

# Konzernabschluss

nach IFRS



für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis 31. Oktober 2011  
(Konzern-Rumpfgeschäftsjahr)

**EYEMAXX Real Estate AG** (vormals: Amictus AG (HRB 16054))

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011)

# EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

## Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Anhang	in TEUR 01.01.2011 - 31.10.2011	in TEUR 01.01.2010 - 31.12.2010
5.1. <b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.232</b>	<b>14.152</b>
5.2. Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.616	152
5.3. Sonstige betriebliche Erträge	4.767	1.096
5.4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	-1.150	-11.034
5.5. Personalaufwendungen	-1.203	-1.729
5.6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-175	-234
5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.301	-3.193
<b>Betriebserfolg</b>	<b>1.555</b>	<b>-790</b>
Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet	213	2.161
Erträge aus Beteiligungen	0	99
Zinserträge	383	244
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	9	160
Sonstige Finanzerträge	0	-630
Zinsaufwendungen	-1.026	-390
Abschreibungen von Finanzanlagen	0	-37
5.8. <b>Finanzerfolg</b>	<b>-421</b>	<b>1.608</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.133</b>	<b>818</b>
Steuern von Einkommen und Ertrag	-20	-19
Veränderungen der latenten Steuer	202	-40
5.9. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.315</b>	<b>758</b>
5.10. davon Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	-36	326
davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	<b>1.352</b>	<b>432</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung</b>		
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.315</b>	<b>758</b>
Gewinne und Verluste aus der Währungsumrechnung	-38	231
latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0	0
<b>sonstiges Gesamtergebnis</b>	<b>-38</b>	<b>231</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.277</b>	<b>989</b>
davon Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	-26	322
davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	<b>1.303</b>	<b>667</b>
5.11. <b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)</b>	<b>0,52</b>	<b>0,27</b>

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

**Konzernbilanz zum 31.10.2011**

Anhang	in TEUR		
	31.10.2011	31.12.2010	
	<b>AKTIVA</b>		
	<b>Langfristiges Vermögen</b>		
6.1./6.4.	Immaterielle Vermögenswerte	14	167
6.2./6.4.	Sachanlagen	1.320	814
6.3.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.693	0
	Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und		
6.5.	Gemeinschaftsunternehmen	28	5.091
6.6.	Sonstiges Finanzanlagevermögen	0	26
6.9.	Sonstige Vermögenswerte	7.421	0
6.7.	Aktive latente Steuern	357	365
		<b>23.833</b>	<b>6.463</b>
	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
6.8.	Vorräte	632	2.039
6.9.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.980	12.981
6.9.	Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	741	3.233
6.9.	Sonstige Vermögenswerte	1.750	8.950
6.10.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.052	805
		<b>11.156</b>	<b>28.008</b>
6.11.	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	182	0
	<b>Summe AKTIVA</b>	<b>35.172</b>	<b>34.471</b>
	<b>PASSIVA</b>		
6.12.	<b>Eigenkapital</b>		
	Grundkapital	145	145
	Kapitalrücklagen	501	331
	Sonstige Rücklagen	12.942	12.548
	Währungsausgleichsposition	-63	-14
	Nicht beherrschende Anteile	-28	710
	Periodenergebnis	1.352	432
		<b>14.849</b>	<b>14.151</b>
	<b>Langfristige Schulden</b>		
6.13.	Anleihe	10.250	0
6.14.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	748	2.195
6.14.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	526
6.14./6.15.	Sonstige Verbindlichkeiten	3.707	93
6.7.	Passive latente Steuern	1.055	2
		<b>15.760</b>	<b>2.816</b>
	<b>Kurzfristige Schulden</b>		
6.13.	Anleihe	231	0
6.14.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	881	11.062
6.14.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.433	2.130
6.14.	Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	445
6.14./6.15.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.813	3.558
6.16.	Rückstellungen für Steuer	25	33
6.16.	Sonstige Rückstellungen	180	276
		<b>4.563</b>	<b>17.504</b>
	<b>Summe PASSIVA</b>	<b>35.172</b>	<b>34.471</b>
6.17.	Eventualverbindlichkeiten	1.077	600

# EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

## Konzernkapitalflussrechnung

Anhang	in TEUR 01.01.2011 - 31.10.2011	in TEUR 01.01.2010 - 31.12.2010
Ergebnis nach Ertragssteuern	1.315	758
Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-213	-2.161
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	175	234
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	142	-116
Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-9	-161
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	0	37
Veränderung latente Steuern	-202	41
Veränderung langfristiger Rückstellungen	0	-1.271
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-3.614	128
<b>7.1. Kapitalfluss aus dem Ergebnis</b>	<b>-2.405</b>	<b>-2.511</b>
Veränderung Vorräte	1.555	-89
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-3.825	-7.591
Veränderung Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.491	-1.846
Veränderung Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	731
Veränderung sonstiger Aktiva	240	-3.235
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-140	-187
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-555	892
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber assoz. Unternehmen	-445	45
Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	-2
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-2.556	1.166
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-29	8
<b>7.1. Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-5.669</b>	<b>-12.620</b>
Investitionen ins Anlagevermögen	-1.468	-119
Investitionen ins Finanzanlagevermögen	-25	0
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögen	141	253
Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögen	1.529	4.262
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierungen / Entkonsolidierung	-432	-199
Anteilsveränderung	418	0
<b>7.1. Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>164</b>	<b>4.197</b>
Veränderung Minderheiten durch Änderung Konsolidierungskreis	-377	-186
Gewinnausschüttungen	0	-111
Begebung Anleihe	10.481	0
Veränderung externer Darlehen	-1.447	-3.614
Veränderung Finanzverbindlichkeiten	96	12.676
<b>7.1. Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.753</b>	<b>8.765</b>
<b>7.1. Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>3.248</b>	<b>341</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel	805	463
Endbestand der liquiden Mittel	4.052	805

EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschluss zum 31.10.2011

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

Anhang		Grund kapital	Kapital rücklage	Währungs- ausgleichs- posten	einbehaltene Gewinne	Konzern kapital	nicht beherrschende Anteile	Summe Kapital
in TEUR								
	<b>31.12.2009 = 01.01.2010</b>	<b>145</b>	<b>331</b>	<b>-250</b>	<b>12.674</b>	<b>12.900</b>	<b>559</b>	<b>13.459</b>
	Gesamt-Ergebnis 2010			235	431	667	322	989
	Dividenden					0	-111	-111
	Veränderungen des Konsolidierungskreises				-126	-126	-60	-186
	<b>31.12.2010</b>	<b>145</b>	<b>331</b>	<b>-15</b>	<b>12.980</b>	<b>13.441</b>	<b>710</b>	<b>14.151</b>
	Gesamt-Ergebnis 1.1.2011-31.10.2011			-49	1.352	1.303	-26	1.277
	Consideration aus der reverse acquisition		170			170	0	170
	Veränderung im Anteilsbesitz				-39	-39	0	-39
	Veränderungen des Konsolidierungskreises				2	2	-712	-710
6.12.	<b>31.10.2011</b>	<b>145</b>	<b>501</b>	<b>-63</b>	<b>14.294</b>	<b>14.877</b>	<b>-28</b>	<b>14.849</b>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens**

		Entwicklung der Anschaffungskosten						AFA		Buchwert	
		AK/HK 01.01.2011	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2011	Kurs- differenzen 2011	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011	AK/HK 31.10.2011	kum. AFA 31.10.2011	AFA lfd. 31.10.2011	Buchwert 31.10.2011
Anhang	in TEUR										
5.6./6.1./6.4.	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>										
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	287	5	-6	0	0	0	286	-272	-44	14
	Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Geleistete Anzahlungen	109	0	-15	-5	3	-92	0	0	0	0
		<b>395</b>	<b>4</b>	<b>-21</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>	<b>-92</b>	<b>286</b>	<b>-272</b>	<b>-44</b>	<b>14</b>
	<b>Sachanlagen</b>										
5.6./6.2./6.4.	Grundstücke und Bauten	983	851	-168	-13	2	-48	1.608	-404	-64	1.204
5.6./6.3.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	501	0	14.193			14.693	0	0	14.693
5.6./6.2./6.4.	Technische Anlagen und Maschinen	351	99	0	0	0	0	450	-360	-29	90
5.6./6.2./6.4.	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	336	10	-1	0	0	0	346	-320	-38	26
5.6./6.2./6.4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	96	3	-94	-1	2	-7	0	0	0	0
		<b>1.767</b>	<b>1.464</b>	<b>-263</b>	<b>14.179</b>	<b>5</b>	<b>-55</b>	<b>17.097</b>	<b>-1.084</b>	<b>-131</b>	<b>16.014</b>
		<b>2.162</b>	<b>1.468</b>	<b>-283</b>	<b>14.174</b>	<b>8</b>	<b>-146</b>	<b>17.383</b>	<b>-1.355</b>	<b>-175</b>	<b>16.027</b>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens**

		Entwicklung der Buchwerte									
		Buchwert 01.01.2011	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2011	Kurs- differenzen 2011	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2011	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres 2011	Buchwert 31.10.2011	Buchwert 01.01.2011	Buchwert 01.01.2009
Anhang	in TEUR										
5.6./6.1./6.4.	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>										
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	58	5	-6	0	0	0	-44	14	58	119
	Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Geleistete Anzahlungen	109	0	-15	-5	3	-92	0	0	109	80
		<b>167</b>	<b>4</b>	<b>-21</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>	<b>-92</b>	<b>-44</b>	<b>14</b>	<b>167</b>	<b>199</b>
	<b>Sachanlagen</b>										
5.6./6.2./6.4.	Grundstücke und Bauten	643	851	-168	-13	2	-48	-64	1.204	643	1.580
5.6./6.3.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	501	0	14.193	0	0	0	14.693	0	0
5.6./6.2./6.4.	Technische Anlagen und Maschinen	21	99	0	0	0	0	-29	90	21	72
5.6./6.2./6.4.	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	55	10	-1	0	0	0	-38	26	55	181
5.6./6.2./6.4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	96	3	-94	-1	2	-7	0	0	96	86
		<b>814</b>	<b>1.464</b>	<b>-263</b>	<b>14.179</b>	<b>5</b>	<b>-55</b>	<b>-131</b>	<b>16.014</b>	<b>814</b>	<b>1.918</b>
		<b>981</b>	<b>1.468</b>	<b>-283</b>	<b>14.174</b>	<b>8</b>	<b>-146</b>	<b>-175</b>	<b>16.027</b>	<b>981</b>	<b>2.117</b>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens**

		Entwicklung der Anschaffungskosten						AFA		Buchwert	
		AK/HK 01.01.2010	Zugänge 2010	Abgänge 2010	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2010	Kurs- differenzen 2010	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2010	AK/HK 31.12.2010	kum. AFA 2010	AFA lfd. 31.12.2010	Buchwert 31.12.2010
Anhang	in TEUR										
5.6./6.1./6.4.	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>										
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	288	0	-38	0	0	36	286	-228	-60	58
	Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Geleistete Anzahlungen	80	5	-1	14	5	6	109	0	0	109
		<b>368</b>	<b>5</b>	<b>-39</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>42</b>	<b>395</b>	<b>-228</b>	<b>-60</b>	<b>167</b>
	<b>Sachanlagen</b>										
5.6./6.2./6.4.	Grundstücke und Bauten	1.862	50	-39	36	1	-927	983	-340	-57	643
5.6./6.3.	Technische Anlagen und Maschinen	363	0	-11	0	0	-1	351	-331	-40	21
5.6./6.2./6.4.	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	411	14	-67	0	0	-21	337	-282	-77	54
5.6./6.2./6.4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	86	50	-22	91	2	-111	96	0	0	96
5.6./6.2./6.4.		<b>2.722</b>	<b>114</b>	<b>-139</b>	<b>127</b>	<b>3</b>	<b>-1.060</b>	<b>1.767</b>	<b>-953</b>	<b>-174</b>	<b>814</b>
		<b>3.090</b>	<b>119</b>	<b>-178</b>	<b>141</b>	<b>8</b>	<b>-1.018</b>	<b>2.162</b>	<b>-1.181</b>	<b>-234</b>	<b>981</b>

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens**

		Entwicklung der Buchwerte									
		Buchwert 01.01.2010	Zugänge 2010	Abgänge 2010	Änderungen des Konsoli- dierungs- kreises 2010	Kurs- differenzen 2010	Umglie- derungen ins kurzfristige Vermögen 2010	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres 2010	Buchwert 31.12.2010	Buchwert 01.01.2010	Buchwert 01.01.2009
Anhang	in TEUR										
5.6./6.1./6.4.	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>										
	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	119	0	0	0	0	-1	-60	58	119	172
	Firmenwert	80	5	-1	14	5	6	0	109	80	79
	Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		<b>199</b>	<b>5</b>	<b>-1</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-60</b>	<b>167</b>	<b>199</b>	<b>251</b>
	<b>Sachanlagen</b>										
5.6./6.2./6.4.	Grundstücke und Bauten	1.580	50	-39	36	1	-928	-57	643	1.580	1.638
5.6./6.3.	Technische Anlagen und Maschinen	72	0	-11	0	0	0	-40	21	72	121
5.6./6.2./6.4.	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	181	14	-64	0	0	0	-77	54	181	282
5.6./6.2./6.4.	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	86	50	-22	91	2	-111	0	96	86	380
5.6./6.2./6.4.		<b>1.918</b>	<b>114</b>	<b>-136</b>	<b>127</b>	<b>3</b>	<b>-1.039</b>	<b>-174</b>	<b>814</b>	<b>1.918</b>	<b>2.421</b>
		<b>2.117</b>	<b>119</b>	<b>-137</b>	<b>141</b>	<b>8</b>	<b>-1.034</b>	<b>-234</b>	<b>981</b>	<b>2.117</b>	<b>2.672</b>

**KONZERNANHANG**

**Erläuterungen zum  
Konzernabschluss  
nach IFRS der**



**für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis 31. Oktober 2011  
(Konzern-Rumpfgeschäftsjahr)**

**EYEMAXX Real Estate AG** (vormals: Amictus AG (HRB 16054))

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011)

---

## Inhaltsverzeichnis

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	2
<i>1. Allgemeine Angaben</i>	4
<i>2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse</i>	6
2.1. Entwicklung des Konsolidierungskreises	6
2.2. Vollkonsolidierung	7
2.3. Gemeinschaftsunternehmen	13
2.4. Assoziierte Unternehmen	14
<i>3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze</i>	16
3.1. Allgemein	16
3.2. Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards	17
3.3. Konsolidierungsgrundsätze	25
3.4. Fremdwährungsumrechnung	25
3.5. Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)	27
3.6. Firmenwert	29
3.7. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	30
3.8. Sachanlagen	30
3.9. Finanzielle Vermögenswerte	31
3.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34
3.11. Kapital	35
3.12. Leasingverträge	35
3.13. Sonstige Rückstellungen	36
3.14. Steuern	37
3.15. Vorräte	38
3.16. Ertragserfassung	38
3.17. Projektbewertung	38
<i>4. Schätzungen und Annahmen des Managements</i>	40
<i>5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</i>	42
5.1. Umsatzerlöse	42
5.2. Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	42
5.3. Sonstige betriebliche Erträge	43
5.4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	43
5.5. Personalaufwendungen	44
5.6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	45

---

5.7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	45
5.8.	Finanzerfolg	46
5.9.	Steuern von Einkommen und Ertrag	47
5.10.	Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile	48
5.11.	Ergebnis je Aktie	48
<b>6.</b>	<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>	<b>50</b>
6.1.	Immaterielle Vermögenswerte	50
6.2.	Sachanlagen	50
6.3.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	51
6.4.	Konzernnutzungsdauern und Abschreibung	51
6.5.	Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen	52
6.6.	Sonstiges Finanzanlagevermögen	52
6.7.	Latente Steuern	53
6.8.	Vorräte	54
6.9.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55
6.10.	Liquide Mittel	57
6.11.	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte	57
6.12.	Eigenkapital	57
6.13.	Anleihe	61
6.14.	Verbindlichkeiten	62
6.15.	Sonstige Verbindlichkeiten	64
6.16.	Rückstellungen	65
6.17.	Eventualverbindlichkeiten	66
<b>7.</b>	<b>Sonstige Angaben</b>	<b>68</b>
7.1.	Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung	68
7.2.	Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten	68
7.3.	Segmentberichterstattung	73
7.4.	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	74
7.5.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	78
7.6.	Erklärung gemäß § 161 AktG	78
7.7.	Organe der Gesellschaft	79

## **1. Allgemeine Angaben**

Die EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus 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 mit der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsemantel der EYEMAXX Real Estate 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 05. 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 nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG hält. In analoger Anwendung von IFRS 3 („reverse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Die Aufsichtsräte der AG, am 08. Juni 2011 vom Amtsgericht Nürnberg bestellt, sind Thomas H. Knorr (Vorsitz), Franz Gulz sowie Maximilian Pasquali.

### **Geschäftstätigkeit**

Der EYEMAXX Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien und natürlich auch Österreich und Deutschland, mit dem Fokus auf 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 die Ausgabe einer Anleihe, sowie durch Mezzaninfinanzierungsmodelle und Co-Finanzierungspartner, gesichert.

### **Berichterstattung**

Der EYEMAXX Konzern erstellt ihre Berichte gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aufgrund der Einbringung der Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG wurde das Geschäftsjahr für den wesentlichen Teil der Konzerntochtergesellschaften im abgeschlossenen Geschäftsjahr vom 31. Dezember auf den 31. Oktober umgestellt (entspricht nun dem Abschlussstichtag der Muttergesellschaft: EYEMAXX Real Estate AG). Die Folge daraus ist ein **Konzernrumpfgeschäftsjahr** vom 01. Januar 2011 bis zum 31. Oktober 2011, was eine 10monatige Berichtsperiode umfasst.

Die Vorjahresvergleichszahlen beziehen sich auf das vorangegangene, durch der BDO Austria GmbH, geprüfte Konzerngeschäftsjahr der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 (12monatige Berichtsperiode). Aus diesem Grund sind die Vorjahreszahlen nur bedingt vergleichbar.

Die EYEMAXX Real Estate AG war bis April 2011 operativ nicht tätig. Durch die vorgenannte Sacheinlage im Mai 2011 wurde die Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG vereinfachend erstmalig zum 17. Juni 2011 (rechtskräftig) in den Konzernabschluss miteinbezogen.

