

KONZERN-HALBJAHRESFINZANZBERICHT

NACH IFRS DER



für das Geschäftsjahr vom

1. November 2012 bis 30. April 2013

EYEMAXX Real Estate AG

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011/2016)

ISIN DE000A1MLWHZ (Anleihe 2012/2017)

ISIN DE000A1TM2T3 (Anleihe 2013/2019)

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft im Euro-Raum war im Schlussquartal 2012 von einer weiteren Abkühlung geprägt. Nach einer zweiten Schätzung des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 17 Euro-Staaten von Oktober bis Dezember 2012 im Vergleich zum Vorquartal um 0,6 Prozent gesunken. Der Rückgang fiel damit noch deutlicher aus als in den vorangegangenen Quartalen des Jahres 2012. Auch im ersten Quartal 2013 ist die Wirtschaft im Euro-Raum erneut geschrumpft, auch wenn das Minus mit 0,2 Prozent nicht so stark ausfiel wie im vierten Quartal 2012.

Die Zielländer von EYEMAXX haben sich im ersten Quartal 2013 etwas positiver entwickelt als der Durchschnitt im Euro-Raum. In Deutschland, Polen und der Slowakei zum Beispiel wurde im ersten Quartal 2013 ein Wirtschaftswachstum von jeweils 0,1 Prozent bzw. 0,2 Prozent (Slowakei) erzielt. Allerdings war in diesen Ländern zum Jahresende 2012 auch eine Abschwächung zu spüren. Während das BIP der Slowakei im vierten Quartal 2012 noch immer ein Wachstum von 0,1 Prozent aufwies – auch wenn das Niveau unter dem der Vorquartale lag - stagnierte die Wirtschaft Polens. Deutschland musste im Schlussquartal 2012 sogar einen BIP-Rückgang von 0,7 Prozent vermelden.

Die Tschechische Republik gehörte mit einem Minus von 1,1 Prozent zu den Mitgliedstaaten mit dem höchsten Rückgang im ersten Quartal 2013. Im vierten Quartal 2012 war die Wirtschaft um 0,3 Prozent geschrumpft. Die Wirtschaftsleistung Österreichs stagnierte im Auftaktquartal 2013 nach einem Rückgang von 0,1 Prozent von Oktober bis Dezember 2012.

Für 2013 erwarten die Experten noch keine durchgreifende Erholung im Euro-Raum. Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat in seinem aktuellen Weltwirtschaftsausblick von April 2013 die Prognosen erneut gesenkt. Anstelle eines Wachstums von zuletzt prognostizierten 0,2 Prozent gehen die IWF-Volkswirte nun für den Euro-Raum von einem Sinken der Wirtschaftsleistung von 0,3 Prozent in 2013 aus. Erst in 2014 wird ein Wachstum erwartet – laut IWF in Höhe von 1,1 Prozent. Die Zielmärkte von EYEMAXX liegen deutlich über diesem Durchschnitt: allen voran die Slowakei und Polen mit einem voraussichtlichen Wirtschaftswachstum in 2013 von 1,4 Prozent bzw. 1,3 Prozent und in 2014 von 2,7 Prozent bzw. 2,2 Prozent. Auch Tschechien dürfte laut IWF-Prognosen in 2013 um 0,3 Prozent und in 2014 um 1,6 Prozent wachsen. Ebenfalls über dem Durchschnitt im Euro-Raum sollte sich das BIP in Deutschland und Österreich entwickeln. Allerdings hatte der IWF im Juni 2013 die Wachstumsprognosen für Deutschland für 2013 auf nun 0,3 Prozent halbiert und führte als Grund Unsicherheiten im Euro-Raum auf. Das ursprünglich mit 1,5 Prozent vorausgesagte Plus für 2014 wird Deutschland den IWF-Angaben zufolge nun wohl nicht ganz erreichen. Für Österreich wird eine BIP-Steigerung von 0,8 Prozent in 2013 und 1,6 Prozent in 2014 erwartet.

Gewerbeimmobilienmarkt

Nach einer Studie des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) ist das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im vierten Quartal 2012 auf 44,8 Mrd. Euro gestiegen. Das entspricht einem Plus von 53 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal 2012 und von 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal. Den Angaben zufolge ist der Anstieg maßgeblich auf erhöhte länderübergreifende Investitionen zurückzuführen. Unter dieser Investorengruppe waren US-Käufer am aktivsten mit einem Anteil von 23 Prozent im zweiten Halbjahr 2012. Bei den länderübergreifenden Transaktionen stellten deutsche Investoren die zweitstärkste Gruppe dar.

