabe von 100.000 Stück neuer Aktien zu einem Preis von EUR 5,00 je Aktie davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -1.462 (Vorjahr: TEUR -63) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -859 (Vorjahr: TEUR 63), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird und aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -603 (Vorjahr: TEUR 0).

Veränderung der Währungsdifferenzen

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	-63	-14
Net Investments	-603	0
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-796	-49
Gesamt	-1.462	-63

Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter von TEUR -53 (Vorjahr: TEUR -28) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Österreich	6	14
Slowakei	-59	-19
Tschechien	0	-23
Gesamt	-53	-28

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2012 wird im Eigenkapitalpiegel dargestellt.

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 88 %. Nach der Kapitalerhöhung im Dezember 2012 reduzierte sich die direkte Beteiligung um rund 9 % auf 78,7 %.

Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Bis zum 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Vorstand machte von diesem Recht am 5. Mai 2011 Gebrauch, in dem er eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 1. November 2006, ausgab. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden. Somit beträgt das genehmigte Kapital zum Bilanzstichtag noch bis zu EUR 2.614.713,00, eingeteilt in bis zu 2.614.713 Stückaktien, welche bis zum 26. November 2012 ausgegeben werden können.

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

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

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

Das Grundkapital ist von EUR 51.142,00 um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihre Durchführung festzusetzen.

Ab dem 17.08.2012 bestand die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

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

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- 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;
- 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 zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrages nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden.

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstandes zum Rückkauf von Aktien

Ab dem 29.06.2012 bestand die folgende Befugnis:

- a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die aufgrund 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 ausmachen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

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

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

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter

Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angebotenen Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angebotenen Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

b) Die Ermächtigung kann vollständig oder in mehreren Teilbeträgen verteilt auf mehrere Erwerbszeitpunkte ausgenutzt werden, bis das maximale Erwerbsvolumen erreicht ist. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Die Ermächtigung kann unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere in Verfolgung eines oder mehrerer der in lit. c) genannten Zwecke, ausgeübt werden. Ein Handel in eigenen Aktien darf nicht erfolgen.

c) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes entweder allen Aktionären zum Erwerb anzubieten oder über die Börse zu veräußern. Der Vorstand wird weiter ermächtigt, die nach vorstehender Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates

- in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

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

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

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

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

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

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

Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

2.12. Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2011/2012 eine zweite Unternehmensanleihe ausgegeben. Somit bestehen per 31. Oktober 2012 zwei Anleihen. Die Eckdaten für beide Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe I (2011/2016)	Anleihe II (2012/2017)
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.
Erstnotiz:	Entry Standard 26.07.2011	Entry Standard 11.04.2012
Rating:	BBB+ (Creditreform)	BBB+ (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	12.960.000,--	11.624.000,--

Anleihe I

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 22. Juli 2011 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre erste Anleihe erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften über den Treuhänder Notar,

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Dr. Michael Mauler, im Geschäftsjahr Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 3.908 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,75 % (Vorjahr: 7,50 %) p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Die Nachplatzierung der Anleihe 2011/2016 wurde im Dezember 2011 beendet. Der Zeichnungsstand per 31. Oktober 2012 beträgt TEUR 12.960 (Vorjahr: TEUR 11.482).

Anleihe II

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre zweite Anleihe erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften im Geschäftsjahr Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 2.339 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,75 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Die Nachplatzierung der Anleihe 2012/2017 wurde im September 2012 beendet. Der Zeichnungsstand per 31. Oktober 2012 beträgt TEUR 11.624.

Nach IFRS wird die Effektivzinismethode nach IAS 39 für den bilanziellen Ausweis angewendet, welche zum Stichtag folgendes Bild aufweist:

Anleiheverbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	22.332	10.250
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	764	231
Gesamt	23.096	10.481

Die Entwicklung der Anleihe stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Stand am 1. November 2011 / 1. Januar 2011	10.481	0
Zugang Anleihen	13.102	11.482
Transaktionskosten	-1.496	-1.301
Zinsaufwand	1.981	300
Zinszahlung	-972	
Gesamt	23.096	10.481

Der Effektivzinssatz der ersten Anleihe beträgt 11,20 % (Vorjahr: 10,86 %) und der zweiten Anleihe 10,82 %.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Die Fristigkeiten sind wie folgt:

in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Buchwert	23.096	10.481
< 1 Jahr	764	231
1 - 5 Jahre	22.332	10.250
>5 Jahre	0	0
Summe	23.096	10.481

2.13. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	6.110	4.230
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	1.629
Leasingverbindlichkeiten	1.789	0
Gesamt	8.537	5.859