### **Veröffentlichung**

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 02. März 2012, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

### 2.1. Entwicklung des Konsolidierungskreises

Im Berichtsjahr hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt verändert:

Konsolidierungskreis	Voll- konso- lidierung	Equity- Konso- lidierung	Nicht einbe- zogene Ge- sellschaften	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2010</b>	<b>35</b>	<b>8<sup>1</sup></b>	<b>22</b>	<b>65</b>
Im Berichtsjahr erstmals einbezogen	2	1	0	3
Abgang bzw. Verschmelzung	-9	-2	-9	-20
Änderung der Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
<b>Stand zum 31.10.2011</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>48</b>
<i>Davon inländische Unternehmen</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
<i>Davon ausländische Unternehmen</i>	<i>27</i>	<i>7</i>	<i>12</i>	<i>46</i>

Im Berichtsjahr wurden neun Unternehmen (Vorjahr: 1) entkonsolidiert sowie zwei Gesellschaften erworben. Eine Gesellschaft, die bisher at equity bilanziert wurde, ist durch einen Anteilserwerb erstmalig vollkonsolidiert worden. Eine weitere Gesellschaft wurde durch Anteilsverkäufe sowie insbesondere der Aufgabe der Stimmrechtsmehrheit entkonsolidiert und wird nunmehr at equity in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Im Berichtsjahr 2011 befinden sich 48 Konzernunternehmen im EYEMAXX Konzern (Vorjahr: 64). Die Anzahl der wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen Unternehmen verringerte sich durch Verkauf bzw. Liquidation von 21 auf 12 Unternehmen.

<sup>1</sup> 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.

## 2.2. Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden eine deutsche Gesellschaft (Vorjahr: 0) und 27 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 35) vollkonsolidiert.

vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konso- lidierung	mittelbare Beteili- gung
<b>Segment: Holding</b>				
EDEN INTERNATIONAL RETAIL CENTER S..r.l.	Luxemburg	EUR	V	100.00%
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S..r.l.	Luxemburg	EUR	V	100.00%
EDEN LogCenter International S.a.r.l.	Luxemburg	EUR	V	100.00%
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA	Luxemburg	EUR	V	100.00%
ERED Netherlands II B.V.	Niederlande	EUR	V	100.00%
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	sterreich	EUR	V	80.00%
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	sterreich	EUR	V	100.00%
EYEMAXX Management GmbH	sterreich	EUR	V	100.00%
EYEMAXX MANAGEMENT S.R.L. (Rumnien)	Rumnien	RON	V	100.00%
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Slowakei	EUR	V	85.00%
EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG)	Deutschland	EUR	V	100.00%
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH	sterreich	EUR	V	100.00%
Eden Slovakia Log Center 1, s.r.o.	Slowakei	EUR	V	85.00%
Eden Slovakia Retail Center 1, s.r.o.	Slowakei	EUR	V	85.00%
Eden Slovakia Retail Center 2, s.r.o.	Slowakei	EUR	V	85.00%
EYEMAXX Cesky Krumlov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Cesky Krumlov s.r.o.)	Tschechien	CZK	V	90.00%
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Havlickuv Brod s.r.o.)	Tschechien	CZK	V	90.00%
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jablonec nad Nisou s.r.o.)	Tschechien	CZK	V	90.00%
EYEMAXX Kosice s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Kosice s.r.o.)	Slowakei	EUR	V	88.00%
EYEMAXX STOP.SHOP. 1 SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Polen	PLN	V	100.00%
EYEMAXX STOP.SHOP. 2 SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Polen	PLN	V	100.00%
EYEMAXX STOP.SHOP. 3 SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	Polen	PLN	V	100.00%
STOP.SHOP. Management GmbH	sterreich	EUR	V	100.00%
STOP.SHOP. Prerov s.r.o.	Tschechien	CZK	V	90.00%
STOP.SHOP. Zd'ar nad Sazavou s.r.o.	Tschechien	CZK	V	90.00%
<b>Segment: Bestandsimmobilien</b>				
EM Outlet Center GmbH	sterreich	EUR	V	99.00%
EYEMAXX MANAGEMENT DOO PRIVREDNODRUSTVO ZA PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU, IZDAVANJE I TRGOVINU NEKRETNINAMA, Log Center d.o.o. Beograd	Serbien	RSD	V	100.00%
	Serbien	RSD	V	100.00%

## Erstkonsolidierungen

Folgende Gesellschaften wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr erworben:

vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konsolidierung	mittelbare Beteiligung
<b>Segment: Holding</b>				
EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG)	Deutschland	EUR	V	100.00%
<b>Segment: Bestandsimmobilien</b>				
EM Outlet Center GmbH	Österreich	EUR	V	99.00%

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

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises	EYEMAXX Real Estate AG	EM Outlet Center GmbH	Summe
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 L&L	-51	-2	-53
Sonstige Verbindlichkeiten	0	-615	-615
Passive Steuerabgrenzungen	0	-168	-168
Minderheiten	0	-6	-6
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>-92</b>	<b>565</b>	<b>473</b>
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	92	-265	-173
Offener Kaufpreis	0	0	0
Kaufpreis bar entrichtet	170	300	470
Abzüglich übernommene liquide Mittel	0	-3	-4
<b>Nettokaufpreis für Objektgesellschaften</b>	<b>170</b>	<b>297</b>	<b>466</b>

Die EYEMAXX Real Estate AG 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 im 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 somit als wirtschaftlicher Erwerber. Die EYEMAXX Real Estate AG 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, wurden zum 10. Oktober 2011 99 % der Anteile zu einem Preis von TEUR 300 erworben. Wesentlicher Vermögensbestandteil der EM Outlet Center GmbH ist ein sich zu einem Drittel im Besitz der Gesellschaft befindendes Bürohaus mit Wohnebene in A-5700 Zell am See, welche als eine Finanzinvestition gehaltene Immobilie i.S.d. IAS 40 eingestuft wurde. Aufgrund eines mittels Gutachten nachgewiesenen Verkehrswertes der vermieteten Immobilie wurde aus dem Kauf ein passiver Unterschiedsbetrag i.H.v. 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 nach Fertigstellung der nötigen Umbauarbeiten und Vermietung, dieses zur langfristigen Veranlagung zu einem unter dem Marktpreis liegenden Übernahmepreis kaufen kann.

### Aufwärtskonsolidierung

Bei folgenden Unternehmen kam es im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einer Aufwärtskonsolidierung:

vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konsolidierung	mittelbare Beteiligung
<b>Segment: Bestandsimmobilien</b>				
Log Center d.o.o. Beograd	Serbien	RSD	V	100.00%

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

<b>Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises</b>	<b>LogCenter d.o.o. Beograd</b>
Liquide Mittel	11
Immaterielle Vermögenswerte	0
Immobilienvermögen	12.900
Sachanlagevermögen	0
Finanzanlagevermögen	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	595
Aktive Steuerabgrenzungen	0
Rückstellungen	0
Verbindlichkeiten aus L&L	-359
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.938
Passive Steuerabgrenzungen	-888
Minderheiten	0
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>7.321</b>
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	-3.521
Offener Kaufpreis	0
<b>Kaufpreis bar entrichtet</b>	<b>139</b>
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-11
<b>Nettokaufpreis für Objektgesellschaften</b>	<b>128</b>

Per 26. Oktober 2011 wurden die restlichen 50 % der Anteile an der Log Center d.o.o. Beograd 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 ist Eigentümerin eines 49 ha großen Grundstückes in Serbien. Auf diesem Grundstück sollen mehrere Projekte realisiert werden. Bisher war geplant diese Projekte mit dem 50 % Partner zu realisieren. Unter anderem soll auf diesem Grundstück ein Factory Outlet Center, ein Fachmarktzentrum sowie ein Logistik-Zentrum errichtet werden. Die Projektplanungen für diese Projekte sind bereits weit fortgeschritten. Aus diesem Grund wurden neben dem Grundstück auch bereits angefallene, kapitalisierte Projektkosten erworben. 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 i.H.v. TEUR 3.521 der ertragswirksam aufgelöst wurde. Der Ertrag wird unter den sonstigen betrieblichen Beträgen (siehe Kapitel 5.3.) ausgewiesen. Da der ehemalige Projektpartner sich aus dem Markt Serbien zurückzieht und ein Vorkaufsrecht für den EYEMAXX Konzerns bestand, konnten diese Anteile zu sehr günstigen Konditionen erworben werden.

Der passive Unterschiedsbetrag errechnet sich aus dem Zeitwert des erhaltenen Nettovermögens i.H.v. TEUR 7.321 abzüglich des Kaufpreis von TEUR 139 sowie des Fair Values des bisherigen Anteils i.H.v. 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 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Aus der Bewertung des zuvor gehaltenen Anteils im Zeitpunkt der Kontrollerlangung zum Fair Value resultiert ein Ertrag i.H.v. TEUR 61, welcher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst ist.

### Mehrheitswahrende Aufstockung

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

vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konso- lidierung	mittelbare Beteili- gung
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH	Österreich	EUR	V	100.00%
STOP.SHOP. Management GmbH	Österreich	EUR	V	100.00%

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

Durch die mehrheitswahrende Aufstockung an der STOP.SHOP. Management GmbH sowie an der AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH kam es bei den von diesen Gesellschaften gehaltenen Tochtergesellschaften mittelbar ebenfalls zu mehrheitswahrenden Aufstockungen.

An den beiden Gesellschaften war bisher der für die Entwicklung der STOP.SHOP. Projekte verantwortliche Mitarbeiter beteiligt. Durch die Änderung des Geschäftsmodells sowie der 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 Fachmarktzentrum weiterhin vorantreibt.

## Entkonsolidierung

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

vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konsolidierung	mittelbare Beteiligung
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
ERED Netherlands B.V.	Niederlande	EUR	V	100 %
EYEMAXX Corporate Finance Management S.a.r.l.	Luxemburg	EUR	V	97 %
EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR	Luxemburg	EUR	V	80 %
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
EYEMAXX Brandys nad Labem s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Brandys nad Labem s.r.o.)	Tschechien	CZK	V	90 %
EYEMAXX Kadan s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Kadan s.r.o. // Sokolov)	Tschechien	CZK	V	90 %
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Pelhrimov s.r.o.)	Tschechien	CZK	V	90 %
STOP.SHOP. Bruntal s.r.o.	Tschechien	CZK	V	90 %
STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jindrichuv Hradec)	Tschechien	CZK	V	90 %
STOP.SHOP. Kyjov s.r.o.	Tschechien	CZK	V	90 %
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o.	Slowakei	EUR	V	66,5 %

Die Gesamtauswirkung aus der Entkonsolidierung zeigt die unten stehende Tabelle:

Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises	STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas sro	Diverse	Summe
Liquide Mittel	1.441	5	1.446
Immaterielle Vermögenswerte	0	5	5
Immobilienvermögen	0	14	14
Sachanlagevermögen	0	1	1
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.414	43	16.457
Aktive Steuerabgrenzungen	234	0	234
Rückstellungen	0	-3	-3
Verbindlichkeiten aus L&L	-92	-3	-96
Sonstige Verbindlichkeiten	-16.951	-82	-17.033
Passive Steuerabgrenzungen	0	-4	-4
Minderheiten	-350	1	-349
<b>Abgegebenes Nettovermögen</b>	<b>695</b>	<b>-25</b>	<b>670</b>
Passiver/Aktiver Unterschiedsbetrag	0	-40	-40
Offener Verkaufspreis	695	0	695
Verkaufspreis bar erhalten	0	7	7
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-1.441	-5	-1.446
<b>Nettoverkaufspreis für Objektgesellschaften</b>	<b>-745</b>	<b>2</b>	<b>-743</b>

Die STOP.SHOP. Kyjov s.r.o. wurde aufgrund des Verkaufes per 30. Juni 2011 entkonsolidiert. Die STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. wurde am 28. Oktober 2011 an einen nahe-stehenden 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 sro
- EYEMAXX Kadan sro
- STOP.SHOP. Bruntal sro
- STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou sro

Die Gesellschaften wurden in die EYEMAXX Cesky Krumlov sro als aufnehmende Gesellschaft übertragen. Die Verschmelzung ist per 01. August 2011 rückwirkend zum 01. Januar 2011 durchgeführt worden.

Die zweite Verschmelzung betrifft die ERED Netherlands B.V., die mit der ERED Netherlands II B.V. als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen wurde. Die Verschmelzung ist per 12. August 2011 rückwirkend zum 01. Januar 2011 durchgeführt worden.

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

### **2.3. Gemeinschaftsunternehmen**

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen FMZ Kittsee GmbH sowie EYEMAXX Pelhrimov sro besteht zwar Kapitalmehrheit, jedoch aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen besteht keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich i.S.d. IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die beiden Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Von der Projektgesellschaft EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. wurden 20 % der Anteile, allerdings mit 50 % der Stimmrechte ausgestattet, an die Herglotz Consulting GmbH verkauft. Die Beherrschung im Sinne von IFRS 3 über die Gesellschaft ging durch diese Transaktion verloren. Die Gesellschaft wurde entkonsolidiert und als Gemeinschaftsunternehmen zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Trotz der 80 %-igen Anteilmehrheit dominiert der EYEMAXX Konzern die Gesellschaften nur gemeinsam mit dem Mitgesellschafter, da aufgrund der außerordentlichen Kompetenz dem Mitgesellschafter gleichwertige Rechte eingeräumt wurden.

Gemeinschaftsunternehmen	Land	lokale Währung	Konso- lidierung	mittelbare Beteili- gung
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Pelhrimov s.r.o.)	Tschechien	CZK	E	70 %
FMZ Kittsee GmbH	Österreich	EUR	E	80 %

Die Zugänge in 2011 zu den nach der Equity Methode konsolidierten Unternehmen betrifft die Neugründung der Projektgesellschaft FMZ Kittsee GmbH (Gesellschaftsvertrag vom 21. Oktober 2011) an der die EYEMAXX Real Estate AG unmittelbar mit 80 % der Anteile aber ohne maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsführung beteiligt ist sowie die bereits erwähnte Umgliederung der Projektgesellschaft EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.

#### 2.4. Assoziierte Unternehmen

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

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

Assoziierte Unternehmen	Land	lokale Währung	Konso- lidierung	mittelbare Beteili- gung
<b>Segment: Holding</b>				
MARAMANDO TRADING & INVESTMENT LIMITED	Zypern	EUR	E	50.00%
<b>Segment: Gewerbeimmobilien</b>				
STOP.SHOP. Krnov s.r.o.	Tschechien	CZK	E	49.50%
STOP.SHOP. Louny s.r.o.	Tschechien	CZK	E	50.00%
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	Slowakei	EUR	E	45.00%
LogCenter Airport	Rumänien	RON	E	50.00%

### **Entkonsolidierung**

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

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

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

#### **3.1. Allgemein**

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. Januar bis 31. Oktober. Aus dem unter Punkt 1 „Allgemeine Angaben“ erläuterten Gründen ist das Berichtsjahr ein Konzernrumpfgeschäftsjahr.

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

Zum Abschlussstichtag wurden neun Gesellschaften 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.

### 3.2. Neue und geänderte IFRS-Rechnungslegungsstandards

#### Erstmals anzuwendende/überarbeitete Standards/Interpretationen

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

<b>IAS 24</b>	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	1. Januar 2011
<b>IAS 32</b>	Finanzinstrumente: Darstellung (Klassifizierung von Bezugsrechten)	1. Februar 2010
<b>IFRS 1</b>	Erstmalige Anwendung der IFRS (Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7)	1. Juli 2010
<b>Diverse</b>	Verbesserung der IFRS durch das Annual Improvements Project 2010	1. Juli 2010 bzw. 1. Januar 2011
<b>IFRIC 14</b>	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen (Beitragsvorauszahlungen von Mindestdotierungsverpflichtungen)	1. Januar 2011
<b>IFRIC 19</b>	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapitalinstrumenten	1. Juli 2010

Das IASB hat am 04. November 2009 die überarbeitete Fassung des **IAS 24 - Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen** veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 24 betreffen die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen. Weiterhin sind Vereinfachungen bezüglich der Offenlegung von Geschäften zwischen Unternehmen, die staatlich kontrolliert oder einem maßgeblichen Einfluss der öffentlichen Hand unterliegen, enthalten. Die Änderungen an IAS 24 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung

---

ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 8. Oktober 2009 Änderungen des **IAS 32 - Finanzinstrumente: Darstellung bezüglich der Klassifizierung von Bezugsrechten (Classification of Rights Issues)** veröffentlicht. IAS 32 wird dahingehend ergänzt, dass Bezugsrechte, Optionen und Optionscheine auf eine feste Anzahl eigener Anteile gegen einen festen Betrag in einer beliebigen Währung als Eigenkapitalinstrumente auszuweisen sind, solange diese anteilig allen bestehenden Anteilseignern derselben Klasse gewährt werden. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung des Standards ergab sich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 28. Januar 2010 eine Änderungen **zu IFRS 1 - Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards** unter dem Titel „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS 7 (Limited Exemption from Comparative IFRS 7 Disclosures for First-time Adopters)“ veröffentlicht. Die Änderung an IFRS 1 ermöglicht nun auch Unternehmen, die erstmalig die IFRS anwenden, die Befreiung von Vergleichsangaben für die Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert und für das Liquiditätsrisiko in Anspruch zu nehmen. Diese Befreiungen sieht IFRS 7 in Fällen vor, in denen die Vergleichsperioden vor dem 31. Dezember 2009 enden. Die Änderungen an IFRS 1 und an IFRS 7 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Für den Konzern ist diese IFRS-Erstanwendungsvorschrift nicht relevant.