Die Investitionen in europäische Einzelhandelsimmobilien sind im vierten Quartal 2012 auf 13,5 Mrd. Euro gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 90 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal. Gleichzeitig liegt das Niveau 50 Prozent über dem dreijährigen Quartalsdurchschnitt von 9 Mrd. Euro. Durchschnittlich wurden in den drei Vorquartalen lediglich 6,4 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert, was CBRE weitgehend auf fehlende Core-Produkte zurückführt. Allerdings wiesen die Experten darauf hin, dass das Ergebnis im vierten Quartal 2012 und die hohe Steigerung auch durch einen Jahresend-Effekt beeinflusst wurden.

Auch im ersten Quartal 2013 setzte sich der positive Trend fort. Nach CBRE-Angaben belief sich das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Europa von Januar bis März 2013 auf 29,4 Mrd. Euro nach 26,5 Mrd. Euro im ersten Quartal 2012. Der größte Anteil entfiel mit 44 Prozent auf Büroimmobilien. Industrieimmobilien machten 13 Prozent an der gesamten Transaktionssumme aus und Einzelhandelsimmobilien knapp ein Viertel. Den Angaben zufolge konzentrieren sich Investoren nach wie vor auf die Kernmärkte in Europa wie Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Gleichzeitig sind Investoren wieder auf den südeuropäischen Märkten aktiver, da in diesen Regionen die Renditeerwartung höher sei.

2. Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt und den Gewinn erneut gesteigert. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) erhöhte sich im Berichtszeitraum um 52 Prozent auf 2,8 Mio. Euro von 1,8 Mio. Euro ein Jahr zuvor. Das Ergebnis nach Steuern verbesserte sich um 7 Prozent auf 1,4 Mio. Euro von 1,3 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte per 30. April 2013 auf 19,6 Mio. Euro von 16,5 Mio. Euro zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 (31. Oktober 2012) gesteigert werden.

Der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2012/2013 war geprägt durch weitere Projektentwicklungen im Gewerbeimmobilienbereich. Der Fokus lag dabei nach wie vor auf den Zielländern Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Serbien. So wurde das bislang größte Projekt der EYEMAXX, das Fachmarktzentrum im österreichischen Kittsee, planmäßig fertiggestellt und fristgemäß im Mai 2013 eröffnet. Andere aussichtsreiche Projekte der deutlich über 100 Mio. Euro umfassenden Pipeline wurden in die Wege geleitet.

Darüber hinaus konnte im Berichtszeitraum das Bestandsportfolio erfolgreich erweitert und einige attraktive Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich erworben werden. Damit forciert EYEMAXX die Strategie, neben attraktiven Entwicklerrenditen kontinuierlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien zu generieren.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline der EYEMAXX Gruppe zu gewährleisten, wurde im März 2013 eine weitere Mittelstandsanleihe begeben. Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen:	Bis EUR 15 Mio.
Laufzeit:	6 Jahre; endfällig per 25. März 2013
Zinskupon:	7,875 % p.a.; Zinszahlung jährlich nachträglich per 26. März sowie letzte Zinszahlung am 26. März 2019
	Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- zuzüglich eines Inflationsanpassungsbetrages von bis zu maximal 10 %), (ii) den gezahlten Zinsen (7,875% p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anlegers.

Mittelverwendung:	Verbleibende Mittel: <ul style="list-style-type: none"> • 80 % zur Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich gewerbliche Immobilienentwicklungsprojekte mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien und zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien • 20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)
Rating:	Kein eigenes Rating Unternehmensrating BB+ (21. Juni 2013)

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 7. März 2013 vorzeitig die Zeichnungsfrist beendet. Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 15.000.

Im Dezember 2012, wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 250.000 neue Aktien zum Preis von 5,50 Euro ausgegeben. Dadurch erhöhten 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.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines sehr erfolgreichen Halbjahr 2012/13 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 1.389 aus.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Halbjahr des Konzerns beginnt am 1. November 2012 und endet am 30. April 2013 (2012/2013). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr mit einem Zeitraum vom 1. November 2011 bis zum 30. April 2012 dargestellt (2011/2012). Als Vergleichsstichtag wird der 31. Oktober 2012 gezeigt.