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 6.110 (Vorjahr: TEUR 4.230) bestehen aus dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.648 (Vorjahr: TEUR 1.607), Verbindlichkeiten gegenüber MITAS in Höhe von TEUR 404 (Vorjahr: keine) und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 4.009 (Vorjahr: keine). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: keine) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Der Zukauf der Log Center d.o.o. Beograd (Übernahme des Gesellschafterdarlehens von TEUR 2.255) in der Höhe von TEUR 2.100 wurde im November und Dezember 2011 vollständig bezahlt. Das Darlehen der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-BaugesellschaftmbH in der Höhe von TEUR 523 wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 getilgt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 638 (Vorjahr: TEUR 670). Zudem gab es im Vorjahr zwei Banken mit Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 959, welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zurückgeführt wurden.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr keine) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2012 in Höhe von TEUR 93. Zudem besteht ein Finance-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.510 (Vorjahr: keines) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2012 auf TEUR 1.696.

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2012 wie folgt zusammen:

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme
Buchwert	6.110	638	1.789	8.537
< 1 Jahr	583	78	151	812
1 - 5 Jahre	5.527	360	1.638	7.525
> 5 Jahre	0	200	0	200
Summe	6.110	638	1.789	8.537

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fristigkeit per 31. Oktober 2011 wie folgt zusammen:

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Leasing- verbindlichkeiten	Gesamtsumme
Buchwert	4.230	1.629	0	5.859
< 1 Jahr	523	881	0	1.404
1 - 5 Jahre	3.707	475	0	4.182
> 5 Jahre	0	273	0	273
Summe	4.230	1.629	0	5.859

2.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	867	1.342
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	91
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	126	581
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	4	0
Personalverbindlichkeiten	10	17
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	139	448
Sozialversicherungsbeiträge	65	47
Passive Rechnungsabgrenzung	11	60
Sonstige Verbindlichkeiten	252	137
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	77	25
Gesamt	1.551	2.748

Zu den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 477 (Vorjahr: TEUR 709) zählen Personalverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 17), Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 448), Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 47), passive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 60) und sonstige übrige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 137).

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2012 von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 137) betreffen die Kautionen in der Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 62), Verbindlichkeiten aus diversen Verrechnungskonten in der Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 218) sowie weitere sonstige Verbindlichkeiten für nicht bezahlte Leistungen im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 55). Zusätzlich beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten per 31. Oktober 2011 Vorstandsbezüge in Höhe von TEUR 20 (31. Oktober 2012: keine).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31.10.2012
Buchwert	867	0	126	4	477	1.474
< 1 Jahr	867	0	126	4	462	1.459
1 - 5 Jahre	0	0	0	0	15	15
> 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
Summe	867	0	126	4	477	1.474

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2011 setzen sich nach Fristigkeit wie folgt zusammen:

in TEUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamtsumme zum 31.10.2011
Buchwert	1.342	91	581	0	709	2.014
< 1 Jahr	1.342	91	581	0	709	2.014
1 - 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
> 5 Jahre	0	0	0	0	0	0
Summe	1.342	91	581	0	709	2.014

2.15. Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht konsumierte Urlaube	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Zum 1.1.2011	47	4	0	204	21	276
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	44	66	110
Dotierung	14	1	0	55	38	108
Verwendung	0	-4	0	-202	-80	-286
Auflösung	-28	0	0	0	0	-28
Zum 31.10.2011	33	1	0	101	45	180
Veränderung Konsolidierungskreis	1	0	0	0	-11	-10
Dotierung	44	49	314	126	65	598
Verwendung	0	-4	0	-100	-35	-139
Auflösung	-8	0	0	0	-10	-18
Zum 31.10.2012	70	46	314	127	54	611

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierende Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen gegenüber nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

3. Sonstige Erläuterungen

3.1. Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Finanzielle Forderungen	7.048	7.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.352
Sonstige Forderungen	1.226	1.693
Wertberichtigung	-938	-1.003
Gesamt Forderungen	7.366	9.789
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	91
Sonstige Verbindlichkeiten	126	581
Gesamt Verbindlichkeiten	126	672
Netto	6.896	9.117

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

In den finanziellen Forderungen befinden sich Forderungen gegenüber Geschäftsführern in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: TEUR 359). Zudem bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 52) gegen die Geschäftsführer. Im Vorjahr gab es zudem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 gab es zudem Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 56 (31. Oktober 2012: keine).

Durch den Verkauf der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, am 26. April 2012 kam es zu einer Umgliederung aus dem Vollkonsolidierungskreis zu nahestehenden Unternehmen. Per 31. Oktober 2012 hat der EYEMAXX-Konzern Forderungen gegenüber der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, in Höhe von TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 237). Diese gliedern sich in finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 216 (Vorjahr: TEUR 227) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 10).