Durch die **jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Annual Improvements Project)** des Jahres 2010 werden mehrere einzelne Standards und eine Interpretation im Detail geändert werden. Diese Änderungen sollten die Regelungsinhalte konkretisieren und unbeabsichtigte Inkonsistenzen innerhalb der IFRS beseitigen. Aus diesem Sammelstandard ergaben sich keine Auswirkungen den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 26. November 2009 Änderungen zu **IFRIC 14 - Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen** veröffentlicht. Nach der Änderung von IFRIC 14 müssen Unternehmen, die Mindestdotierungsverpflichtungen unterliegen, Beitragsvorauszahlungen zur Erfüllung der Mindestdotierungsverpflichtungen als Vermögenswert erfassen. Die Änderungen zu IFRIC 14 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre,

---

die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Interpretation ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat am 26. November 2009 Änderungen des **IFRIC 19 - Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente** veröffentlicht. IFRIC 19 thematisiert die bilanzielle Behandlung der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten durch einen Schuldner zur Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten (sog. Debt-Equity-Swap). Dabei werden die für die Tilgung ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ist dies nicht möglich, wird hilfsweise auf den beizulegenden Zeitwert der Verbindlichkeit zurückgegriffen. Werden Verbindlichkeiten durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten getilgt, sind daher zum Zeitpunkt der Ausbuchung bestehende Differenzen zwischen dem Buchwert der Verbindlichkeit und dem Fair Value ergebniswirksam zu erfassen. Die Änderungen zu IFRIC 19 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Aus dieser Interpretation ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards**

Das IASB hat des Weiteren Änderungen an einem Standard verabschiedet, die in der Berichtsperiode 2011 zwar von der EU übernommen wurden, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

**IFRS 7** Übertragung von finanziellen Vermögenswerten

1. Juli 2011  
(22. November 2011)

Durch die Änderungen zu IFRS 7 wurden die **Anhangangaben bei der Ausbuchung von** finanziellen Vermögenswerten erweitert. Es sind nun zusätzliche Anhangangaben in Bezug auf übertragene, aber nicht (oder nicht vollständig) ausgebuchte finanzielle Vermögenswerte und über deren Beziehung zu den dabei neu entstandenen Verbindlichkeiten erforderlich. Sofern die übertragenen finanziellen Vermögenswerte auch vollständig ausgebucht wurden, sind in Zukunft detaillierte qualitative und quantitative Informationen zu etwaigen zurückbehaltenen bzw. im Rahmen der Transaktion übernommenen Rechten und Pflichten anzugeben. Die Anhangangaben umfassen auch die sich aus der Transaktion selbst und aus der Bewertung der zurückbehaltenen bzw. übernommenen Rechte und Pflichten ergebenden Ergebniseffekte. Die Änderungen zu IFRS 7 sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

## Neue, aber von der EU noch nicht übernommene Rechnungslegungsstandards

Das IASB und das IFRIC haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die in der Berichtsperiode 2011 noch nicht angewendet worden sind, weil die Übernahme in den Rechtsbestand der EU noch aussteht.

<b>IAS 1</b>	Darstellung des Abschlusses	1. Juli 2012 (Q1/2012)
<b>IAS 12</b>	Rückgewinnung von zugrunde liegenden Vermögenswerten	1. Dezember 2012 (Q2/2012)
<b>IAS 19</b>	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Januar 2013 (Q1/2012)
<b>IAS 27</b>	Konzernabschlüsse	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IAS 28</b>	Assoziierte Unternehmen	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IAS 32 bzw. IFRS 7</b>	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1. Januar 2013 bzw. 1. Januar 2014 (Q3/2012)
<b>IFRS 1</b>	Erstmalige Anwendung der IFRS (Hochinflation)	1. Juli 2011 (Q2/2012)
<b>IFRS 9 bzw. IFRS 7</b>	Finanzinstrumente	1. Januar 2015 (zurückgestellt)
<b>IFRS 10</b>	Konzernabschlüsse	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IFRS 11</b>	Gemeinsame Vereinbarungen	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IFRS 12</b>	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IFRS 13</b>	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	1. Januar 2013 (Q3/2012)
<b>IFRIC 20</b>	Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten im Tagebau	1. Januar 2013 (Q2/2012)

Am 16. Juni 2011 wurde vom IASB der geänderte Standard **IAS 1 – Darstellung des Abschlusses** veröffentlicht. Durch die Änderungen wird die Darstellung der Posten des „other comprehensive income (OCI)“ verbessert. Die Posten des OCI werden zukünftig in Beträge unterteilt, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert (recycled) werden können sowie Beträge bei denen eine Umgliederung nicht möglich ist. Die Wahlmöglichkeit zur Darstellung der Posten des OCI vor und nach Steuern bleibt bestehen. Beim Vor-Steuer-Ausweis müssen die anfallenden Ertragssteuern jedoch getrennt dargestellt werden, je nachdem ob diese zukünftig umgliederbare oder nicht umgliederbare Bestandteile darstellen. Der überarbeitete IAS 1 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Hierbei ist eine vorzeitige Anwendung jedoch zulässig. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Durch die Änderungen zu IAS 12 wird für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, und für Sachanlagen sowie immaterielle Vermögenswerte, die nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Realisierung des Buchwerts eines Vermögenswerts durch Veräußerung erfolgt. Dies ist insofern bedeutsam, als die Bewertung von latenten Steuerschulden bzw. Steuererstattungsansprüchen gegebenenfalls davon abhängt, ob der Buchwert eines Vermögenswerts annahmengenmäßig durch die Nutzung oder Veräußerung realisiert wird. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Am 16. Juni wurde der geänderte **IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer** veröffentlicht und somit das Projekt zur Veränderung der Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer, insb. Leistungen nach Beendigung von Arbeitsverhältnissen/Pensionen zu Ende geführt. Mit Beendigung des Projekts wurde die bisherige Wahlmöglichkeit zwischen sofortiger Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im OCI oder der zeitverzögerten Erfassung (Korridormethode) abgeschafft. Stattdessen müssen die Effekte unmittelbar im OCI erfasst werden. Weiterhin wurden auch die Angabepflichten des IAS 19 überarbeitet, wodurch zukünftig Angaben zu den Merkmalen von Versorgungsplänen für Arbeitnehmer, den damit verbundenen Risiken sowie Sensitivitätsanalysen und Informationen zu gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber notwendig werden. Der überarbeitete IAS 19 ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Mit der Veröffentlichung des „Konsolidierungspakets“ (IFRS 10, 11, 12) werden die Vorschriften des **IAS 27**, die sich nicht auf separate Abschlüsse beziehen durch IFRS 10 ersetzt. Mit der Veröffentlichung des IFRS 10 beinhaltet IAS 27 fortan nur noch Regelungen zur bilanziellen Behandlung von Anteilen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen im separaten Abschluss des Mutterunternehmens. Der geänderte Standard IAS 27 ist anwendbar auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung in Verbindung mit den anderen Standards des Konsolidierungspakets ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Im Zuge der Bearbeitung des IAS **28 - Assoziierte Unternehmen** wurde dieser Standard durch Regelungen zur Bilanzierung von Anteilen an joint ventures erweitert sowie die Anwendung der Equity-Methode einheitlich vorgeschrieben. Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder einem joint venture die als zur Veräußerung gehalten werden, werden in Übereinstimmung mit IFRS 5 bilanziert. Entsprechend werden jedoch verbleibende Anteile an einem joint venture oder assoziierten Unternehmen, die nicht als zur Veräußerung gehalten werden nach der Equity-Methode bilanziert. Bei Anteilsabstockung durch Veräußerung der in Übereinstimmung mit IFRS 5 gehaltenen Anteile wird der verbleibende Anteil nach IFRS 9 bilanziert, sofern dieser weder eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen noch an einem assoziierten Unternehmen darstellt. Eine Rückkehr zur Equity-Methode ist dann geboten, wenn die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten nicht mehr zutrifft. Der geänderte Standard IAS 28 ist anwendbar auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung in Verbindung mit den anderen Stan-

---

dards des Konsolidierungspakets ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Am 16. Dezember 2011 hat das IASB Ergänzungen zu **IAS 32 - Finanzinstrumente: Ausweis** und zu **IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften** veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatztangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Durch die Änderungen zu **IFRS 1** werden die Befreiungen für Erstanwender der IFRS dahingehend erweitert, dass sie, sofern ihre funktionale Währung im Übergangszeitpunkt einer ausgeprägten Hochinflation unterliegt, die Vermögenswerte und Schulden in der IFRS – Eröffnungsbilanz zum beizulegenden Zeitwert ansetzen dürfen. Darüber hinaus wird der in IFRS 1 genannte feste Umstellungszeitpunkt auf den Zeitpunkt der Umstellung auf die IFRS geändert. Dadurch müssen Erstanwender jene Transaktionen, die vor dem Zeitpunkt der Umstellung auf die IFRS zur Ausbuchung von Finanzinstrumenten oder zu sogenannten „Tag-1-Bewertungsdifferenzen“ geführt hätten, nicht retrospektiv an die Bilanzierungsregeln der IFRS anpassen. Für den Konzern ist diese IFRS-Erstanwendervorschrift nicht relevant.

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projekts, 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 erfolgs-

---

wirksam. 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.

Mit der Veröffentlichung von **IFRS 10 – Konzernabschlüsse** werden die Konsolidierungsleitlinien in IAS 27 - Konzernabschlüsse und SIC-12 – Konsolidierung von Zweckgesellschaften durch Einführung eines einzigen Konsolidierungsmodells ersetzt. Nach Ansicht des IASB führten die unterschiedlichen Regelungsansätze von IAS 27 und SIC 12 zu Verwerfungen bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Während IAS 27 das Prinzip der Beherrschung (Control Approach) zugrunde liegt, sieht SIC-12 eine Konsolidierung durch jene Partei vor, die die Mehrheit der Chancen und Risiken aus der Einheit trägt (Risk & Rewards Approach). Zukünftig gilt nach IFRS 10 für die Bestimmung des Konsolidierungskreises einheitlich das Control-Konzept. Control ist dabei wie folgt definiert:

- Der Investor besitzt Verfügungsmacht über das andere Unternehmen (den investee) (IFRS 10.7(a)) und
- der Investor bezieht variable Rückflüsse aus dem Engagement bei anderen Unternehmen (IFRS 10.7(b)) dh. Chancen und Risiken liegen bei ihm und
- der Investor besitzt die Möglichkeit die bestehende Verfügungsmacht zum Zweck der Beeinflussung der variablen Rückflüsse tatsächlich auszuüben.

Eine zukünftige Anwendung von IFRS 10 muss im Einklang mit IAS 8 retrospektiv erfolgen, außer die Einheit wird zu diesem Zeitpunkt erstmalig konsolidiert oder erstmalig nicht mehr konsolidiert. Der Standard IFRS 10 ist anwendbar auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung in Verbindung mit den anderen Standards des Konsolidierungspakets ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

Infolge der Veröffentlichung von **IFRS 11** wird IAS 31 – Joint Ventures ersetzt. Gemeinsame Vereinbarungen sind zukünftig in gemeinschaftlich geführte Unternehmen (joint ventures) und gemeinschaftliche Geschäftstätigkeiten (joint operations) zu unterscheiden. Mit IFRS 11 wurde unter anderem das Wahlrecht zur Einbeziehung von gemeinschaftlich geführten Unternehmen mittels Quotenkonsolidierung oder Equity-Methode abgeschafft. Gemeinschaftlich geführte Unternehmen sind nach IFRS 11 nur mehr nach der Equity-Methode einzubeziehen. Für Unternehmen, die gemeinschaftlich geführte Unternehmen bisher quotale in den Konzernabschluss einbezogen haben, können sich durch den anstehenden Methodenwech-

---

sel wesentliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild ihres Konzernabschlusses ergeben. Der Standard IFRS 11 ist anwendbar auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung in Verbindung mit den anderen Standards des Konsolidierungspakets ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

Im Rahmen des „Konsolidierungspakets“ wurde auch **IFRS 12** mit einer **Zusammenfassung von Offenlegungspflichten** verabschiedet. Erläuterungspflichtig sind ua. die Beherrschungsgrundlage, Ansprüche auf konsolidierte Vermögenswerte und Schulden, Risiken aus dem Engagement bei nicht konsolidierten Zweckgesellschaften und die Beteiligung von Minderheitsanteilsignern an konsolidierten Unternehmen. Der Standard IFRS 12 ist anwendbar auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung in Verbindung mit den anderen Standards des Konsolidierungspakets ist möglich. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

Das IASB hat am 12. Mai 2011 **IFRS 13 - Bemessung des beizulegenden Zeitwerts** veröffentlicht. Der Standard befasst sich mit der Zeitwertermittlung sowie mit zugehörigen Anhangangaben und verfolgt das Ziel einer weiteren Annäherung der IFRS und der US-amerikanischen Rechnungslegungsgrundsätze (US-GAAP). Der Standard stellt die marktwerthasierte Ermittlung des fair value in den Vordergrund und definiert diesen als den Veräußerungspreis „...that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.“ (IFRS 13.9) Den Charakteristika folgender Elemente trägt IFRS 13 hierbei Rechnung: Eigenschaften des Bewertungsobjekts, der Transaktion (Marktteilnehmer, Bewertungstag, Marktbedingungen, Referenzmarkt) und des Preises. Der neue Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

Am 19.10.2011 veröffentlichte das IASB **IFRIC 20 - Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine**. Diese Interpretation klärt die Frage, wann Abraumkosten aus der Produktion als Vermögenswert anzusetzen sind, wie die Erstbewertung des Vermögenswerts aus der Abraumaktivität auszusehen hat und wie die Folgebewertung des Vermögenswerts aus der Abraumaktivität erfolgt. Diese Interpretation ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Interpretation für den Konzern nicht relevant sein.

Sämtliche verpflichtend anzuwendenden Standards werden ab dem ehest möglichen Zeitpunkt im Konzern angewendet und erläutert.

### **3.3. 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.

### **3.4. Fremdwährungsumrechnung**

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

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

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

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

Die Umrechnung zum Stichtagskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		<b>31.10.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	24,8010	25,0610
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	100,4852	103,4870
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,3447	3,9750
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,3348	4,2620

Die Umrechnung zum Durchschnittskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	24,4092	25,2840
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	101,5864	103,4870
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,0536	3,9947
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,2183	4,2122

### **3.5. 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 im 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 Firmenwerts oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt im 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 Zeitwerts 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 im 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 vor:

- 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.

### **Übergangskonsolidierungen**

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung) 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 Wertänderung im Ergebnis aus der Equity Methode zu erfassen.

## **Strukturveränderungen**

Strukturveränderungen 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.

## **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.

### **3.6. 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. Mindestens einmal jährlich oder dann, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte, werden Geschäfts- oder Firmenwerte auf Wertminderung getestet. 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).

### **3.7. Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Konzern bilanziert ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte. Für diese wird eine Nutzungsdauer von 3 – 15 Jahren angesetzt. Die Abschreibungen und Nutzungsdauern auf das immaterielle Anlagevermögen sind im Anhang im Kapitel 6.3. „Konzernnutzungsdauern und Abschreibungen“ angegeben.

### **3.8. Sachanlagen**

Die Bewertung des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und etwaigen außerplanmäßigen Abschreibungen (impairment). Den planmäßigen Abschreibungen liegen geschätzte Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Anzeichen dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigen könnte.

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 Abschreibungen und Nutzungsdauern auf das immaterielle Anlagevermögen sind im Anhang im Kapitel 6.3. „Konzernnutzungsdauern und Abschreibungen“ angegeben.

### **3.9. 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 der 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 bewertete finanzielle Vermögenswerte anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

- *Erfolgswirksam zum beizuliegenden 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 dahin gehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird, sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.
- *Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere* sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.
- *Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte* umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

- Die *Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente* beinhalten Bargeld und Bankguthaben sowie sofort liquidierbare Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von 1 bis zu 3 Monaten. Kontokorrentkredite bei Banken werden als Darlehen unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten 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. Finan-

zielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

### **3.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis, sonstige direkt zurechenbaren 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 substantiellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der wesentlichen Immobilien des EYEMAXX Konzerns erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellt werden. Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien sind:

- IRG Immobilien Rating Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Log Center d.o.o. Beograd
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die EM Outlet Center GmbH

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

Der EYEMAXX Konzern hält ein bebautes und ein unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Das bebaute Grundstück wird derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwe-

cke 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 eingestuftten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

### **3.11. Kapital**

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 ermöglicht werden, 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 etwa 40 %.

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 2011 beträgt die Eigenkapitalquote<sup>2</sup> 47,72 % (Vorjahr: 42,03 %).

### **3.12. Leasingverträge**

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derarti-

---

<sup>2</sup> Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Guthaben Kreditinstitute)

ge Vermögenswerte werden entweder in Höhe der zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwerte 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 lang- bzw. 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.

### **3.13. Sonstige 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.

### 3.14. Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts 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 Ertragssteuern) 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:

Land	Steuersatz 2011	Steuersatz 2010
Deutschland	30,0 %	30,0 %
Luxemburg	29,6%	29,6%
Niederlande	25,5%	25,5%
Österreich	25,0%	25,0%
Polen	19,0%	19,0%
Rumänien	16,0%	16,0%
Serbien	10,0%	10,0%
Slowakei	19,0%	19,0%
Tschechien	19,0%	20,0%

### **3.15. Vorräte**

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

### **3.16. 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 Mietaufstellungen 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.

### **3.17. 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 waren in der Vergangenheit bereits vor Entwicklung mit dem zukünftigen Investor abgestimmt und in vertraglichem Sinne auch schon verkauft (forward sale). Da diese Vorgehensweise einem Fertigungsauftrag entspricht, wurden Projekte in Entwicklung nach IAS 11 und der percentage of completion Methode bewertet, wobei der Fertigstellungsgrad mittels der cost to cost Methode ermittelt wird.

Gegenwärtig und in der Zukunft werden die Projekte selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Dieses Modell beinhaltet eine Umstellung vom „forward sale“ auf „Vorräte“ (a), beziehungsweise auf „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (b). 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. Der Fair Value wird durch jährlich erstellte Gutachten ermittelt und überprüft.
- Projekte bewertet nach IAS 11 PoC-Methode
    - STOP.SHOP. Dolny Kubin sro (am 15. November 2011 verkauft)
  - Projekte bewertet nach IAS 40 Immobilien als Finanzinvestition
    - EM Outlet Center GmbH – Bürogebäude
    - Log Center d.o.o. Beograd – Liegenschaft, Gebäude
  - Projekte bewertet nach IAS 2 Vorräte
    - EYEMAXX Jablonec sro
    - EYEMAXX Havlickuv Brod sro
    - EYEMAXX Zdar sro
    - EYEMAXX Cesky Krumlov sro
    - EYEMAXX STOP.SHOP. 1 Sp.z.o.o.
    - EYEMAXX STOP.SHOP. 2 Sp.z.o.o.
    - EYEMAXX STOP.SHOP. 3 Sp.z.o.o.