3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.210 über dem Vorjahreswert von TEUR 578. Die Erhöhung ergibt sich aus den Mieterlösen von den im 3. Quartal 2011/2012 gekauften Bestandsimmobilien. Der unter Immobilien als Finanzinvestition gehalten ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 1.826 (Vorjahr: TEUR 1.604) beinhaltet Fair Value Bewertungen der Immobilien in Serbien und in Zell am See. Im Vorjahr resultieren die Bewertungseffekte aus den Immobilien in Serbien und Linz.

Insgesamt zeigt sich die positive Entwicklung des EYEMAXX Konzerns an der Erhöhung des EBIT von TEUR 1.825 auf TEUR 2.781.

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	1,210	578
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1,826	1,604
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1,696	2,088
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	27
Betriebsergebnis (EBIT)	2,781	1,825
Finanzerfolg	-1,112	-381
Ergebnis vor Steuern	1,669	1,444
Ertragsteuern	-280	-146
Periodenergebnis	1,389	1,298
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>324</i>	<i>-38</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>1,065</i>	<i>1,336</i>

3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens und Finanzlage des EYEMAXX Konzerns hat sich zum Stichtag 30. April 2013, verglichen zur letzten geprüften Bilanz (31. Oktober 2012), folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	30. April 2013	31. Oktober 2012
Langfristige Vermögenswerte	53,736	43,723
Kurzfristige Vermögenswerte	14,635	7,801
Summe AKTIVA	68,371	51,524
Eigenkapital	19,602	16,548
Langfristige Verbindlichkeiten	45,285	31,253
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3,484	3,723
Summe PASSIVA	68,371	51,524

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 51.524 auf TEUR 68.371 erhöht.

Der Anstieg der Vermögenswerte in Höhe von TEUR 16.847 auf TEUR 68.371 resultiert unter anderem aus den zum

beizulegenden Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche um TEUR 2.055 auf TEUR 22.114 gestiegen sind. Der Anstieg bei den Anteile an assoziierten Unternehmen um TEUR 4.993 auf TEUR 17.071 ergibt sich unter anderem aus den Zugängen bei den als at-Equity konsolidierten Gesellschaften, wie auch aus positiven Effekten aus der at-Equity-Bewertung. Aufgrund der Vergabe von Darlehen an assoziierten und nahestehenden Unternehmen veränderten sich die sonstigen finanziellen Forderungen von TEUR 10.360 auf TEUR 13.450. Die Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente stiegen um TEUR 4.932 auf TEUR 9.294. Der Anstieg ist unter anderem aus den noch liquiden Mittel aus der Begebung der Anleihe 2013/2019 zurückzuführen.

Die Veränderung des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 3.054 auf TEUR 19.602 resultiert maßgeblich aus der Kapitalerhöhung im Dezember 2012 in Höhe von TEUR 1.375 und dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.389.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten um TEUR 13.793 auf TEUR 48.769 ist vor allem auf die Begebung der Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 15.000 zurückzuführen. Zusätzlich wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 748 und Zinsen der Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 901 bezahlt.

4. 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 27 Mitarbeiter (zum 31. Oktober 2012: 25). Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 53%, 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 bei knapp 2 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 36 Jahren.

5. Nachtragsbericht

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX Konzerns seit dem 30. April 2013 ergeben sich aus, der ihm Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Juni 2013 beschlossenen und an die Aktionäre der EYEMAXX Real Estate AG ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 870.192,60.

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

6. Risikobericht

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres ergab sich keine wesentliche Veränderung der im Geschäftsjahr 2011/2012 dargestellten Risiken, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX Konzerns gefährden könnten.

7. Prognosebericht

Für das Gesamtjahr 2012/2013 (per Ende Oktober 2013) ist EYEMAXX optimistisch, das bereits kommunizierte Ziel zu erreichen und das Ergebnis deutlich zu steigern. Die langjährige Expertise der Gesellschaft, die Zusammenarbeit mit starken Partnern sowie die umfangreiche Projektpipeline bilden dafür den Grundstein. Ein weiterer wichtiger Schritt war im Berichtszeitraum die erfolgreiche Emission der ersten Mittelstandsanleihe in Deutschland mit Inflationsschutz, die bereits am ersten Tag des öffentlichen Angebots vollständig platziert war.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung des Geschäftsjahres erwartet EYEMAXX eine planmäßige positive Entwicklung des Geschäftsverlaufs im Konzern und eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses. Diese Entwicklung soll sich auch im kommenden Geschäftsjahr fortsetzen.