Gegenüber der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, weist der EYEMAXX-Konzern Forderungen in Höhe von TEUR 2.181 (Vorjahr: TEUR 2.225) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0) aus. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 644). Die Reduktion der Forderung ergibt sich aus Forderungsabtretungen in Höhe von TEUR 466. Die Forderung gliedert sich in eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 644) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 54.

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.591 (Vorjahr: TEUR 3.241). Die Verringerung der Forderung ergibt sich aus den Zahlungen, welche Herr Dr. Müller an den EYEMAXX-Konzern im Geschäftsjahr 2011/2012 getätigt hat. Im Vorjahr bestand zudem eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 53.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nur geringfügig verändert. Im Vorjahr stand eine voll wertberichtigte Forderung in Höhe von TEUR 843 zu Buche. Zum 31. Oktober 2012 beträgt die voll wertberichtigte Forderung TEUR 867.

Mit 24. Juni 2012 wurden 5,53 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Dieser Verkauf war mitunter ein Grund, dass sich die Forderung von TEUR 368 (Vorjahr) auf TEUR 131 reduziert hat.

Die sonstige Forderung gegenüber Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr) wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 in voller Höhe bezahlt.

Die Verbindlichkeit gegenüber Hämmerle Annika GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 blieb unverändert.

Der EYEMAXX-Konzern wies im Vorjahr eine Forderung in Höhe von TEUR 1.135 gegen Herglotz Consulting GmbH, Wien, aus. Diese wurde von Herglotz Consulting GmbH, Wien, an Dritte abgetreten. Da der EYEMAXX-Konzern gegenüber der neuen Partei Verbindlichkeiten auswies, konnte die Forderung gegen die Verbindlichkeit aufgerechnet werden. Zusätzlich besteht mit Geschäftsjahresende eine Verbindlichkeit gegenüber Herglotz Consulting GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 1).

Es besteht eine Besicherung durch drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind. Durch die Ablöse des Bankkredits ergibt sich eine Forderung des EYEMAXX-Konzerns gegenüber der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, in Höhe von TEUR 449 (Vorjahr: TEUR 0). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg gestattet hat, drei Eigentumswohnungen in 1110 Wien als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird.

Mit 24. Juni 2012 wurden 92,47 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, von der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf, gekauft. Dieser Verkauf war mitunter ein Grund, dass sich die Forderung von TEUR 845 (Vorjahr) auf TEUR 96 reduziert hat. Zudem besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 18).

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Zum 31. Oktober 2012 bestanden Forderungen gegenüber LYRA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegenüber der Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz in Höhe von TEUR 306 (Vorjahr: keine) begründet sich durch die Übernahme der Verbindlichkeit von der Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, zur Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz.

Zwei Wohneinheiten der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, stellen Sicherheiten für die Anleihe dar. Dadurch weist der EYEMAXX-Konzern eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 687 (Vorjahr: keine) aus. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihre zwei Wohneinheiten als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien, ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zusätzlich besteht eine sonstige Verbindlichkeit von TEUR 3 (Vorjahr: keine).

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde ein Darlehen an North Pannonia Trade s.r.o., Bratislava, in Höhe von TEUR 87 (Vorjahr: keines) vergeben.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine Forderung gegenüber der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, in Höhe von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 714). Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 681 (Vorjahr: TEUR 714) gewährt, das am 15.07.2016 fällig wird. Zum 31. Oktober 2012 bestehen zudem Verbindlichkeiten gegenüber der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 150) blieb unverändert.

Die sonstigen Forderungen aus dem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 314 sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert. Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100 % wertberichtigt. Zudem besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8).

Die Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 521 und Forderung in Höhe von TEUR 7 gegen die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 beglichen. Unter anderem wurde die Verbindlichkeit durch Abtretung der Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf, reduziert.

Die Forderung gegenüber der VST Verbundschalungstechnik AG, Wien, hat sich von TEUR 26 auf TEUR 92 erhöht. Die Verbindlichkeit beläuft sich auf TEUR 1 (Vorjahr: keine).

Die Verbindlichkeit gegenüber der VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, in Höhe von TEUR 8 wurde im Geschäftsjahr 2011/2012 beglichen.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt.

3.2. Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen		
in TEUR	31.10.2012	31.10.2011
Finanzielle Forderungen	4.146	700
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Forderungen	288	42
Wertberichtigung	-309	0
Gesamt Forderungen	4.125	742
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4	0
Gesamt Verbindlichkeiten	4	0
Netto	4.121	742

Der Anstieg der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen ergibt sich aus der Umgliederung der tschechischen Gesellschaften und des EDEN LogCenter-Konzerns (inklusive der polnischen Gesellschaften) vom Vollkonsolidierungskreis in die at-equity-Bewertung, sowie aus dem Kauf der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien.