#### **4. 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:

- Die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft (Buchwert zum 31. Oktober 2011: TEUR 14.693) wurden durch Gutachten von unabhängigen Sachverständigen validiert. Die zuvor genannten bewertungsrelevanten Daten unterliegen dabei z.T. nicht unerheblichen Schätzunsicherheiten.
- Die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Sachanlagen.
- Die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen erfolgt aufgrund der wahrscheinlichen Inanspruchnahme.
- 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.
- Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

Projektentwicklungen des EYEMAXX Konzerns hatten bis zum laufenden Geschäftsjahr den Charakter von Fertigungsaufträgen: der Verkauf der Immobilie stand typischerweise bereits vor Projektbeginn auch vertraglich (im Sinne eines fixed price contracts mit Preisgleitklausel).

seln) fest. Jede Entwicklung hat ein Kostenbudget, das laufend adaptiert wird. Diese Projektentwicklungen werden, vorausgesetzt dass wesentliche Meilensteine im Entwicklungsstadium stichtagsbezogen erreicht worden sind, aus diesem Grund nach IAS 11 mit der Percentage of Completion Methode bewertet. Basis für die Bewertungen stellen stichtagsnahe Budgets dar, die über Soll/Ist Analysen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

## 5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1. Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

TEUR	2011	2010
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen und Veräußerung von Immobiliengeschäften	3.941	13.949
Sonstige Erlöse	291	203
<b>Gesamt</b>	<b>4.232</b>	<b>14.152</b>

Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen durch die für Neuprojekte erfolgte Umstellung des EYEMAXX Konzerns von Forward Sale (IAS 11) auf Eigenfinanzierung zu erklären. In der Vergangenheit wurden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen anteilige Erlöse bereits nach der PoC-Methode realisiert. Im Jahr 2010 wurden außerdem noch erhebliche Umsatzerlöse, vorwiegend durch die Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. ausgewiesen.

Im laufenden Geschäftsjahr ist in den Umsatzerlösen unter anderem auch der Verkauf des Grundstückes der EYEMAXX Kosice sro mit TEUR 1.574 enthalten.

### 5.2. Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

TEUR	2011	2010
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.616	152

Die wesentliche Veränderung der Bestände (TEUR 1.256) resultiert aus dem Verkauf des Vorratsgrundstückes (IAS 2) der EYEMAXX Kosice sro, welches am 03. Oktober 2011 gewinnbringend verkauft werden konnte. Ferner wurden TEUR 411 Entwicklungskosten für laufende Projekte verrechnet.

Für Hotelentwicklung wurden TEUR 50 in den Beständen erfasst.

### 5.3. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

TEUR	2011	2010
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Sachanlagevermögen	0	116
Mieterträge	25	82
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	28	27
Erlöse aus Schadenersatzleistungen	0	2
Kursergebnis aus Umrechnungsdifferenzen	404	33
Erträge aus der Erst- und Entkonsolidierung	3.887	0
Übrige	423	837
<b>Gesamt</b>	<b>4.767</b>	<b>1.097</b>

Kursdifferenzen sind in serbischen und der rumänischen Gesellschaft entstanden.

Der Haupteffekt im Konsolidierungsergebnis 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. Das in dieser Gesellschaft befindliche Bürogebäude wurde zum Zeitpunkt der Kontrollerlangung zum Fair Value von TEUR 1.293 angesetzt, woraus sich ein positives Konsolidierungsergebnis von TEUR 265 ergibt.

### 5.4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen

TEUR	2011	2010
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	885	9.820
Aufwendungen für bezogene Leistungen	265	1.214
<b>Gesamt</b>	<b>1.150</b>	<b>11.034</b>

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialien und bezogenen Leistungen ausgewiesen. Die Veränderung in der Zusammensetzung und der Höhe dieser Position verglichen mit dem Vorjahr ergibt sich aus der Bautätigkeit im Projekt STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. im Jahr 2010.

## 5.5. Personalaufwendungen

TEUR	2011	2010
Gehaltsaufwand	960	1.369
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	242	360
Sonstige Sozialaufwendungen	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.203</b>	<b>1.729</b>

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 26 (Vorjahr: 27) Arbeitnehmer beschäftigt, davon 3 Arbeiter (Vorjahr: 3 Arbeiter) und 23 Angestellte (Vorjahr: 24 Angestellte).

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

TEUR	2011	2010
Anzahl der leitenden Angestellten	5	5
Laufende Gehälter für leitende Angestellte	354	354
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	5	6

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

Weitere Angaben für Geschäftsführer und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 118 aus erfolgsabhängiger Vergütung, sowie TEUR 48 aus langfristig fälligen erfolgsabhängigen Vergütungen und TEUR 4 aus anteilsbasierter Vergütung.

## 5.6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

TEUR	2011	2010
Abschreibungen auf Sachanlagen	131	174
Abschreibungen für immaterielle Anlagen	44	60
<b>Gesamt</b>	<b>175</b>	<b>234</b>

## 5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

TEUR	2011	2010
Aufwendungen aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Sachanlagevermögen	142	0
Mietaufwendungen	317	337
Rechts- und Beratungskosten	490	1.008
Reisekosten	34	59
PKW Kosten inkl. Leasing	189	285
Schadensfälle	0	101
Kommunikationskosten	96	106
Werbeaufwendungen	31	39
Büro- und Erhaltungsaufwendungen	408	227
Sonstige Leasingaufwendungen	0	76
Provisionen	110	7
Versicherungsaufwendungen	20	14
Gebühren und Abgaben	44	17
Wertberichtigung zu Forderungen	109	451
Kursergebnis aus Umrechnungsdifferenzen	278	13
Aufwendungen aus der Erst- und Entkonsolidierung	273	348
Sonstige übrige Aufwendungen	760	105
<b>Gesamt</b>	<b>3.301</b>	<b>3.193</b>

Honorare für die Konzernabschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 25 erfasst. Für sonstige Beratung des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr wurden TEUR 4 aufwandswirksam verbucht.

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.

## 5.8. Finanzerfolg

Das in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Finanzergebnis hat folgende Zusammensetzung:

TEUR	2011	2010
Ergebnisse aus Beteiligungen nach Equity-Methode bewertet	213	2.161
Ergebnisse aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	0	99
Zinserträge	383	244
Zinsaufwendungen	-1.026	-390
Abschreibungen von sonstigen Finanzanlagen	0	-37
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	9	-469
<b>Gesamt</b>	<b>-421</b>	<b>1.608</b>

Die Erträge und Aufwendungen aus der Equity-Bewertung von assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen sind in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen ausgewiesen. Davon entfallen TEUR 233 auf die Ergebnisanteile (Vorjahr: TEUR 2.225) und TEUR -20 auf Abschreibungen auf equity-bewertete Beteiligungen (Vorjahr: TEUR -63). Die Bewertung der Equity-Beteiligung der Dolny Kubin s.r.o. erfolgte bereits zum vereinbarten Kaufpreis.

Der starke Rückgang des Equity-Ergebnisses beruht darauf, dass viele Gesellschaften durch Zukäufe in den Vollkonsolidierungskreis gewandert sind.

Die Zinsaufwendungen sind insbesondere durch die Anleiheemission angestiegen. Der Kupon beträgt 7,5 % per anno und wird am 26. Juli ausbezahlt. Die Effektivverzinsung der Anleihe beträgt 10,86 %.

Fremdkapitalkosten (Zinsen) wurden im laufenden Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 33 aktiviert.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen setzt sich aus dem Abgang von equity-konsolidierten Gesellschaften zusammen TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 160), sowie aus dem Abgang von sonstigen Wertpapieren TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0).

## 5.9. 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 zu Grunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	-20	-19
Latenter Steuerertrag	202	-40
<b>Gesamt</b>	<b>182</b>	<b>-59</b>

Der ausgewiesene tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 19) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen bezahlten Mindestkörperschaftsteuern.

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 setzt sich wie folgt zusammen:

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.133</b>	<b>818</b>
Konzernergebnis vor Steuern x 25 %	-283	-205
(-) Steueraufwand aus Vorperioden	0	5
(±) Abweichende ausländische Steuersätze	-34	3
(±) Auswirkungen der Verlustvortragsänderungen und nicht aktivierbaren Verlustvorträgen	-489	-213
(±) Steuerauswirkungen der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	989	351
<b>Steuerbelastung laut Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>182</b>	<b>-59</b>
Effektivsteuersatz	n.a.	7 %

In 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 we-

sentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch in 2011 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.

Hinsichtlich der Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge wird auf den Punkt 6.7 „Latente Steuern“ verwiesen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt 6.7. „Latente Steuern“ abgebildet.

#### **5.10. Ergebnisanteil nicht beherrschender Anteile**

Der den konzernfremden Gesellschaftern zustehende Ergebnisanteil beläuft sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR -36 (Vorjahr: TEUR 326). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. zurückzuführen. Der negative Anteil für konzernfremde Gesellschaften ist aufgrund der negativen Teilergebnisse der Beteiligungen zu erklären.

#### **5.11. Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.303 (Vorjahr: TEUR 667) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,52 (Vorjahr: EUR 0,27).

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 01. 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 Stück) der EYEMAXX Real Estate AG heran gezogen. Das führt zu einem gewo-

genen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.522.531 Stück. Für das Vorjahr wurden 2.499.500 Stück Inhaberaktien zur Berechnung heran gezogen.

Aufgrund der Bestimmungen von IFRS 3.B19 ff. („reverse acquisition“) ist gemäß IFRS 3.B27 die historisch durchschnittlich gewichtete Gesamtanzahl der Stammaktien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, die mit dem Umtauschverhältnis multipliziert wird, anzugeben. Aufgrund der fehlenden Börsennotierung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH entspricht dies den für die Sacheinlage gewährten 2.499.500 Stück Inhaberaktien.

## 6. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 6.1. Immaterielle Vermögenswerte

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

TEUR	2011	2010
Marken, Patente, Lizenzen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	2	113
Software	12	54
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>167</b>

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.

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 5) verbucht.

### 6.2. Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

TEUR	2011	2010
Grundstücke und Gebäude	1.203	643
- davon <i>Mieteinbauten</i>	700	234
Technische Anlagen und Maschinen	91	21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26	150
<b>Gesamt</b>	<b>1.320</b>	<b>814</b>

Der Anstieg der „Mieteinbauten“ erklärt sich durch den Umzug der österreichischen Gesellschaften des EYEMAXX Konzerns von Wien nach Leopoldsdorf bei Wien.

Auch der Anstieg in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ begründet sich durch den Umzug und die dafür notwendigen Einbauten und Änderungen an der Immobilie.

Kursdifferenzen aus der Umrechnung von Sachanlagen in die Konzernwährung sind im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 3) verbucht.

Im Sachanlagevermögen sind keine aktivierten Zinsen nach IAS 23 enthalten.

### 6.3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

TEUR	2011	2010
Grundstücke und Gebäude	14.693	0

Der Anstieg des Buchwertes der Grundstücke ist im Wesentlichen durch den Zukauf der restlichen 50 % der Anteile an Log Center d.o.o. Beograd zu erklären, da sich in dieser Gesellschaft Grundstücke befinden, die im Rahmen der Kaufpreisallokation mit dem Fair Value von TEUR 12.899 bewertet worden sind. Die Gesellschaft befand sich in den Vorjahren zu 50 % als Equity-Beteiligung im Konzern.

Zusätzlich wurden TEUR 501 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 erstkonsolidiert, welche ein Bürogebäude mit Wohnflächen in ihrem Besitz hält. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde diese Immobilie mit dem Fair Value von TEUR 1.293 bewertet.

### 6.4. Konzernnutzungsdauern und Abschreibung

TEUR	2011
Marken, Patente, Lizenzen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	3 – 15 Jahre
Software	4 Jahre
Grundstücke und Gebäude	10 – 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 4 Jahre

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorge-

nommene Zuschreibung auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

Anteile an „assozierten 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:

2011 (in TEUR)	Gemeinschafts- unternehmen	Assoziierte Unternehmen			Gesamt
		STOP.SHOP. Gesellschaften	ERED	Sonstige	
Vermögenswerte	97	7.785	979	26	<b>8.886</b>
Verbindlichkeiten	-91	-7.639	-1.258	-23	<b>-9.011</b>
Nettovermögen	6	145	-279	3	<b>-125</b>
Umsatzerlöse	0	139	0	0	<b>139</b>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-10	660	0	-10	<b>639</b>

2010 (in TEUR)	Assoziierte Unternehmen			Gesamt
	STOP.SHOP. Gesellschaften	ERED	Sonstige	
Vermögenswerte	26.246	7.651	26	<b>33.922</b>
Verbindlichkeiten	-26.770	-5.074	-23	<b>-31.886</b>
Nettovermögen	-524	2.577	3	<b>2.056</b>
Umsatzerlöse	1.993	741	0	<b>2.734</b>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	886	24	-10	<b>1.099</b>

### 6.6. Sonstiges Finanzanlagevermögen

Im „sonstigen Finanzanlagevermögen“ sind im Geschäftsjahr festverzinsliche Wertpapiere mit einem Buchwert von TEUR 26, zu einem Verkaufspreis von TEUR 27, abgegangen. Der aktuelle Stand des sonstigen Finanzanlagevermögens ist TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 26).

Mit Ausnahme der Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu Anschaffungskosten, für die kein Börsen- oder Marktpreis existiert, entspricht der jeweilige Buchwert dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

## 6.7. Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden aktive latente Steuern im Betrag von TEUR 357 (Vorjahr: TEUR 365) und passive latente Steuern im Betrag von TEUR 1.055 (Vorjahr: TEUR 2) ausgewiesen. Der Betrag der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 4.884 (Vorjahr: TEUR 2.783).

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde. Die Zusammensetzung der Steuerabgrenzung ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

	Aktiva		Passiva	
	2011	2010	2011	2010
In TEUR				
Ingangsetzungsaufwendungen	0	9	0	0
Anlagevermögen	0	0	1.055	2
Steuerliche Verlustvorträge	357	356	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>357</b>	<b>365</b>	<b>1.055</b>	<b>2</b>

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen der österreichischen Gesellschaften.

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. Für das Veranlagungsjahr 2012 ist die Einbeziehung der anderen österreichischen Gesellschaften, mit Ausnahme der FMZ Kittsee GmbH geplant.

Die passiven latenten Steuern betreffen die im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Fair Value bewerteten Liegenschaften in Serbien i.H.v. TEUR 889 und Zell am See i.H.v. TEUR 166.

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen in den nächsten 5 Jahren verrechnet werden können. Beim Gruppenträger der österreichischen Steuergruppe bestehen für die Veranlagung 2011 Verlustvorträge i.H.v. TEUR 3.934. Eine Aktivierung latenter Steuern ist nur auf Verlustvorträge im Ausmaß von TEUR 1.245 erfolgt. Des Weiteren wurden auf Verlustvorträge i.H.v. TEUR 153 der STOP.SHOP. Management GmbH sowie auf Verlustvorträge i.H.v. TEUR 28 der EYEMAXX Corporate Finance GmbH latente Steuern aktiviert.

Für darüber hinaus bestehende steuerliche Verlustvorträge wurden keine aktiven latenten Steuern aktiviert.

Im Vergleich zum Vorjahresansatz entwickelten sich die latenten Steuern wie folgt:

TEUR	2011	2010
<b>Stand der latenten Steuern per 01.01.</b>	<b>363</b>	<b>406</b>
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	202	-40
Kursdifferenzen	0	-3
Erstkonsolidierungszugänge	-1.055	0
Entkonsolidierungsabgänge	-208	0
<b>Stand der latenten Steuern per 31.10.</b>	<b>-698</b>	<b>363</b>
- davon aktive latente Steuern	357	365
- davon passive latente Steuern	-1.055	-2
<b>Veränderung latenter Steuern</b>	<b>-1.061</b>	<b>-43</b>
- davon Wertänderungen in Bilanzpositionen	-1.062	-43
- davon Änderungen von steuerlichen Verlustvorträgen	1	0

Die latenten Steuern aus Erstkonsolidierungszugängen betreffen die passiven latenten Steuern, welche aufgrund der unterschiedlichen Wertansätze der Grundstücke in Serbien und Zell am See gebildet wurden.

Die Entkonsolidierungsabgänge betreffen latente Steuern auf Verlustvorträge der STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o., welche im Berichtsjahr aktiviert wurden.

## 6.8. Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

TEUR	2011	2010
Geleistete Anzahlungen	4	3
noch nicht abgerechnete Leistungen	628	2.036
<b>Gesamt</b>	<b>632</b>	<b>2.039</b>

Die im Vorjahr unter „noch nicht abgerechnete Leistungen“ ausgewiesene Liegenschaft mit einem Buchwert von TEUR 1.125 wurde im laufenden Geschäftsjahr, wie geplant, verkauft (siehe Punkt 5.1. Umsatzerlöse).

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

Aircargo Logistikcenter NIS:

Die derzeitigen Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 217 (Vorjahr: TEUR 199) und setzen sich aus den Aufwendungen diverser Professionisten zusammen.

Wohnbau Mozaik NIS:

Die Anschaffungskosten von TEUR 75 wurden im laufenden Geschäftsjahr abgerechnet.

Hotelprojekte:

Für zwei Hotelprojekte in Deutschland sind Anschaffungskosten von TEUR 200 (Vorjahr: TEUR 150) aktiviert.

**6.9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gliedern sich nach Art und Fristigkeit folgendermaßen:

in TEUR 2011	Brutto	Wertberichtigung	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert/überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
					Gesamt	< 60 Tage	61-180 Tage	181 - 360	> 360 Tage
Forderungen aus L&L	3.980	0	3.980	3.397	583	5	5	573	0
Forderungen ggü. Assoziierten Unternehmen	741	0	741	741	0	0	0	0	0
sonstige Aktiva	10.329	-1.158	9.171	9.171	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>15.050</b>	<b>-1.158</b>	<b>13.893</b>	<b>13.309</b>	<b>583</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>573</b>	<b>0</b>

in TEUR 2010	Brutto	Wertberichtigung	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert/überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
					Gesamt	< 60 Tage	61-180 Tage	181 - 360	> 360 Tage
Forderungen aus L&L	14.004	-1.022	12.981	12.981	0	0	0	0	0
Forderungen ggü. Assoziierten Unternehmen	3.233	0	3.233	3.233	0	0	0	0	0
sonstige Aktiva	8.950	0	8.950	8.950	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>26.187</b>	<b>-1.022</b>	<b>25.165</b>	<b>25.164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Der Aufwand für Wertberichtigung in 2011 in der Höhe von TEUR 109 (2010: TEUR 451)

betrifft im Wesentlichen eine Forderung EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EDEN LogCenter International S.a.r.l.