8. Erklärung des Vorstands

Der Vorstand bestätigt, dass der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards, nämlich den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. April 2013 des EYEMAXX Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns zum 30. April 2013 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigsten Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Der vorliegende Finanzbericht über die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres wurde weder geprüft, noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Aschaffenburg, am 01. Juli 2013

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

Weitere Informationen

EYEMAXX Real Estate AG

Auhofstraße 25

D-63741 Aschaffenburg

www.eyemaxx.com

Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 1. November bis 30. April 2012 und 2013

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Umsatzerlöse	1,210	578
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1,826	1,604
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	145	856
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	-18	-371
Personalaufwand	-745	-821
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-87	-57
Sonstige betriebliche Erträge	328	726
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,574	-2,805
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1,696	2,088
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	27
Betriebsergebnis (EBIT)	2,781	1,825
Finanzierungserträge	744	528
Finanzierungsaufwendungen	-1,856	-909
Finanzerfolg	-1,112	-381
Ergebnis vor Steuern	1,669	1,444
Steuern	-280	-146
Periodenergebnis	1,389	1,298
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>324</i>	<i>-38</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>1,065</i>	<i>1,336</i>

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 1. November bis 30. April 2012 und 2013

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Periodenergebnis	1,389	1,298
Sonstige Ergebnisrechnung		
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	290	-747
Sonstige Ergebnisrechnung	290	-747
Gesamtergebnis	1,679	551
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	329	-38
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	1,350	589
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1,350	589
Gesamtergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	0	0
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie	0.48	0.23
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	0.48	0.23
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	0.00	0.00

KONZERNBILANZ

zum 31. Oktober 2012 und 30. April 2013

AKTIVA

	30. April 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	123	21
Sachanlagevermögen	1,507	1,410
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	22,114	20,059
Anteile an einem assoziierten Unternehmen	17,071	12,078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12,921	10,155
	53,736	43,723
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1,326	1,168
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	581	227
Sonstige Forderungen	2,905	1,839
Finanzielle Forderungen	529	205
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	9,294	4,362
	14,635	7,801
Summe AKTIVA	68,371	51,524

PASSIVA

	30. April 2013	31. Oktober 2012
in TEUR		
Eigenkapital		
Grundkapital	2,901	2,651
Kapitalrücklage	-380	-1,505
Kumulierte direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-1,177	-1,462
Kumulierte Ergebnisse	17,982	16,917
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	19,326	16,601
Anteil ohne beherrschenden Einfluss	276	-53
	19,602	16,548
Langfristige Verbindlichkeiten		
Anleihen	36,782	22,332
Finanzverbindlichkeiten	6,987	7,725
Sonstige Verbindlichkeiten	37	15
Latente Steuerschulden	1,479	1,181
	45,285	31,253
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Anleihen	905	764
Finanzverbindlichkeiten	802	812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462	867
Rückstellungen	575	611
Sonstige Verbindlichkeiten	667	592
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	73	77
	3,484	3,723
Summe PASSIVA	68,371	51,524

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für das Geschäftsjahr 1. November bis 30. April 2012 und 2013

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungs- umrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2011	2,551	-1,905	-63	14,294	14,877	-28	14,849
Periodenergebnis GJ 2011/2012	0	0	0	1,336	1,336	-38	1,298
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-747	0	-747	0	-747
Gesamtergebnis	0	0	-747	1,336	589	-38	551
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	2	2	-68	-66
Stand am 30. April 2012	2,551	-1,905	-810	15,632	15,468	-134	15,334
Stand am 1. November 2012	2,651	-1,505	-1,462	16,917	16,601	-53	16,548
Periodenergebnis GJ 2012/2013	0	0	0	1,065	1,065	324	1,389
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	285	0	285	5	290
Gesamtergebnis	0	0	285	1,065	1,350	329	1,679
Kapitalerhöhung	250	1,125	0	0	1,375	0	1,375
Stand am 30. April 2013	2,901	-380	-1,177	17,982	19,326	276	19,602

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2012/2013	2011/2012
Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	-3,752	-1,601
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-4,663	-4,826
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	13,384	11,334
Veränderung der liquiden Mittel	4,970	4,907
Anfangsbestand der liquiden Mittel	4,324	4,052
Endbestand der liquiden Mittel	9,294	8,959

ANHANG: ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

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 Grundsätze und Erläuterungen

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2013 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernjahresabschluss zum 31. Oktober 2012 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2013 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2012 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2012 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

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.

Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 1. Juli 2013 auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2. Veränderung des Konsolidierungskreises

Der detaillierte Konsolidierungskreis ist aus dem letzten geprüften Konzernjahresabschluss der EYEMAXX Real Estate zu entnehmen. Dieser findet sich auf der Homepage des Unternehmens. Im vorliegenden Bericht wird nur auf die Veränderungen der aktuellen Periode eingegangen. In der Berichtsperiode haben folgende Änderungen des Konsolidierungskreises statt gefunden:

Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 30. April 2013.

Vollkonsolidierung

Kaufoption auf 100 % der Anteile der BEGA ING d.o.o., Serbien

Als At-Equity bewertete assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen

50 % der Anteile an der Vilia s.z.o.o., Polen

90 % der Anteile an der Malum Limited, Zypern

90 % der Anteile an Marland Bauträger GmbH

95 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, Österreich

94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

3. Ausgewählte Anhangsangaben

3.1 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der positive Effekt aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 1.826 (2011/2012: TEUR 1.604) ist maßgeblich auf die Bewertung des Logistikprojektes in Serbien in Höhe von TEUR 1.759 (2011/2012: TEUR 1.331) zurückzuführen.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.350 (2011/2012: TEUR 589) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,48 (2011/2012: EUR 0,23).

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

3.2 Konzernbilanz

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Position Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 22.114 (31. Oktober 2012: TEUR 20.059) beinhalten Logistikimmobilien in Serbien in Höhe von TEUR 15.503 (31. Oktober 2012: TEUR 13.515), Logistikimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 4.451 (Vorjahr: TEUR 4.384) und das Erbbaurecht in Höhe von TEUR 2.160

(31. Oktober 2012: TEUR 2.160). Die Veränderung zum 31. Oktober 2012 ergibt sich aus Umwidmungen vom landwirtschaftlichen Land in Bauland wie auch aus den Fortschritten in der Umsetzung des Logistikprojekts in Belgrad.

Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen

Die Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Im Halbjahr 2012/2013 veränderten sich die Anteile um TEUR 4.993 auf TEUR 17.071 (31. Oktober 2012: TEUR 12.078). Die Veränderung ist einerseits auf die Gründung und Zukäufe von Gesellschaften, wie auch auf die at-Equity Bewertung der Anteile zum beizulegenden Zeitwert zurückzuführen.

Im 1. Quartal 2012/2013 hat das neu gegründete at-Equity bewertete Unternehmen Vilia s.z.o.o ein 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.

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.á.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.

Im Januar 2013 wurden die Geschäftsanteile in Höhe von 90 % (Stimmrechtsanteil: 50 %) 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 Mietzinse generieren.

Im ersten Quartal 2012/2013 hat sich die EYEMAXX eine Kaufoption über 45 % der Anteile an der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG gesichert. Diese Kaufoption wurde im zweiten Quartal 2012/2013 ausgeübt. Zudem wurden weitere 50 % der Anteile gekauft. Es wurde mit dem zweiten Gesellschafter vereinbart, dass nur einstimmig Entscheidungen getroffen werden können.

Im April 2013 wurden 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmoblie in Aachen in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX weitere laufende Mietzinse generieren und folgt damit der Strategie, neben attraktiven Entwicklerrenditen auch kontinuierliche Cashflows aus Bestandsimmobilien zu generieren.

Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals in Höhe von TEUR 3.054 auf TEUR 19.602 (31. Oktober 2012: TEUR 16.548) ergeben sich aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.375, aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.389 und den positiven Währungsumrechnungsdifferenzen aus dem serbischen Dinar in Höhe von TEUR 290. Die zugeflossenen Mittel aus der Ausgabe von 250.000 neuen Aktien zu einem Kurs von EUR 5,50 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 % der Anteile der Gesellschaft.

Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2012/2013 eine dritte Unternehmensanleihe ausgegeben. Somit bestehen per 31. Oktober 2012 drei Anleihen. Die Eckdaten für alle Anleihen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	Anleihe I (2011/2016)	Anleihe II (2012/2017)	Anleihe III (2013/2019)
Volumen:	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR	bis 15 MEUR
Laufzeit:	5,0 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017	6,0 Jahre; endfällig per 25.03.2019
Zinskupon:	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.	7,875 % p.a.; Zinszahlung per 26.03.
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag	12.960.000,--	11.624.000,--	15.000.000,--

Assoziierte Unternehmen

Die saldierte Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt TEUR 3.470 von TEUR 4.121 auf TEUR 7.591. Der Anstieg der Forderungen erklärt sich aus der Vergabe von Darlehen in die Projektgesellschaften um einerseits Grundstücke zu kaufen wie auch mit der Planung und Bau der Fachmarktzentren zu beginnen.

Im 1. Halbjahr 2012/2013 wurden insgesamt TEUR 1.328 an Darlehen für tschechische Projekte vergeben wodurch sich saldiert die Forderungen von TEUR 2.507 auf TEUR 3.835 veränderten.

In den polnischen Projekten wurden weitere Darlehen in Höhe von TEUR 1.001 vergeben. In Folge stiegen die netto Forderungen von TEUR 154 auf TEUR 1.155 an.

Durch den anteiligen Kauf der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH wurden die Forderungen aus dem Bereich „Nahestehend“ auf „Assoziiert“ umgegliedert. Der Effekt beläuft sich auf TEUR 671.

Nahestehende Unternehmen

Die Veränderung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen beläuft sich auf TEUR 1.056 Forderungszunahme auf TEUR 8.266 zum 30. April 2013. Die Zunahme resultiert maßgeblich aus der Ausschöpfung des Rahmenkredites an Herrn Dr. Michael Müller auf TEUR 2.728 zum 30. April 2013 gegenüber TEUR 1.591 zum 31. Oktober 2012. Zusätzlich wurden Forderungen gegenüber der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 671 vom Bereich „Nahestehend“ auf „Assoziiert“ umgegliedert.

3.3 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 Intra-segmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 30.04.2013
Außenumsatz	895	59	256		1,210
Innenumsatz	20	0	23	-43	0
Umsatz Gesamt	915	59	280	-43	1,210
EBITDA	557	1,836	474		2,867
Abschreibungen	-9	-1	-77		-87
EBIT	548	1,835	397		2,781
Periodenergebnis	523	1,551	-685		1,389
Vermögen	1,068	18,327	56,768	-7,792	68,371

Zum 30. April 2012

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 30.04.2012
Außenumsatz	224	56	297		578
Innenumsatz	44	6	72	-122	0
Umsatz Gesamt	269	62	369	-122	578
EBITDA	490	766	666		1,922
Abschreibungen	-5	-1	-51		-57
EBIT	485	765	615	-39	1,825
Periodenergebnis	400	573	326		1,298
Vermögen	3,352	15,448	39,207	-9,595	48,412

4. Sonstige Angaben

Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten. Sie sind gegenüber dem 31. Oktober 2012 von TERU 1.210 auf TEUR 1.130 gesunken. Gesunken sind die Eventualverbindlichkeiten aufgrund der Rückzahlung der MITAS Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 943. Einen Anstieg der Eventualverbindlichkeiten gab es durch die Ausnützung des Kredites seitens der FMZ Kittsee GmbH, wodurch die Garantie mit maximal TEUR 1.000 als Eventualverbindlichkeit anzusetzen ist.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum wurden 94 % der Anteile an GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH von BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erworben. Zudem wurden die 35%-Anteile der SL Invest Beteiligungs GmbH und 55%-Anteile der Marland Wohnbaugesellschaft mbH an der Marland Bauträger GmbH gekauft. Der 95%-ige Anteil der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG wurde einerseits von Dr. Müller und andererseits von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH erworben.

Die Anteile an der serbischen BEGA ING d.o.o., für welche die EYEMAXX Gruppe eine Option auf 100 % der Anteile besitzt, werden von einem Geschäftsführer der serbischen Gesellschaften gehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX Konzerns seit dem 30. April 2013 ergeben sich aus, der ihm Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 7. Juni 2013 beschlossenen und an die Aktionäre der EYEMAXX Real Estate AG ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 870.192,60.

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

Organe der Gesellschaft

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

Herrn Dr. Michael Müller ist als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie nach außen. Eine Befreiung von § 181 BGB hat nicht bestanden.

Aschaffenburg, am 1. Juli 2013

gez.

Dr. Michael Müller

(Vorstand)

FINANZKALENDER

11.04.2013	Zinstermin der Anleihe 2012/2017
07.06.2013	Hauptversammlung
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“, „ein schätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.