Die finanzielle Forderung gegenüber der EDEN LogCenter International S.à.r.l., Luxemburg, beläuft sich auf TEUR 64. Zudem besteht eine sonstige Forderung in Höhe von TEUR 85.

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg von TEUR 142 auf TEUR 164. Zudem wurde sie im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100% wertberichtigt.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine sonstige Forderung in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: keine) gegenüber FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf.

Der Anstieg der finanziellen Forderungen gegenüber den tschechischen Gesellschaften ist durch Investitionen in die Projekte wie Grundstückskauf begründet. Die finanziellen Forderungen gegenüber EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 212 auf TEUR 796. Die sonstigen Forderungen veränderten sich vom Vorjahreswert TEUR 3 auf TEUR 2 (31. Oktober 2012). Die Forderungen gegenüber EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 179 (davon TEUR 140 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung) auf TEUR 1.477 (davon TEUR 1.438 finanzielle Forderung und TEUR 39 sonstige Forderung). Die Forderungen gegenüber EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Prag, erhöhten sich geringfügig auf TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 86). Die Forderungen gegenüber den restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 117. Davon sind TEUR 27 wertberechtigt. Gegen die polnischen Gesellschaften werden sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: keine) ausgewiesen.

Zum 31. Oktober 2012 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 118) gegenüber Log Center Airport, welche im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 100 % wertberichtigt wurde.

Die Anleihen wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die Forderungen gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, betragen TEUR 1.445 (Vorjahr: keine). Davon sind TEUR 1.306 finanzielle Forderungen und TEUR 139 sonstige Forderungen. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 28).

3.3. Erläuterungen zur Konzerngeldflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Geldfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Geldflussrechnung nicht eliminiert.

3.4. Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden, und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Zum 31. Oktober 2012

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2012
Außenumsatz	562	114	858		1.534
Innenumsatz	85	0	123	-208	0
Umsatz Gesamt	647	114	981	-208	1.534
EBITDA	539	1.215	3.211		4.965
Abschreibungen	-13	-2	-121		-136
EBIT	526	1.213	3.090		4.829
Ergebnis aus Konsolidierung	7	0	268		275
Ergebnis aus Beteiligungen	0	0	4.529		4.529
Fremdkapital	897	8.140	32.768	-6.829	34.976
Vermögen	754	15.311	44.220	-8.761	51.524
Investitionen im Anlagevermögen	96	67	4.614		4.777

Zum 31. Oktober 2011

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2011
Außenumsatz	3.240	0	992	0	4.232
Innenumsatz	218	0	699	-917	0
Umsatz gesamt	3.458	0	1.691	-917	4.232
EBITDA	-226	41	2.486	-572	1.729
Abschreibungen	-10	-1	-164		-175
EBIT	-236	40	2.323	-572	1.555
Ergebnis aus Konsolidierung	143	0	3.775	-304	3.614
Ergebnis aus Beteiligungen	186	27	0	0	213
Fremdkapital	3.714	9.690	23.387	-16.468	20.323
Vermögen	3.184	0	36.411	-4.423	35.172
Investitionen im Anlagevermögen	10	501	957	0	1.468

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	1.750	0
Österreich	2.888	966
Serbien	67	501
Slowakei	0	0
Sonstige Länder	72	1
Gesamt	4.777	1.468

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	0	141
Österreich	1.529	969
Serbien	0	0
Slowakei	0	3.039
Sonstige Länder	5	83
Gesamt	1.534	4.232

Vermögen nach Ländern

in TEUR	2011/2012	2011
Deutschland	2.160	0
Österreich	5.807	3.122
Serbien	13.523	12.905
Gesamt	21.490	16.027

3.5. Sonstige Angaben

3.5.1. Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten.

Eventualverbindlichkeiten		
in TEUR	2011/2012	2011
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	1.210	1.077

Im Geschäftsjahr 2011/2012 reduzierten sich die Eventualverbindlichkeiten aus einer Haftung in der Höhe von TEUR 814 für die EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, betreffend die Rückführung der IMMOEAST-Finanzierung aufgrund der Ausgliederung durch die IMMOEAST Beteiligungs GmbH. Per 15. November 2011 wurde das Mezzaninfinanzierungsdarlehen der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, durch die EYEMAXX International Holding & Consulting rechtswirksam rückgeführt und daher bestehen die Eventualverbindlichkeiten ab diesem Zeitpunkt nicht mehr.