Die sonstigen Aktiva gliedern sich folgendermaßen:

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sonstige Darlehen	6.964	4.311
Steuer	287	166
Verrechnungskonten	1.751	3.312
Sonstige Forderungen	63	1.086
Sicherheitseinlage	30	14
Abgrenzungen	76	61
<b>Gesamt</b>	<b>9.171</b>	<b>8.950</b>

Der Anstieg der sonstigen Darlehen ist durch die Ausgabe von Darlehen an Gesellschaften, deren Grundstücken zur Besicherung der Anleihe heran gezogen wurden, zu erklären. In dieser Position ist daraus ein Betrag von TEUR 2.860 enthalten.

In den sonstigen Darlehen ist außerdem ein Darlehen gegenüber Dr. Michael Müller in der Höhe von TEUR 2.926 (Vorjahr: TEUR 2.390) ausgewiesen. Dieses Darlehen steht zum 31. Januar 2012 nur noch mit TEUR 2.696 in den Büchern. Durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG ist dieses besichert.

Des Weiteren befinden sich diverse Darlehen gegenüber anderen Personen und Unternehmen (TEUR 2.336), verringert um Wertberichtigungen (TEUR -1.158) in der Höhe von TEUR 1.178 in derselben Position.

Die Steuern sind im Wesentlichen Steuerforderungen aus der Umsatzsteuer.

Verrechnungskonten sind Sammelkonten gegenüber Personen und Unternehmen, die sich immer wieder ausgleichen. Im Wesentlichen sind TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 1.693) gegenüber der Lifestyle KG 1, TEUR 368 gegenüber der ERED Finanzierungs GmbH und TEUR 162 gegen die Hamco Gewerbeflächen- entwicklungs GmbH angesetzt.

## 6.10. Liquide Mittel

TEUR	2011	2010
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.052	805

## 6.11. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

Im Berichtsjahr sind erstmals die Anteile der STOP.SHOP. Dolny Kubin sro als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Wert von TEUR 182 (Vorjahr: 0) ausgewiesen. Die STOP.SHOP. Dolny Kubin sro gehört zum Segment „Gewerbeimmobilien“. Der Ergebnisbeitrag der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr TEUR 182 (Vorjahr: TEUR -22).

## 6.12. Eigenkapital

Mit Datum vom 05. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) mit Herrn Dr. Michael Müller, Hengersdorf 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 05. 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 01. 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. Aus diesem Grund wird im Konzernabschluss nicht das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt sondern das Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zuzüglich einer „consideration“ in Höhe von TEUR 170 aus der „reverse acquisition“ dargestellt.

Das Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH beträgt zum 31. Oktober 2011 TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 145) und ist mit einem Betrag von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 145) eingezahlt.

Die im Eigenkapital ausgewiesene ungebundene Kapitalrücklage in der Höhe von TEUR 501 (Vorjahr: TEUR 331), setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaften i.H.v. TEUR 331 und der oben angesprochenen „consideration“ aus der „reverse acquisition“ der EYEMAXX Real Estate AG zusammen.

In den sonstigen Rücklagen in der Höhe von TEUR 12.942 (Vorjahr: TEUR 12.548) sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne i.H.v. TEUR 12.850 enthalten. Außerdem sind sonstige Rücklagen im Zusammenhang mit der mehrheitswahrenden Aufstockung (siehe Kapitel 2. Beschreibung des Konsolidierungskreises) i.H.v. TEUR 92 darin verbucht.

Umrechnungsdifferenzen von TEUR -63 (Vorjahr: TEUR -14) aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) werden direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert.

Als Anteile anderer Gesellschafter von TEUR -28 (Vorjahr: TEUR 710) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2011 wird im Eigenkapitalspiegel 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**

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2011 auf EUR 2.550.642,00 eingeteilt in 2.550.642 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiegattungen. Zum 31. Oktober 2011 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.

## **Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle**

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 98 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

## **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien**

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. November 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand machte von diesem Recht am 05. Mai 2011 Gebrauch in dem er eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um 2.499.500,00 EUR unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500,00 neuen, auf den Inhaber lautenden, Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung ab dem 01. 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 wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 Vermögenswerten;
- 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 im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im 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 Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG 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 Wandlungsschuldverschreibungen 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 Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

### 6.13. Anleihe

Wie oben schon beschrieben, hat der EYEMAXX Konzern im Geschäftsjahr 2011 eine Anleihe ausgegeben. Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

<b>Volumen:</b>	Bis 25 MEUR
<b>Laufzeit:</b>	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016
<b>Zinskupon:</b>	7,5 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 26.07.
<b>Mittelverwendung:</b>	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: <ul style="list-style-type: none"><li>- 80 – 85 % zur Realisierung von Immobilienprojekten</li><li>- 15 – 20 % zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital).</li></ul>
<b>Besicherung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu 26 MEUR zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner</li><li>- Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von 14 MEUR</li><li>- Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu 0,8 MEUR p.a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen</li></ul>
<b>Rating:</b>	BBB+ (Creditreform)

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, Dr. Michael Mauler, im Geschäftsjahr Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 3.908 und mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,50 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31. Oktober 2011 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von TEUR 10.160 zugunsten der Anleihegläubiger ausschließlich im ersten Rang in das Grundbuch eingetragen.

Der Zeichnungsstand per 31. Oktober 2011 beträgt TEUR 11.482. Davon liegen ab Abschlussstichtag noch TEUR 847 am Treuhandkonto des Notars.

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

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	10.250
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	231
<b>Anleiheverbindlichkeiten gesamt</b>	<b>10.481</b>

Der Effektivzinssatz beträgt 10,86 %. Die Transaktionskosten betragen zum 31. Oktober 2011 TEUR 1.301.

#### 6.14. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Art und Fristigkeit wie folgt zusammen:

TEUR in 2011	Gesamt	< 1 Jahr	< 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.629	881	475	273	873
Verbindlichkeiten aus L&L	1.433	1.433	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.520	1.813	3.707	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>8.582</b>	<b>4.127</b>	<b>4.182</b>	<b>273</b>	<b>873</b>

TEUR in 2010	Gesamt	< 1 Jahr	< 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	13.257	11.062	2.195	0	10.567
Verbindlichkeiten aus L&L	2.656	2.130	526	0	0
Verbindlichkeiten ggü. assoziierten Unternehmen	445	445	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.651	3.558	93	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>20.009</b>	<b>17.195</b>	<b>2.814</b>	<b>0</b>	<b>10.567</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute bestehen im Wesentlichen aus Bankkrediten der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Der Rückgang ist durch die Entkonsolidierung STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. zu erklären.

Insgesamt stellen drei Banken dem EYEMAXX Konzerns Kreditlinien mit einem Gesamtvolumen von TEUR 1.629 (Vorjahr: TEUR 13.257) zur Verfügung. Von den Banklinien sind TEUR 748 (Vorjahr: TEUR 2.195) durch langfristige und TEUR 881 (Vorjahr: TEUR 11.062) durch kurzfristige Finanzierungsvereinbarungen gesichert. Diese kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden nach der Berichtsperiode zurück geführt. Alle Weiteren Zahlungsverpflichtungen (Zinsen und Tilgungen) aus Darlehensverbindlichkeiten pünktlich und ord-

nungsgemäß nachgekommen.

Neben Bankkrediten bestehen zum 31. Oktober 2011 Darlehen von Dritten in der Höhe von TEUR 4.230 von diesen sind TEUR 523 kurzfristig und TEUR 3.707 langfristig. Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeiten kann unter Punkt 6.14. Verbindlichkeiten entnommen werden.

In den Krediten und Girokontoverbindlichkeiten sind Kontokorrentkredite enthalten, welche rollierend ausgenutzt werden, daher ist in dieser Position die Tilgung (eine Tabelle mit den Tilgungen der Folgejahre findet sich im Konzernlagebericht) nicht angeführt. Einbezogen wurden alle Instrumente, die am Stichtag zum 31. Oktober 2011 im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Budgetzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten sind nicht einbezogen worden. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt durch zwei Blankowechsel samt Wechselwidmungserklärung, sowie eine hypothekarische Besicherung durch ein Grundstück in Hennersdorf bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 460 (Grundstücksbuchwert 2011 TEUR 380, Vorjahr: TEUR 380).

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Verbindlichkeiten ggü. Finanzbehörden	448	190
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	60	43
Erhaltene Darlehen	2.131	290
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.881	3.128
<b>Gesamt</b>	<b>5.520</b>	<b>3.651</b>

In den erhaltenen Darlehen sind unter anderem ein Darlehen der Mathias Invest GmbH in der Höhe von TEUR 1.607 (Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015), sowie einem Darlehen der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH in der Höhe von TEUR 523 enthalten.

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus einer Verbindlichkeit aus dem 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), sowie weiteren Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern in der Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 43), Verbindlichkeiten aus Sozialversicherung TEUR 47

(Vorjahr: TEUR 0) zusammen. Die restlichen übrige sonstige Verbindlichkeiten von TEUR 717 enthalten TEUR 20 Verbindlichkeiten aus Vorstandsbezügen, TEUR 148 Verbindlichkeiten aus Ergebnisanteilen durch Anteilsverkäufe, Kauttionen in der Höhe von TEUR 62, Verbindlichkeiten aus diverse Verrechnungskonten in der Höhe von TEUR 218, sowie weitere sonstige Verbindlichkeiten für nicht bezahlte Leistungen im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 269.

### 6.15. Sonstige Verbindlichkeiten

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr TEUR 152) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt.

Die Summe der daraus resultierenden Mindestleasingraten ist in unten stehender Tabelle ersichtlich:

<b>TEUR 2011</b>	<b>31.10.2011</b>	<b>Fällig bis 1 Jahr</b>	<b>Fällig in 1 bis 5 Jahren</b>
Barwert	50	19	31
Zinsanteile	4	1	3
Summe	54	20	34

<b>TEUR 2010</b>	<b>31.10.2011</b>	<b>Fällig bis 1 Jahr</b>	<b>Fällig in 1 bis 5 Jahren</b>
Barwert	152	69	83
Zinsanteile	10	2	8
Summe	162	71	91

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen i.H.v. TEUR 76 (Vorjahr TEUR 76) erfasst.

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

<b>TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Für das folgende Geschäftsjahr	54	96
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	76	165
Für spätere Geschäftsjahre	0	0

## 6.16. Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel für das laufende Geschäftsjahr zeigt folgendes Bild:

TEUR	Stand 01.01.2011	Veränd. Konsolid.- kreis	Ver- brauch	Zu- führung	Auf- lösung	Stand 31.10.2011
per 31.10.2011						
Sonstige langfristige Rückstellungen	0	0	0	0	0	0
Langfristige Rückstellungen	0	0	0	0	0	0
Steuerrückstellungen	33	0	-21	13	0	25
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	276	110	-286	108	-28	180
Kurzfristige Rückstellungen	309	110	-307	122	-28	205
<b>Rückstellungen Gesamt</b>	<b>309</b>	<b>110</b>	<b>-307</b>	<b>122</b>	<b>-28</b>	<b>205</b>

TEUR	Stand 01.01.2010	Veränd. Konsolid.- kreis	Ver- brauch	Zu- führung	Auf- lösung	Stand 31.12.2010
per 31.12.2010						
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.273	0	-1.273	0	0	0
Langfristige Rückstellungen	1.273	0	-1.273	0	0	0
Steuerrückstellungen	4	0	0	29	0	33
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	494	0	-428	237	-27	276
Kurzfristige Rückstellungen	498	0	-428	266	-27	309
<b>Rückstellungen Gesamt</b>	<b>1.771</b>	<b>0</b>	<b>-1.701</b>	<b>266</b>	<b>-27</b>	<b>309</b>

Die sonstigen Rückstellungen für das abgelaufene Geschäftsjahr gliedern sich folgendermaßen:

TEUR	Stand 01.01.2011	Veränd. Konsolid.- kreis	Ver- brauch	Zu- führung	Auf- lösung	Stand 31.10.2011
per 31.10.2011						
Fremdleistungen/sonstige Beratung	151	-2	-130	8	0	26
Wirtschaftsprüfung	53	46	-72	49	0	75
Bilanzierung, Buchhaltung, Steuerberatung	15	28	-35	16	0	24
Betriebskosten	4	0	-4	0	0	0
Nicht konsumierte Urlaube	47	0	0	14	-28	33
Kosten Hauptversammlung	0	15	-15	12	0	12
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	10	0	10
Diverses	7	23	-30	0	0	0
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>276</b>	<b>110</b>	<b>-286</b>	<b>108</b>	<b>-28</b>	<b>180</b>

TEUR	Stand 01.01.2010	Veränd. Konsolid.- kreis	Ver- brauch	Zu- führung	Auf- lösung	Stand 31.12.2010
per 31.12.2010						
Fremdleistungen/sonstige Beratung	356	0	-343	147	-10	151
Wirtschaftsprüfung	63	0	-59	49	0	53
Bilanzierung, Buchhaltung						
Steuerberatung	13	0	-11	15	-1	15
Betriebskosten	0	0	0	4	0	4
Nicht konsumierte Urlaube	62	0	-20	21	-16	47
Kosten Hauptversammlung	0	0	0	0	0	0
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	0	0	0
Diverses	0	0	0	7	0	7
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>494</b>	<b>0</b>	<b>-433</b>	<b>243</b>	<b>-27</b>	<b>276</b>

### 6.17. Eventualverbindlichkeiten

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

TEUR	2011	2010
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungsverhältnisse	1.077	600

Aus dem laufenden Geschäftsjahr neu hinzu gekommene Eventualverbindlichkeiten betreffen folgende Positionen:

Eine Haftung in der Höhe von TEUR 814 für die STOP.SHOP. Krnov betrifft die Rückführung der IMMOEAST-Finanzierung aufgrund der Ausgliederung durch die IMMOEAST Beteiligungs GmbH. Per **15. November 2011** wurde das Mezzaninfinanzierungsdarlehen der STOP.SHOP. Krnov durch die EYEMAXX International Holding & Consulting rechtswirksam rückgeführt und daher **bestehen** die Eventualverbindlichkeiten ab diesem Zeitpunkt **nicht mehr**. Durch den Verkauf der STOP.SHOP. Dolny Kubin am 15. November 2011 werden durch Gewährleistungen für Mietverträge aus dem Verkauf dieser Gesellschaft TEUR 24 als Eventualverbindlichkeiten entstehen, die in diesem Abschluss noch nicht berücksichtigt sind.

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

Weitere 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.

Die im Einzelabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Vorjahr ausgewiesenen TEUR 600 für Bankverbindlichkeiten der TC Real Estate development Immobilien GmbH sind im laufenden Geschäftsjahr durch eine Verzichtserklärung durch Dr. Michael Müller nicht mehr wirksam.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie z.B. 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.

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

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

Folgende Zahlungen sind in der Geldflussrechnung enthalten:

TEUR	2011	2010
Erhaltene Zinsen	383	244
Gezahlte Zinsen	-1.026	-390
Steuern von Einkommen und Ertrag	-20	-19

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Zinsen nach IAS 23 aktiviert (Kapitel 3.11. Kapital). Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verlust aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel 2. „Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung sind im Geldfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Geldflussrechnung nicht eliminiert.

### 7.2. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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.

Die Buchwerte der originären Finanzaktiva entsprechen im Wesentlichen den Zeitwerten. 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 notiert zum 31. Oktober 2010 bei einem Kurs von EUR 99,00 mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.482. Die Bewertung zum Fair Value erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,86 %.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

<b>Finanzinstrumente IAS 39</b>	<b>Bewertungs-Kategorie IAS 39</b>	<b>BW per 31.10.2011</b>	<b>(fortgeführte) Anschaffungskosten</b>	<b>beizulegender Zeitwert erfolgsneutral</b>	<b>beizulegender Zeitwert erfolgswirksam</b>	<b>beizulegender Zeitwert per 31.10.2011</b>
<b>2011 in TEUR</b>						
<b>Aktiva</b>						
sonstige Finanzanlagen (festverzinsliche Wertpapiere)	HtM	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.980	3.980	0	0	3.980
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	LaR	741	741	0	0	741
sonstige Vermögenswerte (exkl. Steuer, Anzahlungen)	LaR	8.884	8.884	0	0	8.884
<b>Passiva</b>						
Anleihe	FLAC	11.482	11.482	0	0	10.481
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	FLAC	1.628	1.628	0	0	1.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.433	1.433	0	0	1.433
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	FLAC	0	0	0	0	0
sonstige Verbindlichkeiten (exkl. Steuern, Abgrenzungen)	FLAC	5.072	5.072	0	0	5.072
<b>Kategorien IAS 39</b>						
Available for Sale	AfS	0	0	0	0	0
Held to Maturity	HtM	0	0	0	0	0
At Fair Value through profit and Loss	FV	0	0	0	0	0
Loans and Receivables	LaR	13.605	13.605	0	0	13.605
Financial liabilities measured at amortized cost	FLAC	19.615	19.615	0	0	18.614

<b>Finanzinstrumente IAS 39</b>	<b>Bewertungs-Kategorie IAS 39</b>	<b>BW per 31.12.2010</b>	<b>(fortgeführte) Anschaffungskosten</b>	<b>beizulegender Zeitwert erfolgsneutral</b>	<b>beizulegender Zeitwert erfolgswirksam</b>	<b>beizulegender Zeitwert per 31.12.2010</b>
<b>2010 in TEUR</b>						
<b>Aktiva</b>						
sonstige Finanzanlagen (festverzinsliche Wertpapiere)	HtM	26	26	0	0	26
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.981	12.981	0	0	12.981
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	LaR	3.233	3.233	0	0	3.233
sonstige Vermögenswerte (exkl. Steuer, Anzahlungen)	LaR	8.721	8.721	0	0	8.721
<b>Passiva</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	FLAC	13.275	13.275	0	0	13.275
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.656	2.656	0	0	2.656
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	FLAC	445	445	0	0	445
sonstige Verbindlichkeiten (exkl. Steuern, Abgrenzungen)	FLAC	3.418	3.418	0	0	3.418
<b>Kategorien IAS 39</b>						
Available for Sale	AfS					
Held to Maturity	HtM	26	26	0	0	26
At Fair Value through profit and Loss	FV	0	0	0	0	0
Loans and Receivables	LaR	24.935	24.935	0	0	24.935
Financial liabilities measured at amortized cost	FLAC	19.776	19.776	0	0	19.776

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 Zinssensitivitätsanalysen 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 ergebnisbezo-

genen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2011 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 16 geringer gewesen. Wenn das Marktzinsniveau zum 31. Oktober 2011 um 100 Basispunkte niedriger gewesen wäre, hätte dies zu einem höheren Ergebnis von etwa TEUR 81 geführt.