Im Geschäftsjahr 2011/2012 stiegen die Eventualverbindlichkeiten für eine Garantieerklärung der EYEMAXX Krnov s.r.o., Tschechien, und der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien, gegenüber MITAS auf TEUR 943.

Im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, wurde ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 4 angesetzt, da zum 31. Oktober 2012 die Ausnützung des Kredites seitens der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, TEUR 4 betrug. Die Rückgabe der Patronatserklärung erfolgt bei 90 % Vorverwertung zu Planpreisen durch rechtswirksame Mietverträge mit branchenüblichen Kündigungsverzichten.

Ferner betreffen davon TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP. Puchov.

Weitere TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 208) betreffen eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Abschlusses keine Gründe für Mietzinsausfälle gegeben sind, werden nur noch 30 % des möglichen Gesamtvolumens des Gewährleistungsbetrages als Eventualverbindlichkeit angesetzt.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in

mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

3.5.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen, die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern haben, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements, sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich größtenteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 837 (Vorjahr: TEUR 219) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 572 (Vorjahr: TEUR 643) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden, sind die Hämmerle Annika GmbH (Österreich), Innovative Home GmbH & Co KG (Österreich), Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH (Österreich), Banacherau Finance S.à.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Für Projektfinanzierung können vereinzelt an nahestehende Unternehmen, bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Für die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich) sowie VST Verbundsystemtechnik s.r.o. (Slowakei) werden Zementspannplatten der CIDEM Hranice a.s. bezogen und monatlich mit Aufschlag an die VST Verbundsystemtechnik s.r.o. verrechnet, um den Einkaufsrahmen der VST-Gruppe zu erhöhen. Im laufenden Geschäftsjahr waren die Einkäufe im Wert von TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 463).

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich übersteigen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierende Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o, die wesentlich die Klagesumme übersteigen.

Daher wird garantiert, dass die Log Center d.o.o. aus diesen zwei Gerichtsverfahren keinen Schaden erlangen wird.

Im Berichtszeitraum wurden 98 % der Kommanditanteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, mit Sitz in Wien, übernommen welche sich bis dahin im Eigentum der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Wien, und der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf, befand. Im Zuge der Transaktion und der damit verbundenen Fair Value Bewertung ergab sich für den EYEMAXX-Konzern ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 552. Dieser ergab sich aus den zum Fair Value bewerteten Immobilien in Höhe von TEUR 9.474 zuzüglich der sonstigen Aktiva in Höhe von TEUR 2.125 abzüglich des übernommen Fremdkapitals in Höhe von TEUR 6.884. Daraus ergab sich ein Nettovermögen in Höhe von TEUR 4.716 welches zu 98 % dem EYEMAXX-Konzern zuzurechnen ist. Das anteilige Nettovermögen in Höhe von TEUR 4.622 abzüglich des Kaufpreises in Höhe von TEUR 4.070 ergab einen positiven Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 552. Darüber hinaus entstehen durch laufende Mieterträge der erworbenen Gesellschaft substantielle Gewinnzuweisungen für den EYEMAXX-Konzern.

Zusätzlich konnte der EYEMAXX-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr das Erbbaurecht für ein Grundstück in Nürnberg erwerben, welches bis dahin im Eigentum der nahestehenden Firma LYRA Grundstücksvermietungsgesellschaft m.b.H. war. Neben laufenden Mieteinnahmen aus der auf dem Grundstück befindlichen Logistikimmobilie weist der EYEMAXX-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von TEUR 287 aus der Fair Value Bewertung dieses Erbbaurechts aus. Das Ergebnis aus der Fair Value Bewertung setzt sich aus dem Fair Value des Erbbaurechts in Höhe von TEUR 2.160 abzüglich des Kaufpreises in Höhe von TEUR 1.750 und reduziert um die latente Steuer in Höhe von TEUR 123 (30 %) zusammen.

Ferner konnte sich der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum weitere 10 % der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee GmbH von der nahestehenden Herglotz Consulting GmbH sichern.

Für die Besicherung der im Geschäftsjahr aufgenommenen Anleihe wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in der Höhe von TEUR 6.307 (Vorjahr: TEUR 3.908) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche Grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 3.905, die für die Besicherung gewährt wurde, sind zum Endzeitpunkt im August 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 2.399, die für die Besicherung gewährt wurden, wurden in Höhe von TEUR 830 im Rahmen des Kaufs des Erbbaurechts in Nürnberg gegenverrechnet. Der verbleibende Teil in Höhe von TEUR 1.569 ist im Oktober 2017 vollständig zurückzuzahlen. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,5 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 Zinserträge in Höhe von TEUR 289 erfasst. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 170 verrechnet.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende und assoziierte Unternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2011/2012 Zinserträge in Höhe von TEUR 407 verrechnet werden. Aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden und assoziierten Unternehmen wurde ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 54 verbucht.