Bei den Nettoergebnissen nach Bewertungskategorien sind in der Position „loans and receivables“ die Wertberichtigungen zu Forderungen enthalten. Details dazu sind dem Punkt 6.9. „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ zu entnehmen.

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.

Der Kurs der an der Frankfurter Börse notierenden Anleihe war am 12. Oktober 2011 mit EUR 96 an ihrem Tiefststand und betrug zum Bilanzstichtag am 31. Oktober 2011 EUR 99. Die Anleihe wurde zum Bilanzstichtag nicht bewertet.

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

Die gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing enthalten, die in den Erläuterungen zum Finanzierungsleasing aufgegliedert wurden.

TEUR in 2011	< 1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	> 5 Jahre
Anleihe	892	899	899	899	12.883	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	941	158	152	146	109	309
Verbindlichkeiten aus L&L	1.433	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.014	2.200	100	1.707	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.280</b>	<b>3.257</b>	<b>1.151</b>	<b>2.752</b>	<b>12.992</b>	<b>309</b>

Die Zinserträge von TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 244) und Zinsaufwendungen von TEUR 1.026 (Vorjahr: TEUR 390) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

### 7.3. 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 Serbien und in Österreich.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

Die detaillierten Angaben zur Segmentberichterstattung sind in einer gesonderten Übersichtstabelle ersichtlich.

in TEUR	Gewerbeimmobilien		Bestandsimmobilien		Holdings und Sonstige		Konzerneliminierungen		EYEMAXX Konzern	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Strategische Geschäftsfelder										
Außenumsatz	3.240	12.663	0	0	992	1.489	0	0	4.232	14.152
Innenumsatz	218	721	0	0	699	616	-917	-1.337	0	0
Umsatz gesamt	3.458	13.384	0	0	1.691	2.105	-917	-1.337	4.232	14.152
EBITDA	-226	951	41	-365	2.486	-1.184	-572	41	1.729	-557
Abschreibungen	-10	-12	-1	0	-164	-222	0	0	-175	-234
EBIT	-236	939	40	-365	2.323	-1.406	-572	41	1.555	-790
Ergebnis aus Konsolidierung	143	0	0	0	3.775	-261	-305	0	3.614	-261
At Equity-Beteiligungsergebnis	186	1.444	27	717	0	0	0	0	213	2.161
Fremdkapital	3.714	15.424	9.690	1.529	23.387	12.514	-16.468	-9.146	20.323	20.320
Vermögen	3.184	16.989	16.290	1.022	36.411	26.679	-20.713	-10.219	35.172	34.471
Investitionen ins Anlagevermögen	10	108	501	5	957	5	0	0	1.468	11

in TEUR	Umsatz		Langfristiges Vermögen		Investitionen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Deutschland	141	0	0	0	0	0
Österreich	969	2.622	3.122	682	966	8
Serbien	0	0	12.905	5	501	5
Slowakei	3.039	11.512	0	3	0	53
Sonstige Länder	83	18	0	291	1	53

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Kunden, mit denen mindestens 10 % der Umsätze getätigt wurden.

#### 7.4. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen i.S.d. IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen des EYEMAXX Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX Konzern verfügen, sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, Vorstandes und des leitenden Managements, sowie deren nahen 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, sowie Kosten für Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 219 aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 643 an nahestehende Unternehmen verrechnet. Der zum Abschlussstichtag noch offener Saldo beträgt TEUR -29 für den EYEMAXX Konzern. 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), Dr. Michael Müller (persönlich), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (Österreich), sowie die VST-Verbundschalungstechnik GmbH (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 in 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, etc.). 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.

Die wesentlichen Beratungstransaktionen im Berichtsjahr führen zu Erlösen in der Höhe von TEUR 344 und zu Kosten in der Höhe von TEUR 37 für den EYEMAXX Konzern. Der Ausstehende Saldo zum Stichtag ist TEUR 25. Die wesentlichen Firmen mit denen Beratungstätigkeiten ausgeführt wurden sind die Birkart Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG (Deutschland), Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG (Deutschland), Herglotz Consulting GmbH (Österreich), Dr. Michael Müller (persönlich) sowie mit der VST-Verbundschalungstechnik GmbH (Österreich) und der VST Verbundschalungstechnik, s.r.o. (Slowakei).

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

Für die Besicherung der im Geschäftsjahr aufgenommenen Anleihe wurden Darlehen an nahestehende Unternehmen in der Höhe von TEUR 3.908 vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtl. Besicherung herzustellen. Sämtliche Darlehen die für die Besicherung gewährt wurden sind zum Endzeitpunkt 15. August 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Zinsen betragen 7,5 % und werden zweimal jährlich zum 30. Juni und zum 31. Dezember bezahlt.

---

Die gesamten Forderungen gegenüber Dr. Michael Müller betragen zum Stichtag 3.188 und sind durch Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Zum 31. Januar 2012 beträgt der Forderungsstand des Darlehens gegenüber Dr. Müller nur noch TEUR 2.696. 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 7,5 % und sind einmal jährlich zum 31. Dezember fällig.

Für laufende Transaktionen zwischen nahestehenden Personen und Unternehmen werden außerdem Verrechnungskonten geführt, die zum Abschlussstichtag einen Forderungsstand von TEUR 1.816 aufweisen.

Das Zinsergebnis aus sämtlichen Forderungen beträgt im Geschäftsjahr TEUR 123.

Drei wesentliche und nennenswerte Transaktionen mit nahestehenden Personen im Geschäftsjahr waren der Verkauf der STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. und der EYEMAXX Pelhrimov sro an die Herglotz Consulting GmbH und der Kauf der EM Outlet Center GmbH von Herrn Peter Müller.

Alle Anteile an der STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. wurden mit Wirkung 28. Oktober 2011 mit einem Gesamt-Kaufpreis von TEUR 695 an einen nahestehenden Investor verkauft. Von der EYEMAXX Pelhrimov sro wurden 20 % der Anteile mit ebenso an die Herglotz Consulting GmbH verkauft. Der EYEMAXX Konzern verliert mit dieser Transaktion die Beherrschung über die Gesellschaft. Dadurch ändert sich die Konsolidierungsmethode von Vollkonsolidierung auf Equity-Konsolidierung.

An der EM Outlet Center GmbH wurden zum 10. Oktober 2011 99 % der Anteile zu einem Kaufpreis von TEUR 300 von Herrn Peter Müller gekauft. In dieser Gesellschaft befindet sich ein zu einem Drittel der Gesellschaft gehörende Bürohaus mit Wohnebene in A-5700 Zell am See, welches nach IAS 40 von TEUR 628 auf TEUR 1.267 (anteiliger Verkehrswert lt. Gutachten) aufgewertet wurde.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden im Geschäftsjahr in der Höhe von TEUR 914 berücksichtigt, im Wesentlichen aus einer bereits entkonsolidierten Gesellschaft des EYEMAXX Konzerns. Der Aufwand des laufenden Geschäftsjahres beträgt TEUR 122.

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

Die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	Forderungen	Verbindlichkeiten	Erträge	Aufwendungen
Dienstleistungsverkehr	33	-91	1.001	256
Warenverkehr	0	0	463	-463
Darlehen	9.440	-529	174	-137
Sonstiges	1.319	-53	1.135	-51
Zinssatz		5 % - 7,75 %		
Laufzeiten		< 1 Jahr		

Nahestehende Personen und Unternehmen (in TEUR)	Forderungen	Verbindlichkeiten	Erträge	Aufwendungen
AMAG Bauträger GmbH	0	0	0	0
Armerding Müller Albrecht OEG	0	0	3	0
Armona Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG	2.190	0	69	0
Banchereau Finance S.a.r.l	0	0	1	0
Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG	35	0	300	0
Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH	644	0	30	-17
Dr. Michael Müller	3.241	-53	234	-23
Dr. Michael Müller GmbH	0	0	1	0
EKZ Osijek d.o.o.	0	0	0	0
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	368	0	24	0
EYEMAXX Management Ukraine TOB	843	0	0	-49
EYEMAXX Upravljanje d.o.o.	0	0	0	-4
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	165	0	4	0
Hämmerle Annika GmbH	0	-6	0	-54
Herglotz Consulting GmbH	1.135	-1	1.138	-26
Ing. Adelman Norbert	82	-53	10	-48
Innovative Home Bauträger GmbH	0	0	3	0
Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG	0	0	1	-44
Kimed Investments & Management AG	0	0	0	0
Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG Hengersdorf	845	-18	95	-58
Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH	0	0	4	0
Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	0	0	28	0
Mag. Christian Künzl	25	-3	1	-3
Marland Wohnbaugesellschaft m.b.H.	0	0	2	0
Maxx BauerrichtungsgmbH	0	0	3	0
Muamer Ragipovic	253	-2	0	0
Sankt Leopold Privatstiftung	0	0	1	0
Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H.	0	0	1	0
Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG	714	0	14	-2
SL Invest Beteiligungs GmbH	150	0	0	0
STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o	0	0	0	0
TC Real Estate development Immobilien GmbH	71	-8	1	-43
VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH	7	-521	206	-44
VST Verbundschalungstechnik GmbH	26	0	136	-1
VST Verbundschalungstechnik s.r.o.	0	-8	464	-30
<b>Summe</b>	<b>10.793</b>	<b>-672</b>	<b>2.772</b>	<b>-445</b>

### **7.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurde das Projekte Dolny Kubin (Fachmarktzentrum) in der Slowakei bereits fertig gestellt und 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. In diesem Zusammenhang ist der EYEMAXX Konzern Eventualverbindlichkeiten von TEUR 24 eingegangen.

Die Zeichnung der Anleihe wurde mit Dezember 2011 geschlossen. Der finale Zeichnungsstand beträgt TEUR 12.960 (Gesamtvolumen TEUR 25.000).

Aufgrund der nicht erreichten Vollplatzierung der Anleihe im Jahr 2011 hat sich der EYEMAXX Konzern dazu entschieden, im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Anleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll ebenfalls zur Finanzierung des aufgebauten Projektportfolios 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.

### **7.6. 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.

### 7.7. 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. Zu Beginn des Geschäftsjahres bestand der Vorstand aus den Mitgliedern Herr Andreas Grosjean und Herr Alexander Lauterbach. Die Mitglieder des Vorstands haben die Gesellschaft gemeinsam vertreten. Eine Befreiung von § 181 BGB hat nicht bestanden. Zum 27. Mai 2011 haben die genannten Personen ihre Rücktritte mit Wirkung zum 30. Mai 2011 erklärt. Der Aufsichtsrat hat die Rücktritte in seiner Sitzung vom 27. Mai 2011 angenommen. In der gleichen Sitzung vom 27. Mai 2011 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) berufen.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine Vergütung von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 0) erhalten. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Aschaffenburg, am 28. Februar 2012

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Michael Müller  
(Vorstand)

**KONZERNLAGEBERICHT**

**zum  
Konzernabschluss  
nach IFRS der**



**für das Geschäftsjahr vom  
1. Januar bis 31. Oktober 2011  
(Konzern-Rumpfgeschäftsjahr)**

**EYEMAXX Real Estate AG** (vormals: Amictus AG (HRB 16054))

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	2
1. <i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>	3
2. <i>Geschäftsmodell</i>	5
3. <i>Geschäftsverlauf</i>	8
4. <i>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</i>	12
4.1. <i>Vermögenslage</i>	12
4.2. <i>Finanzlage</i>	14
4.3. <i>Ertragslage</i>	15
5. <i>Personalbericht</i>	18
6. <i>Nachtragsbericht</i>	18
7. <i>Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane der EYEMAXX Real Estate AG</i>	19
8. <i>Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung</i>	19
9. <i>Risikobericht</i>	21
9.1. <i>Marktrisiko</i>	22
9.2. <i>Finanzielle Risiken</i>	22
10. <i>Prognosebericht</i>	26

## **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die globale wirtschaftliche Entwicklung stand vor allem ab Sommer 2011 ganz im Zeichen der wachsenden Verschuldung einzelner europäischer Staaten und auch der USA. Hinzu kam die Unsicherheit über die Zukunft der europäischen Gemeinschaftswährung Euro. Während die Wirtschaft in Europa und der Eurozone im dritten Quartal 2011 erneut leicht gewachsen ist, nahmen Experten ihre Prognosen für die künftige Entwicklung teilweise stark zurück.

So geht die OECD in ihrem Konjunkturausblick von Ende November 2011 davon aus, dass die Wirtschaft in der Euro-Zone in 2012 lediglich um 0,2 Prozent wachsen dürfte. Im Mai 2011 waren noch 2,0 Prozent prognostiziert worden. Laut der EU-Herbstprognose 2011 liegt das Wirtschaftswachstum im Euroraum in 2012 voraussichtlich bei 0,5 Prozent nach ehemals vorausgesagten 1,8 Prozent und in der EU bei 0,6 Prozent nach ursprünglich erwarteten 1,9 Prozent. Die Ursache liege vor allem bei Krisenstaaten wie Griechenland und Portugal. 2013 soll die Wirtschaft im Euroraum dann um 1,3 Prozent und in der EU um 1,5 Prozent wachsen.

Zwischenzeitlich wurde die Prognose für den EURO Raum weiter herabgesetzt und für 2012 wird nunmehr eine leichte Rezession erwartet. Dagegen wird auch in der neuesten Prognose für keines der Zielländer des EYEMAXX Konzerns eine Rezession für 2012 hervorgesagt.

Deutlich über diesem Durchschnitt liegen die Wachstumsaussichten unter anderem für Polen. Laut EU-Prognosen dürfte die Wirtschaft Polens in 2011 um 4,0 Prozent, in 2012 um 2,5 Prozent und 2013 um 2,8 Prozent wachsen. Die polnische Wirtschaft wächst bereits seit Jahren deutlich stärker als der europäische Durchschnitt und war zudem im Krisenjahr 2009 das einzige EU-Mitglied mit positiven Wachstumsraten. Dabei lag die Bruttoverschuldung in 2010 in Polen bei 54,9 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP), während die EU auf insgesamt 80,1 Prozent und der Euroraum auf 85,3 Prozent kamen. Gleichzeitig dürften in Polen die privaten Konsumausgaben in Prozent des BIP von 61,2 Prozent in 2011 auf 61,7 Prozent in 2012 und 62,3 Prozent in 2013 kontinuierlich steigen, während für die EU 58,1 Prozent für 2011, 58,0 Prozent für 2012 und 57,8 Prozent für 2013 prognostiziert werden.

Die Tschechische Republik gehört mit 37,6 Prozent des BIP zu den Ländern mit den niedrigsten Verschuldungsquoten der EU. Laut Eurostat-Angaben soll die Wirtschaft des Landes im Gesamtjahr 2011 um 1,8 Prozent, in 2012 wurde die Prognose von plus 0,7 Prozent auf +/- 0 wieder herabgesetzt, während für 2013 wieder mit einem Wachstum gerechnet wird. In 2010 lag der Anstieg bei 2,7 Prozent.

Überdurchschnittlich positiv dürfte sich laut EU-Prognosen auch die Slowakei in den kommenden Jahren entwickeln. In 2010 erzielte dieses Land mit 4,2 Prozent bereits die höchste Wachstumsrate im Euroraum.

Auch in der EU gehörte die Slowakei damit zu den Spitzenreitern. Für 2011 wird ein Wachstum von 2,9 Prozent, für 2012 zuletzt sogar 1,2 Prozent und für 2013 ein Anstieg von 2,9 Prozent vorausgesagt.

### **Einzelhandelsimmobilienmarkt**

Nach Angaben des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis (CBRE) vom November 2011 verdoppelte sich in der Region „Central and Eastern Europe“ (CEE) in den ersten drei Quartalen 2011 das Einzelhandelsinvestitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 3,79 Milliarden Euro. Demnach führten gute wirtschaftliche Fundamentaldaten sowie steigende Renditen zu einer erhöhten Investorennachfrage in dieser Region. Nach Deutschland und Großbritannien, die zusammen 51 Prozent des gesamten europäischen Retail-Investitionsvolumens ausmachten, kam die CEE-Region damit auf den dritten Platz.

Der gesamte europäische Retail-Investmentmarkt stieg nach Angaben von CBRE im dritten Quartal 2011 im Vergleich zum zweiten Quartal 2011 um drei Prozent auf 7,8 Milliarden Euro. Im vierten Quartal 2011 wurden laut CBRE-Angaben vom Januar 2012 Einzelhandelsimmobilien im Wert von 9,4 Milliarden Euro umgesetzt. Demnach war diese Assetklasse aufgrund ihres defensiven Charakters und des aktuell unsicheren politischen und wirtschaftlichen Umfeldes besonders attraktiv. Dabei konzentrierte sich das Interesse von Investoren auf die größeren und stärker wachsenden Volkswirtschaften. Im Fokus standen neben Deutschland und den nordischen Ländern auch die Region Zentral- und Osteuropa.

Laut einer Studie der Immobilienfonds-Gesellschaft der HypoVereinsbank iii-investments „Immobilienmärkte Europa Herbst 2011“ vom November 2011 wurden im ersten Halbjahr 2011 in der Region CEE und Türkei Gesamtinvestitionen bei den gewerblichen Immobilien von 6,9 Milliarden Euro getätigt. Dies war ein Anstieg um 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei konzentrierte sich die Investitionstätigkeit zum größten Teil auf Russland und Polen (rund 70 Prozent des Investitionsvolumens). Den Angaben der Experten zufolge wächst insbesondere der Einzelhandelsimmobilienmarkt in den meisten CEE-Ländern und der Türkei rasant.

iii-investments erwartet für Polen mittelfristig eine erhöhte Dynamik auf dem Investmentmarkt. Für eine positive Entwicklung des polnischen Einzelhandels sprechen die guten mak-

roökonomischen Bedingungen, die aktuelle Marktentwicklung und die noch immer fehlende Präsenz von vielen internationalen Filialisten. In 2011 hat es erneut nur wenig realisierte Neubauten gegeben, was zu einem Rückgang der Leerstände nicht nur bei Prime- sondern bei fast allen Einzelhandelsimmobilien geführt hat.

In Tschechien hat sich laut iii-investments das Investitionsvolumen im Einzelhandelsimmobilienmarkt im zweiten Quartal 2011 deutlich erhöht. Die Experten halten einen Anstieg der verfügbaren Flächen außerhalb der Hauptstadt für möglich, da bei einigen – meist lokalen – Retailern eine Konsolidierungsphase erkennbar sei.