Die gesamten Forderungen gegenüber Dr. Michael Müller betragen zum Stichtag TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 3.188) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch einer der Parteien unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,5 %) und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 867 die bereits in Vorjahren durchgeführten Wertberichtigungen gegenüber der früher vollkonsolidierten Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag 31.10.2013 Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 938 (Vorjahr: TEUR 914). Der Aufwand des laufenden Geschäftsjahres beträgt TEUR 209 (Vorjahr: TEUR 122).

Auf Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Unternehmen wird hier nicht weiter eingegangen, da diese im Konzern bereits eliminiert sind.

3.5.3. Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von TEUR 209 (Vorjahr TEUR 76) erfasst.

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen

in TEUR	Miete	Leasing	Erbaurecht	31.10.2012	Miete	Leasing	31.10.2011
Für das folgende Geschäftsjahr	234	22	85	341	341	0	54
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	936	33	340	1.309	1.309	0	76
Für spätere Geschäftsjahre	1.020	0	2.064	3.084	3.084	0	0
Gesamt	2.190	55	2.489	4.734	4.734	0	130

3.5.4. Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 29). Diese betreffen mit TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 25) die Prüfung des Abschlusses und keine (Vorjahr: TEUR 4) Beratungstätigkeiten.

3.5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kapitalerhöhung

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns seit dem 31. Oktober 2012 ergeben sich aus einer zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits erfolgreich umgesetzten Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts. Durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 konnte das Eigenkapital der Gesellschaft um TEUR 1.375 erhöht werden. Die durch die Kapitalerhöhung zugeflossenen neuen Mittel sollen vor allem der Finanzierung neuer, aussichtsreicher Projekte dienen. Dadurch erhöht sich das Grundkapital auf nunmehr EUR 2.900.642 und der Streubesitz auf 21,3 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält nun 78,7 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Anleihe III

Im laufenden Geschäftsjahr 2012/2013 hat sich für den EYEMAXX-Konzern eine Vielzahl von konkreten Opportunitäten ergeben, einerseits das Kerngeschäft auszubauen sowie andererseits das Geschäftsfeld „Bestandhaltung“ zu erweitern, weshalb EYEMAXX sich dazu entschlossen hat, eine weitere Mittelstandsanleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll insbesondere zur Implementierung/Finanzierung dieser Opportunitäten dienen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses waren die Vorbereitungen für diese Emission in vollem Gange.

Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Kauf von und Option auf Wohn- und Geschäftsanteilen

Darüber hinaus hat EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2012/2013 einen Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, mit dem Sitz in Leopoldsdorf und der Geschäftsanschrift Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf, eingetragen im Firmenbuch unter FN 257359w, erworben. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmoblie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen generieren. Zudem hat sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr eine Kaufoption für den Erwerb einer weiteren Geschäfts- und Wohnimmoblie gesichert.

Fachmarktzentrum in Polen

Nach Ende des Berichtszeitraumes hat EYEMAXX ein weiteres Grundstück in Polen erworben und wird dort gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 Quadratmetern realisieren. Der Baustart wird voraussichtlich im Herbst 2013 sein.

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.

3.5.6. Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/news/corporate-news/> einsehbar.

3.5.7. Organe der Gesellschaft

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

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

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine Vergütung von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 20) erhalten. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

E. Finanzinstrumente und Risikomanagement

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäfte, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die im Geschäftsjahr begebene Anleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31.10.2012 Gesamtsumme	Kredite und Forderungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31.10.2011 Gesamtsumme
Langfristiges Vermögen				
Finanzielle Forderungen ggü. Dritten	347	347	9	9
Finanzielle Forderungen ggü. nahestehenden Unternehmen	6.909	6.909	7.412	7.412
Finanzielle Forderungen ggü. assoziierten Unternehmen	4.028	4.028	0	0
Kurzfristiges Vermögen				
Finanzielle Forderungen ggü. Dritten	66	66	420	420
Finanzielle Forderungen ggü. nahestehenden Unternehmen	139	139	335	335
Finanzielle Forderungen ggü. assoziierten Unternehmen	118	118	700	700
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	325	325	460	460
Sonstige Forderungen ggü. nahestehenden Unternehmen	1.225	1.225	1.693	1.693
Sonstige Forderungen ggü. assoziierten Unternehmen	288	288	42	42
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ggü. Dritten	331	331	2.628	2.628
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ggü. nahestehenden Unternehmen	0	0	1.352	1.352
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.362	4.362	4.052	4.052
Finanzielle Vermögenswerte	18.138	18.138	19.103	19.103

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31.10.2012 Gesamtsumme	Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31.10.2011 Gesamtsumme
in TEUR				
Langfristige Schulden				
Anleihen	22.332	22.332	10.250	10.250
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	5.528	5.528	2.827	2.827
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	560	560	1.628	1.628
Leasingverbindlichkeiten	1.638	1.638	0	0
Finanzverbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. Dritten	14	14	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Kurzfristige Schulden				
Anleihen	764	764	231	231
Verzinsliche Darlehen ggü. Dritten	582	582	1.404	1.404
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	78	78	0	0
Leasingverbindlichkeiten	151	151	0	0
Finanzverbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	1.433	1.433
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. Dritten	452	452	1.230	1.230
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen	126	126	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	4	4	0	0
Verbindlichkeit aus laufender Ertragsteuer	77	77	25	25
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.101	3.101	4.323	4.323

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2012 bei einem Kurs von 105,5 Prozent (31. Oktober 2011: 99,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,20 %.

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2012 bei einem Kurs von 105,60 EUR mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,82 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit den fortgeschriebenen Anschaffungskosten in der Konzernbilanz angesetzt.

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen		
in TEUR	2011/2012	RGJ 2011
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.061	383
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	68	404
Finanzielle Erträge	1.129	787
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus den Anleihen	-1.981	-300
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ausgenommen Anleihen	-722	-726
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-66	-277
Finanzielle Aufwendungen	-2.769	-1.303
Fair-Value-Bewertung von Krediten und Forderungen	-36	0
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-13
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-209	-96
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-245	-109
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-1.885	-625
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-603	0
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-603	0

Finanzielle Risikofaktoren

Ausfall-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallrisiko bei den Forderungen als gering eingestuft werden.

Die Kundenforderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstands Dr. Michael Müller stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erster rangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass fertig gestellte Projekte für den Eigenbestand als Portfolioinvestments errichtet oder nach Fertigstellung und Vermietung zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig eine größere Nachfrage von Investoren nach fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien, als am Markt angeboten wird. Der EYEMAXX-Konzern beginnt mit der Errichtung von Projekten deshalb 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 auch gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine auch 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. Zur Sicherung des Liquiditätsbedarfs bestehen ausreichende Kreditrahmen überwiegend bei österreichischen Banken.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zum 31.10.2012

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	>5 Jahre
Anleihen	23.096	33.485	1.922	1.873	1.873	14.838	12.979	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638	729	98	111	108	104	101	208
Leasingverbindlichkeiten	1.789	2.055	269	240	240	1.306	0	0
Verzinsliche Darlehen	6.110	10.521	651	48	408	1.302	8.111	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867	867	867	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	607	614	594	0	0	0	0	20
Gesamt	33.107	48.271	4.401	2.272	2.628	17.550	21.191	228

Zum 31.10.2011

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	>5 Jahre
Anleihen	10.481	16.472	892	899	899	899	12.883	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.629	1.815	941	158	152	146	109	309
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.230	4.583	523	2.309	100	1.650	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.433	1.433	1.433	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.290	1.438	1.491	-109	0	57	0	0
Gesamt	19.063	25.741	5.280	3.257	1.151	2.752	12.992	309

Die Zinserträge von TEUR 1.061 (Vorjahr: TEUR 383) und Zinsaufwendungen von TEUR 2.703 (Vorjahr: TEUR 1.026) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Wechselkursrisiko

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Nettoinvestition in die Tochterunternehmen erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10 % ergeben sich die folgenden Effekte:

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	0	0	77	7	84
Erfolgsneutral erfasst	0	0	412	0	412
Summe zum 31.10.2012	0	0	489	7	496

in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	39	8	103	6	156
Erfolgsneutral erfasst	0	0	418	0	418
Summe zum 31.10.2011	39	8	521	6	574

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro–Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10 % zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitatsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2012 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 17) geringer gewesen.

Marktrisiko

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit und die Konzentration der Aktivitäten auf die östlichen Länder 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, die demographische Entwicklung in den CEE und SEE Ländern, die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Segmenten verfügt der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken. Der EYEMAXX-Konzern beobachtet fortlaufend die Änderungen seines wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen, bewertet die Situation kontinuierlich neu und trifft die entsprechenden Entscheidungen.

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

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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd, der Logistikkimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg sowie der EYEMAXX Outlet Center. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.006 (Vorjahr: TEUR 1.469) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den assoziierten Gesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH und Retail Park Olawa Sp.Z.o.o. Eine Marktpreisänderung von 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.373 (Vorjahr: keins) geführt. In der Folge hätte sich das Eigenkapital um TEUR 3.379 (Vorjahr: TEUR 1.469) verringert.