## 2. Geschäftsmodell

Der EYEMAXX Konzern ist ein führender Entwickler von Gewerbeimmobilien in den dynamischsten Märkten der CEE-Region, insbesondere Tschechien, Slowakei und Polen. Aber auch in etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie dem Zukunftsmarkt Serbien werden aussichtsreiche Projekte entwickelt.

Gemeinsam mit Partnern werden Gewerbeimmobilien evaluiert, entwickelt und durchgeführt und nach Fertigstellung und Eröffnung einzeln oder in kleineren Portfolios an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“ Strategie verfolgt, sondern sie werden im Konzern gehalten, um durch die Vermietung stabile Erträge zu erzielen.

Der EYEMAXX Konzern besitzt als Immobilienentwickler langjährige Erfahrung und hat seit 2006 Immobilien im Volumen von über 200 Mio. Euro entwickelt und größtenteils erfolgreich veräußert.

Das Kerngeschäft des EYEMAXX Konzerns besteht dabei in der Entwicklung von **Fachmarktzentren** welche (abhängig vom Standort und dem Einzugsgebiet) über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler verfügen und eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 4.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts wird besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur gelegt, wobei der überwiegende Anteil der Mieter immer aus renommierten, internationalen Einzelhandelsketten besteht.

Der Einzelhandelstyp "Fachmarktzentrum" zeichnet sich in erster Linie durch einen auf die Zielgruppe zugeschnittenen Sortiments- und Mietermix international bekannter Marken sowie den Convenience-Aspekten schnelle Erreichbarkeit, bequeme Erschließung und gratis Parkplätze aus. Zur Sicherstellung einer Basisfrequenz achtet der EYEMAXX Konzern immer

darauf, dass ein Lebensmittel(hyper)markt am jeweiligen Standort, als Nachbar verfügbar ist, wobei dieser Teil nicht zwingend von dem EYEMAXX Konzern selbst, sondern auch von darauf spezialisierten Partnern bzw. dem Lebensmitteldiscounter selbst entwickelt werden kann.

In den sonstigen Geschäftsbereichen unterscheidet der EYEMAXX Konzern zwischen „Taylor Made Solutions“ und Logistikentwicklungen.

„**Tailor Made Solutions**“ oder so genannte „Built-To-Suit Projekte“, d.h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte, werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietvereinbarungen mit einem Mieter (mindestens 15 Jahre Mietvertrag) durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für den EYEMAXX Konzern sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt und durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer sind, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen.

Schwerpunkte sind hier „Economy-/Budgethotels, bei denen internationale Hotelkonzerne in Partnerschaften mit Entwicklern Projekte gemeinsam realisieren, wobei der Entwickler die auf den Kunden zugeschnittene Liegenschaft und Immobilie identifiziert, sichert, plant und errichtet und der Hotelkonzern langfristige Mietverträge mit dem Entwickler für das Vorhaben abschließt. Auch expansive Filialisten wie Lebensmittel- oder Baumärkte zählen zu EYEMAXX Built-To-Suit Projekten.

Im Bereich **Logistik** verfügt der EYEMAXX Konzern über umfangreiche Erfahrung durch die bisher erfolgreich durchgeführte Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa im Ausmaß von insgesamt ca. 70.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Wenn es gelingt, geeignete Standorte zu identifizieren, können insbesondere folgende Wettbewerbsvorteile genutzt werden:

- Geringe Planungs- und Errichtungsrisiken durch bewährte Konzeption
- Kurze Realisierungszeiträume durch hohe Standardisierung
- Kundennähe zu potentiellen Mietpartnern durch 14 vermietete Logistikzentren in Deutschland und Österreich, die indirekt über eine Gesellschaft zur privaten Vermögensverwaltung im Mehrheitseigentum von Dr. Michael Müller stehen.

In der Vergangenheit wurden Projekte im Rahmen von „Forward Sales“ auftragsbezogen durchgeführt. Bei den „Forward Sales“- Vereinbarungen wurden Rahmenverträge für be-

stimmte noch zu entwickelnde Projekte mit institutionellen Investoren als Exit-Partner abgeschlossen.

Der Vorteil solcher „Forward Sales“- Vereinbarungen lag einerseits in der Projektfinanzierung, die die Gewährung von Anzahlungen seitens des institutionellen Exit-Partners in Form von verzinslichen Gesellschafterdarlehen an die Projektgesellschaften vorsah und andererseits in der Sicherheit des Verkaufs von fertig gestellten und vermieteten Projekten.

Bei den „Forward Sales“- Vereinbarungen wurden regelmäßig Mindestquoten hinsichtlich des Vermietungsgrades gefordert. Für diese Mindestquoten mussten bei Veräußerungen in den letzten Jahren vermehrt Garantien abgegeben werden.

Der Kaufpreis war meist an bestimmte Übernahmebedingungen wie z.B. die mängelfreie Errichtung und die vereinbarte Vermietungsquote geknüpft. Durch die Wirtschaftslage der letzten Jahre wurden teilweise Übernahmepreise vereinbart, die markant unter den Marktpreisen lagen.

Bei ähnlichen Vermietungsvoraussetzungen ist es jedoch für die von den EYEMAXX Konzern entwickelten Projekte vergleichbar unproblematisch, auch andere Käufer für die fertig gestellten und vermieteten Projekte am Markt zu finden.

Das neue Geschäftsmodell des EYEMAXX Konzerns besteht darin, Projekte zu entwickeln und entweder nach Eröffnung im Eigenbestand auf unbestimmte Zeit zu behalten oder in Portfolien von drei bis fünf Projektgesellschaften zu verkaufen, sofern attraktive Kaufangebote von Investoren vorliegen.

Auf Grund der in der Vergangenheit bereits geforderten Mindestvermietungsgrade wird davon ausgegangen, dass bei ähnlichen erzielten Vermietungsgraden höhere Verkaufspreise als in der Vergangenheit erzielt werden können.

Durch die Umstellung des Geschäftsmodells wurde die Finanzierung der neuen Projekte auf Eigenfinanzierung geändert.

### **3. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2011 des EYEMAXX Konzerns war wesentlich durch das Auslaufen der „Forward Sale“-Projekte und die Neuaufstellung des Geschäftsmodells geprägt.

In der Berichtsperiode wurde das Fachmarktzentrum Znojmo vereinbarungsgemäß verkauft. Dieses Fachmarktzentrum mit einer Gesamtfläche von 5.122 m<sup>2</sup> wurde bereits am 4. November 2010 eröffnet und planmäßig an den Forward-Sale-Exit-Partner im April 2011 verkauft. Bei der Eröffnung war es bereits weitgehend vermietet und ist seit Januar 2012 voll vermietet. Entgegen den Erwartungen ist es gelungen bei diesem Fachmarktzentrum eine höhere Durchschnittsmiete als geplant zu generieren, wodurch der Verkaufserlös signifikant höher als ursprünglich erwartet ausgefallen ist.

Ferner wurde im Berichtszeitraum das Einkaufszentrum Liptovsky Mikulas, welches am 11. November 2010 eröffnet wurde, mit einer Gesamtfläche von 12.852 m<sup>2</sup> 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 Gebäudelayou 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 ebenfalls im Berichtszeitraum fertig gestellt und am 14. April 2011 eröffnet. Es weist eine vermietbare Fläche von 5.803 m<sup>2</sup> 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 Bezug auf den regionalen Fokus hat der EYEMAXX Konzern im Berichtszeitraum wesentliche Anstrengungen auf bisher nicht oder nur teilweise bearbeitete Länder gelegt. So wurde im Berichtszeitraum erstmals auch in Österreich ein Grundstück für ein größeres Fachmarktzentrum optioniert. Es handelt sich um den Standort Kittsee im Osten Österreichs und im Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava. Nach dem Berichtszeitraum wurden für diesen Standort erhebliche Leistungen für Planung, für das behördliche Bewilligungsverfahren, sowie für die Vorvermietung an die zukünftigen Mieter geleistet. Die Kaufoption für das Grundstück konnte bereits gesichert werden und der Baubeginn ist für August 2012 vorgesehen.

Als weiteres neues Land im Fokus des EYEMAXX Konzerns steht Deutschland. Im Berichtszeitraum erfolgte eine intensive Suche nach geeigneten Standorten für Hotelprojekte, die für renommierte Hotelketten auf Basis von langfristigen Mietverträgen durch den EYEMAXX Konzern als Entwickler errichtet werden könnten. Ein erster Standort konnte noch im Berichtszeitraum in Neunkirchen im Saarland gefunden werden, wobei die Gründung der für dieses Projekt gemeinsam mit zwei deutschen Partnern in Zukunft zuständigen Projektgesellschaft nach dem Berichtszeitraum erfolgt ist.

Sehr große Bemühungen hat der EYEMAXX Konzern im Berichtszeitraum auf die behördlichen Bewilligungen für die Grundstücke der Konzerngesellschaft Log Center d.o.o. Beograd gelegt. Diese Gesellschaft, an der der EYEMAXX Konzern zu Beginn des Berichtszeitraums 50% der Geschäftsanteile gehalten hat, besitzt rund 49 ha Grundstücke, direkt an einer Autobahnabfahrt in Stara Pazova, einer unmittelbar nördlich an Belgrad angrenzenden Gemeinde. Von diesen Grundstücken sind ca. 40 ha als multifunktionaler Baugrund für gewerbliche Zwecke (beinhaltend Einzelhandels- und Logistiktutzungen) bereits seit 2009 gewidmet. Am Ende des Berichtszeitraums konnte der EYEMAXX Konzern die bis dahin dem Mitgesellschafter gehörenden Anteile an der Log Center d.o.o. Beograd erwerben und besitzt somit zum Ende des Berichtszeitraumes 100% dieser Geschäftsanteile.

Im Berichtszeitraum wurden für die gewidmeten ca. 40ha Grundstücksflächen noch fehlenden Projektentwicklungsaktivitäten gesetzt, die erforderlich waren, um am 4. Januar 2012 und somit nach dem Berichtszeitraum den „PUD“ (urbanistischen Detailplan) von der Gemeinde Stara Pazova mit Gemeinderatsbeschluss bewilligt zu bekommen. Dies versetzt den EYEMAXX Konzern nun konkret in die Lage, auf den im Rahmen des „PUD“ bewilligten Gesamtflächen von ca. 40 ha mit dem konkreten Einzelhandels- und Logistikprojekten zu beginnen.

Der EYEMAXX Konzern hat aber auch weiterhin die Entwicklung von Projekten in den Ländern Tschechien und Polen fortgesetzt. So wurde in Tschechien an der Entwicklung der Fachmarktzentren Krnov, Louny, Pehlimov und Kolin gearbeitet. In Krnov wurden bereits Verhandlungen mit dem Ankermieter geführt und in Louny konnte das Grundstück gesichert werden. Während in Pehlimov der Grundstückskaufvertrag nach dem Bilanzstichtag unterzeichnet wurde, befand man sich in Kolin noch in der Phase der Planeinreichungen und der Abstimmung des Vorvertrags für das Grundstück.

In Polen sind die Planungen für die Fachmarktzentren in Olawa und Malbork ebenfalls schon weit fortgeschritten. In Olawa wurde das Grundstück am 27. Oktober 2011 erworben und erste Mietinteressenten identifiziert. Für das Projekt in Malbork konnte eine Kaufoption auf ein geeignetes Grundstück gesichert werden.

Mitte des Jahres 2011 wurden die Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in den Börsenmantel der im General Standard der Deutschen Börse gelisteten Amictus AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebracht. Seit Mitte 2011 firmiert das Unternehmen als EYEMAXX Real Estate AG.

Um die Finanzierung der geplanten Projekte zu sichern, wurde im Sommer 2011 eine Mittelstandsanleihe begeben. Die Anleihe ist seit dem 26. Juli 2011 im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Sie bietet neben einem Zinskupon von 7,50 Prozent pro Jahr eine grundpfandrechtliche Absicherung durch überwiegend vom Hauptaktionär und Alleinvorstand Dr. Michael Müller privat gehaltene Immobilien.

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

<b>Volumen:</b>	Bis 25 MEUR
<b>Laufzeit:</b>	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016
<b>Zinskupon:</b>	7,5 % p.a.; Zinszahlung jährlich per 26.07.
<b>Mittelverwendung:</b>	Vorrangig zur Herstellung erstrangiger Grundschulden bei den Sicherungsobjekten der Anleihe. Verbleibende Mittel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80–85% zur Realisierung von Immobilienprojekten</li> <li>• 15-20% zur Sicherstellung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital)</li> </ul>
<b>Besicherung:</b>	- Dingliche Sicherheiten in Höhe von anteilig bis zu 26 MEUR zu Gunsten des notariellen Treuhänders der Anleihezeichner - Ausschüttungssperre zur Erhaltung des Konzerneigenkapitals nach IFRS auf einem Niveau von 14 MEUR - Verpfändung von Mieten in Höhe von anteilig bis zu 0,8 MEUR p.a. aus externem Portfolio für Zinszahlungen
<b>Rating:</b>	BBB+ (Creditreform)

Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb des EYEMAXX Konzerns stehende, jedoch mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat der EYEMAXX Konzern den immobilienhaltenden Gesellschaften über den Treuhänder Notar, Dr. Michael Mauler, bis zum 31. Oktober 2011 Darlehen über einen Gesamtbetrag von TEUR 3.908 und einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,50 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31. Oktober 2011 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von TEUR 10.160 zugunsten der Anleihegläubiger ausschließlich im ersten Rang in das Grundbuch eingetragen.

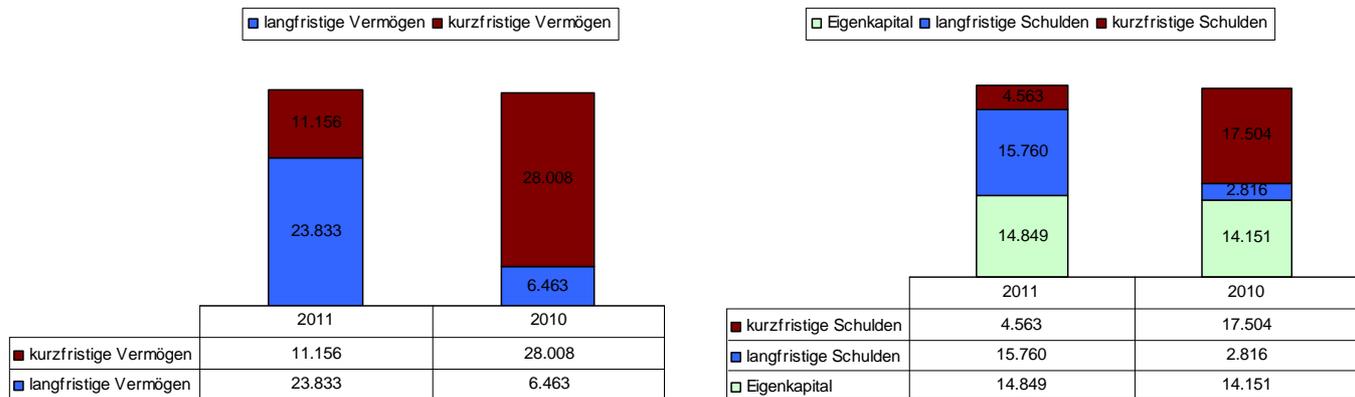
Die Zeichnung der Anleihe wurde mit Dezember 2011 geschlossen. Auf Grund schwieriger Verhältnisse am Kapitalmarkt konnten nur knapp über 50% des Emissionsvolumens platziert werden. Der finale Zeichnungsstand beträgt TEUR 12.960 (geplantes Gesamtvolumen TEUR 25.000).

Zusammenfassend weist der EYEMAXX Konzern am Ende eines aus den anfangs erwähnten Gründen schwierigen Geschäftsjahres 2011 ein Konzernergebnis nach Steuern von TEUR 1.315 aus.

## 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage<sup>1</sup>

### 4.1. Vermögenslage

#### Bilanzstruktur



Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 34.471, um TEUR 701, auf TEUR 35.172 erhöht. Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2011 bei TEUR 23.833 nach TEUR 6.463 im Vorjahr. Die größte Position stellten zum Ende des Berichtszeitraums als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 14.693. Dies ist größtenteils auf die erstmalige Vollkonsolidierung der Log Center d.o.o. Beograd und die Aufwertung des Grundstücks in der Log Center d.o.o. Beograd zurückzuführen. Außerdem wurde die EM Outlet Center GmbH in Österreich erstkonsolidiert und auf den Fair Value aufgewertet.

Die aktiven latenten Steuern in der Höhe von TEUR 357 resultieren im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen der österreichischen Gesellschaften.

<sup>1</sup> Das Geschäftsjahr der EYEMAXX Real Estate AG beginnt am 01.11. und endet am 31.10. (abweichendes Geschäftsjahr). Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hatte bis zur Einbringung in die EYEMAXX Real Estate AG ein Geschäftsjahr gleich dem Kalenderjahr.

Zur Schaffung eines einheitlichen Konzerngeschäftsjahres wurde im Jahr 2011 das Geschäftsjahr der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der meisten ihrer Töchter auf das abweichende Geschäftsjahr der EYEMAXX Real Estate AG umgestellt. Daher ist das laufende Geschäftsjahr ein Konzern-Rumpfgeschäftsjahr. Die Vergleichbarkeit der Zahlen ist aufgrund der Umstellung nur sehr eingeschränkt gegeben.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind zum 31. Oktober 2011 deutlich auf TEUR 11.156 nach TEUR 28.008 zum 31. Dezember 2010 gesunken. Maßgeblich dafür ist der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 12.981 auf TEUR 3.980.

Die Vorräte beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 632 nach TEUR 2.039 zum 31. Dezember 2010. Die im Vorjahr unter den „Fertige Erzeugnissen“ ausgewiesene Liegenschaft in Höhe von TEUR 1.125 wurde im laufenden Geschäftsjahr wie geplant verkauft. Durch die Umstellung von „Forward Sales“ auf Eigenfinanzierung hat sich die Bewertungsmethode für einen Teil der Projektgesellschaften verändert. Projektgesellschaften, für die ein Verkauf nach Fertigstellung geplant ist, werden in den Vorräten nach IAS 2 ausgewiesen. Daher ist diese Position von TEUR 24 auf TEUR 211 gestiegen.

Die liquiden Mittel haben sich zum 31. Oktober 2011 auf TEUR 4.052 von TEUR 805 zum 31. Dezember 2010 erhöht und lassen sich im Wesentlichen auf die Emissionserlöse aus der begebenen Anleihe zurückführen.