Kapitalmanagement

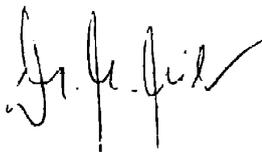
Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer IFRS-Eigenkapitalquote von mehr als 30 % ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- Kapitalrückzahlungen
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Die wesentliche Kennzahl zur EK-Steuerung stellt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft dar. Zum Stichtag 31. Oktober 2012 beträgt die Eigenkapitalquote¹ 35,09 % (Vorjahr: 47,72 %).

Aschaffenburg, am 28. Februar 2013



gez. Dr. Michael Müller
(Vorstand)

¹ Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Guthaben Kreditinstitute)

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Zu dem als Anlagen 1 bis 6 beigefügten Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 sowie zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011/2012 (Anlage 7) haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Wir haben den von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November bis zum 31. Oktober 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Bonn, 15. Februar 2013

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Torsten Janßen
Wirtschaftsprüfer

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Einzelabschluss 2011/2012
EYEMAXX Real Estate AG





Bilanz zum 31.10.2012

AKTIVA

EUR	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2011
A. Anlagevermögen	26.615.053,38	10.328.124,68
I. Sachanlagevermögen	1.735.081,00	0,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.735.081,00	0,00
I. Finanzanlagen	24.879.972,38	10.328.124,68
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.499.500,00	2.527.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.177.072,19	4.940.985,32
3. Sonstige Ausleihungen	5.203.400,19	2.859.639,36
B. Umlaufvermögen	3.505.584,57	3.048.618,90
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.717.937,37	237.930,82
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.568.376,96	193.119,94
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	149.560,41	44.810,88
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	787.647,20	2.810.688,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten	27.333,00	5.000,00
Aktiva insgesamt	30.147.970,95	13.381.743,58

PASSIVA

EUR	Stand am 31.10.2012	Stand am 31.10.2011
A. Eigenkapital	4.552.405,79	1.571.959,24
I. Gezeichnetes Kapital	2.650.642,00	2.550.642,00
II. Ausstehende Einlagen		
III. Kapitalrücklagen	405.114,20	5.114,20
IV. Bilanzgewinn (Bilanzverlust)	1.496.649,59	-983.796,96
B. Rückstellungen	121.400,00	53.000,00
1. Steuerrückstellungen	38.600,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	82.800,00	53.000,00
C. Verbindlichkeiten	25.469.414,16	11.756.784,34
1. Anleihen	24.584.000,00	11.482.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109.094,18	43.571,46
3. Sonstige Verbindlichkeiten	776.319,98	231.212,88
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.751,00	0,00
Passiva insgesamt	30.147.970,95	13.381.743,58

EYEMAXX Geschäftsbericht 2012

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. November 2011 bis zum 31. Oktober 2012

EUR	2011/2012	2010/2011
1. Umsatzerlöse	229.910,56	141.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.897.421,80	0,00
3. Betriebliche Aufwendungen	1.050.372,18	732.494,39
I. Personalaufwand		
a) Löhne	211.300,96	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	5.018,77	
II. Abschreibungen		
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	14.919,00	
III. Sonstige betriebliche Aufwendungen	819.133,45	732.494,39
4. Erträge aus Dividenden und Beteiligungen	1.000.000,00	0,00
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.302.123,16	108.096,09
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 924.301,31 (Vorjahr: EUR 58.728,60)		
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.898.636,79	359.036,32
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 63.654,72 (Vorjahr: EUR 49.991,62)		
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.480.446,55	-842.434,62
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	167,92
9. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2.480.446,55	-842.602,54
10. Gewinn/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-983.796,96	-141.194,42
11. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	1.496.649,59	-983.796,96

Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erhalten.

Finanzkalender

28.02.2013	Geschäftsbericht 2011/2012
19.03.2013	Zwischenmitteilung innerhalb des 1. Halbjahres 2012/2013
11.04.2013	Zinstermin der Anleihe 2012/2017
01.07.2013	Halbjahresfinanzbericht 2012/2013
26.07.2013	Zinstermin der Anleihe 2011/2016
19.09.2013	Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2012/2013
28.02.2014	Geschäftsbericht 2012/2013

Kontakt

EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstraße 25
D-63741 Aschaffenburg
Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

Investor Relations:

edicto GmbH,
Axel Mühlhaus, Peggy Kropmanns
Eschersheimer Landstraße 42
D-60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 90 55 05 52
Fax: +49 (0) 69 90 55 05 77
amuehlhaus@edicto.de

Impressum

Herausgeber
EYEMAXX Real Estate AG
Aufhofstraße 25
D-63741 Aschaffenburg
www.eyemaxx.com
Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

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“, „einschätzen“, „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.