Das IFRS-Eigenkapital hat sich von TEUR 14.151 um TEUR 698 auf TEUR 14.849 verbessert. Ursache für den Anstieg war hauptsächlich das gestiegene Konzernergebnis im Berichtszeitraum.

Die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG 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. Aus diesem Grund wird im Konzernabschluss das Eigenkapital aus Sicht der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH dargestellt. Detaillierte Informationen dazu sind unter Punkt 6.10 des Konzernanhangs zu finden.

Das IFRS-Eigenkapital enthält zudem eine Kapitalrücklage in der Höhe von TEUR 501, welche sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern (TEUR 331) und einer „consideration“ (TEUR 170) aus der „reverse acquisition“ der EYEMAXX Real Estate AG zusammensetzen, sowie sonstige Rücklagen in der Höhe von TEUR 12.942. In den sonstigen Rücklagen sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne i.H.v. TEUR 12.850 enthalten. Außerdem sind sonstige Rücklagen im Zusammenhang mit der mehrheitswahrenden Aufstockung (siehe Konzernanhang Kapitel 6.12.). Beschreibung des Konsolidierungskreises) i.H.v. TEUR 92 darin verbucht.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 20.323.

Die gesamten langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Oktober 2011 auf TEUR 15.760 nach TEUR 2.816 zum 31. Dezember 2010. Der Anstieg ist vor allem auf die in 2011 begebene Anleihe zurückzuführen, wodurch zum Bilanzstichtag TEUR 10.250 in die Position langfristige Verbindlichkeiten verbucht wurden. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich zum 31. Oktober 2011 auf TEUR 748 nach TEUR 2.195 zum 31. Dezember 2010. Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich aus einer Verbindlichkeit im Zusammenhang mit dem Zukauf der Geschäftsanteile an der Log Center d.o.o. Beograd (Übernahme des Gesellschafterdarlehens von TEUR 2.255) in der Höhe von TEUR 2.100 sowie einem Darlehen der Mathias Invest GmbH in der Höhe von TEUR 1.607 zusammen.

Die passiven latenten Steuern betreffen die im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Fair Value bewerteten Liegenschaften in Serbien (TEUR 889) und Zell am See (TEUR 166).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fielen auf TEUR 881 nach TEUR 11.062 im Vorjahr, was sich im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung der Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. zurückführen lässt. Zusätzlich bestehen zum Bilanzstichtag TEUR 231 kurzfristige Anleiheverbindlichkeiten sowie TEUR 1.433 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die als kurzfristig ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden (TEUR 448) sowie einem Darlehen der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH (TEUR 523). In Summe fielen die gesamten kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr maßgeblich von TEUR 17.504 im Vorjahr auf TEUR 4.563 zum 31. Oktober 2011.

## **4.2. Finanzlage**

### **Finanzierung**

Der Zugang zu bankenseitigen Fremdfinanzierungen für Immobilienprojekte in Zentral- und Mitteleuropa ist vor allem für Projekte in Ländern gegeben, die seitens der Banken als stabil betrachtet werden (Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien, Slowakei). Insbesondere im Bereich der Fachmarktzentren, welcher sowohl als rentabel als auch als risikominimal betrachtet wird, besteht auch weiterhin großes Interesse seitens der Banken an Projektfinanzierungen für des EYEMAXX Konzerns.

Die Finanzierung von Projekten auf der Eigenkapital- und Mezzaninkapitalseite ist jedoch weiterhin beschränkt oder nur zu Konditionen erhältlich, die deutlich ungünstiger sind als in den Jahren vor der Finanzkrise. Aus diesem Anlass wurde im Juli 2011, wie bereits be-

schrieben, eine Mittelstandsanleihe begeben.

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 47,72% (Vorjahr: 42,03%). Mittel- bis langfristig strebt der EYEMAXX Konzern eine bereinigte Eigenkapitalquote von mindestens 40% an. Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf Punkt 6.12. „Eigenkapital“ des Konzernanhangs 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.

### **Cashflow**

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei TEUR -5.669 nach TEUR -12.620 zum 31.Dezember 2010. Dies ist vorwiegend auf die Entkonsolidierung der Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. und dem damit verbundenen Verkauf der Anteile an dieser Gesellschaft zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 164 nach TEUR 4.197 im Vorjahr und lässt sich vor allem auf den Erwerb der Geschäftsanteile an der Log Center d.o.o. Beograd, vom Mitgesellschafter sowie der Übernahme der EM Outlet Center GmbH zurückführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war vorwiegend durch die Begebung der Anleihe geprägt und belief sich auf TEUR 8.753 nach TEUR 8.765.

der EYEMAXX Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.052 nach TEUR 805 zum 31.Dezember 2010.

### **4.3. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 4.232 unter dem Vorjahreswert von TEUR 14.152. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen durch die für Neuprojekte erfolgte Umstel-

lung des EYEMAXX Konzerns von Forward Sale (IAS 11) auf Eigenfinanzierung zu erklären. In der Vergangenheit wurden bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen anteilige Erlöse nach der PoC-Methode realisiert. Im Jahr 2010 wurden außerdem noch erhebliche Umsatzerlöse, vorwiegend durch die Projektgesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. ausgewiesen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 4.767 (Vorjahr: TEUR:1.096) lässt sich primär auf die Übernahme der 50% der Gesellschaftsanteile an der Immobilienprojektgesellschaft Log Center d.o.o. Beograd vom Mitgesellschafter (bisher at-equity-konsolidiert und nunmehr vollkonsolidiert) und der damit verbundenen Bewertung des Grundstücks zum Fair Value zurückführen. Der Ergebnisbeitrag aus diesem Geschäftsfall beläuft sich auf TEUR 3.582. Zusätzlich wurde die EM Outlet Center GmbH in den Konzern eingegliedert und zum Fair Value bewertet was ebenfalls zu einem positiven Ergebniseffekt von TEUR 265 führte.

Der Materialaufwand lag mit TEUR 1.150 deutlich unter dem Vorjahr (TEUR 11.034) was sich aus der Bautätigkeit im Projekt STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. im Jahr 2010 ergibt.

Die Personalaufwendungen betragen im Rumpfgeschäftsjahr 2011 TEUR 1.203 (Vorjahr: TEUR 1.729). Dies kann vor allem auf die verkürzte Vergleichsperiode zurückgeführt werden. In Summe stieg der Betriebserfolg von TEUR -790 im Vorjahr auf TEUR 1.555.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX Konzerns verschlechterte sich von TEUR 1.608 auf TEUR -421. Neben der Verschiebung des Ergebnisses aus der vorher als at-equity-konsolidierten Gesellschaft Log Center d.o.o. Beograd in die sonstigen betrieblichen Erträge geht die Verschlechterung insbesondere auf die Erhöhung der Zinsaufwendungen von TEUR 390 auf TEUR 1.026 zurück. Die Erhöhung der Zinsaufwendungen lässt sich wiederum auf die bereits erwähnte Finanzierungsumstellung und der damit verbundenen Begebung der Anleihe zurückführen.

Das Geschäftsjahr 2011 war geprägt vom Auslaufen des bisherigen Finanzierungsmodells der „Forward Sales“ und den Beginn der Projektentwicklungen auf Eigenfinanzierungsbasis was wegen der dafür neu zu aquirierenden Finanzmittel zu Verzögerungen von einzelnen Projektentwicklungen führte.

In Summe weist der EYEMAXX Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2011 ein Konzernergebnis nach Steuern von TEUR 1.315 aus, während im Geschäftsjahr 2010 ein Ergebnis von

TEUR 758 erzielt worden war. Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Ergebnis lässt sich überwiegend auf Konsolidierungs- und Aufwertungseffekte zurückführen.

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

<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Umsatzerlöse	EUR	4.232	14.152
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*	EUR	1.777	964
<i>Umsatzrentabilität (ROS)</i>	%	41,99%	6,81%
<i>Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)</i>	%	8,86%	5,36%
<i>Gesamtkapitalrentabilität (Basis EBIT)</i>	%	5,05%	2,80%

#### **Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage**

Nettoverschuldung (Net debt)	EUR	8.058	12.452
<i>Eigenkapitalquote</i>	%	47,72%	42,03%
<i>Nettoverschuldungsgrad (Gearing)</i>		0,54	0,88
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	EUR	6.593	10.835

#### **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)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

Die dargestellten Kennzahlen haben sich im Berichtszeitraum sehr positiv entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sowohl die Eigenkapital- als auch die Gesamtkapitalrentabilität

gesteigert werden. Als Erfolg kann auch die Erhöhungen der bereinigten Eigenkapitalquote bezeichnet werden. Trotz der Anleihenemission konnte sie auf 47,72% gesteigert werden.

## **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 26 Mitarbeiter (Vorjahr: 27), davon 5 als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 50%, 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 38 Jahren, was einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht.

## **6. Nachtragsbericht**

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurde das Projekte Dolny Kubin (Fachmarktzentrum) in der Slowakei bereits fertig gestellt und 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.

Die Zeichnung der Anleihe wurde im Dezember 2011 geschlossen. Der finale Zeichnungsstand beträgt TEUR 12.960 (geplantes Gesamtvolumen TEUR 25.000).

Aufgrund der nicht erreichten Vollplatzierung der Anleihe hat sich der EYEMAXX Konzern dazu entschieden, im Geschäftsjahr 2011/2012 eine weitere Anleihe zu begeben. Der Emissionserlös der Anleihe soll überwiegend zur Finanzierung des aufgebauten Projektportfolios 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**

Zu Beginn des Geschäftsjahres bestand der Vorstand aus den Mitgliedern Herr Andreas Grosjean und Herr Alexander Lauterbach. Zum 27. Mai 2011 haben die genannten Personen ihre Rücktritte mit Wirkung zum 30. Mai 2011 erklärt. Der Aufsichtsrat hat die Rücktritte in seiner Sitzung vom 27. Mai 2011 angenommen. In der gleichen Sitzung vom 27. Mai 2011 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG (vormals: Amictus AG) berufen.

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit von der EYEMAXX Real Estate AG keine Vergütung erhalten (Vorjahr: TEUR 0). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 31. Mai 2011 sind ebenfalls alle bisherigen Aufsichtsräte (Herr Erich Pfaffenberger (Vorsitz), Herr Markus Langfritz, Herr Christian Götz) der Gesellschaft zurückgetreten. Das Amtsgericht Nürnberg bestellte zum 8. Juni 2011 drei neue Aufsichtsräte (Herr Thomas H. Knorr (Vorsitz), Herr Franz Gulz (Stellvertretender Vorsitzender), Herr Maximilian Pasquali).

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Vergütung erhalten (Vorjahr: TEUR 0). Für frühere Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

## **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 des Konzerns zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement, Vertrieb (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 Internetseite am 5. Mai 2011 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Da die Gesellschaft bis zur Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nicht operativ tätig war, wurde auf die Anwendung der Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" verzichtet.

Aufgrund der Durchführung einer Sachkapitalerhöhung zugunsten von Herrn Dr. Michael Müller, wird die EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2011/2012 die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex unter Berücksichtigung der vollzogenen Neuausrichtung anpassen und erläutern, welche Empfehlungen allfällig nicht angewendet werden und dies begründen. Das Dokument wird dann in weiterer Folge auf der Homepage der Gesellschaft [www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com) zugänglich gemacht.

## **Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken**

Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären und Mitarbeitern bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des 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 ihre Geschäftstätigkeit und Konzentration der Aktivitäten in Osteuropa den entsprechenden, diesen Märkten innewohnenden Risiken. Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht daher 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 sowie der EYEMAXX Outlet Center. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.469 geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital um TEUR 1.469 verringert.

### **9.2. Finanzielle Risiken**

#### **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 Ausfallsrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallsrisiko 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 der Gesellschaft 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 und daher nunmehr selbst grundpfandrechlich im ersten Rang besichert. Die sonstige Forderungen des EYEMAXX Konzerns sind ebenfalls 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.

### **Zinsänderungsrisiko**

Der EYEMAXX Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen, bzw. 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 sind auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone. Das aufgrund der Krise ausgelöste sinkende Zinsniveau begünstigt aus diesem Grund das Finanzergebnis des Konzerns.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

2011	Buchwert	Zinssatz
Verbindlichkeiten ggü. Anleihegläubigern	10.481	7,5%
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.629	3 % – 4,375 %

Verbindlichkeiten ggü. sonstigen Darlehensgebern	2.131	5 % - 12 %
--	-------	------------

2010	Buchwert	Zinssatz
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	13.257	3M Euribor + 1,375 %
Verbindlichkeiten ggü. sonstigen Darlehensgebern	290	5 % - 10,5 %

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten in den vollkonsolidierten Gesellschaften wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Zinsbe- bzw. entlastung von ca. TEUR 16 p.a. führen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des verzinslichen Fremdkapitals beträgt in diesem Jahr 9,7 %.

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

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	2011	CF 2012		CF 2013		CF 2014		CF 2015		CF 2016	
	BW	Zinsen	Tilgung								
	1.629	60	881	32	126	27	125	22	124	16	92

Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute	2010	CF 2011		CF 2012		CF 2013		CF 2014		CF 2015	
	BW	Zinsen	Tilgung								
	13.257	358	11.100	128	79	127	579	90	27	88	1.472

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

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

### 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.

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.

### **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 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.

### **Sonstiges Preisrisiko**

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

## 10. Prognosebericht

Der EYEMAXX Konzern erwartet für die kommenden Jahre durch die im Berichtszeitraum durchgeführte Neuausrichtung der Geschäftsstrategie eine positive Geschäftsentwicklung. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wird mit jeweils steigenden Gewinnen gerechnet. Der EYEMAXX Konzern entwickelt Gewerbeimmobilien, die neben der Möglichkeit des Verkaufs nach Fertigstellung und Eröffnung, einzeln oder in kleineren Portfolios, auch der langfristigen Bestandshaltung dienen sollen. Das Unternehmen wird sich bietenden Marktopportunitäten jedoch nicht verschließen und bei attraktiven Angeboten Verkäufe von Objekten vornehmen, die dazu gegebenenfalls auch in größeren Portfolios gebündelt werden könnten.

Der EYEMAXX Konzern ist bestens aufgestellt, um weitere attraktive Projekte zu entwickeln. Die Pipeline umfasst Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 100 Millionen Euro, die sich momentan in der Prüfung befinden und zum Teil bereits realisiert werden. Der Fokus liegt dabei auf Märkten in Zentraleuropa wie Polen und Tschechien, die einen stabilen Rechtsrahmen aufweisen und sich überdurchschnittlich gut entwickeln. Aber auch andere Marktopportunitäten für die Realisierung von aussichtsreichen Vorhaben zum Beispiel in Deutschland, Österreich und Serbien sollen genutzt werden. Dazu gehören vorwiegend Fachmarktzentren, aber auch Logistikzentren, Budgethotels und ein Factory Outlet Center.

Die Nachfrage nach Fachmarktzentren in den Zielmärkten des EYEMAXX Konzerns dürfte auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Allein in Polen wird das Potenzial für weitere Fachmarktzentren auf 200 Objekte geschätzt. Der EYEMAXX Konzern ist in diesem Markt bereits aktiv und wird in 2012 ein Fachmarktzentrum im polnischen Olawa, in der Nähe von Breslau, bauen und eröffnen. Es wird in dieser Region ein Marktanteil von 10 bis 15 Prozent angestrebt. In Tschechien sieht der EYEMAXX Konzern neben der bestehenden Pipeline zusätzlich die Möglichkeit der Errichtung von weiteren 5 bis 10 Märkten.

Auch in Österreich (Kittsee) wird voraussichtlich ab August 2012 mit dem Bau eines Fachmarktzentrens mit einer Größe von rund 10.000 Quadratmetern und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 13 Millionen Euro begonnen. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2013 vorgesehen. Dieses Objekt wird in unmittelbarer Nähe zum slowakischen Bratislava, der Hauptstadt und gleichzeitig größten Stadt des Landes, errichtet. Der EYEMAXX Konzern war in der Slowakei bereits erfolgreich in der Entwicklung von Projekten tätig. In 2010 und 2011 wurden dort zwei Fachmarktzentren mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 24 Millionen Euro entwickelt und veräußert (das Projekt Dolny Kubin davon nach dem Berichtszeitraum).

Auch die Pläne für das im Jahr 2007 erworbene Grundstück in Serbien werden vorangetrieben. Hier wurde nach dem Berichtszeitraum ein Meilenstein für die Entwicklung erreicht und der Detailregulationsplan (PUD) bewilligt. Auf der ca. 49 ha großen Liegenschaft, davon ca. 40 ha Baugrund, in Stara Pazova in der Nähe von Belgrad sollen ein Logistik- und ein Fachmarktzentrum entstehen und darüber hinaus ein Factory Outlet Center gemeinsam mit einem erfahrenen spezialisierten Partner gebaut werden. Die Gesamtinvestitionskosten liegen voraussichtlich bei insgesamt ca. 40 Millionen Euro. Es besteht auch schon konkretes Mieterinteresse für die Objekte, die bereits im Herbst 2013 fertig gestellt werden sollen.

Der EYEMAXX Konzern wird auch künftig die Immobilienmärkte intensiv beobachten und sich bietende Marktchancen zum weiteren Wachstum nutzen. Ein attraktives Rendite/Risikoprofil steht dabei im Fokus. Die Entwicklung der Objekte wird nur dann begonnen, wenn ein Großteil der potenziellen Mieter bereits vorhanden ist, um das Entwicklungsrisiko zu begrenzen. In 2012 soll die Finanzierungsstruktur der Projekte und des Unternehmens zudem weiter optimiert werden.

Im Folgenden eine Übersicht der Projektpipeline:

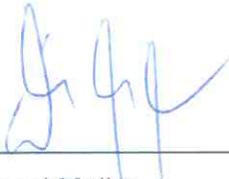
<u>Projekt</u>	<u>Gesamtinvestitionsvolumen</u>	<u>voraussichtl. Fertigstellung</u>
1. FMZ Olawa (PL)	2,1 Mio EUR	NOV 2012
2. FMZ Pelhrimov (CZ)	2,4 Mio EUR	NOV 2012
3. FMZ Kittsee (Ö)	12,6 Mio EUR	APR 2013
4. FMZ Malbork (PL)	6,5 Mio EUR	MAI 2013
5. FMZ Krnov (CZ)	4,0 Mio EUR	SEP 2013
6. FMZ Stara Pazova (SRB)	12,8 Mio EUR	SEP 2013
7. Factory Outlet Belgrad (SRB)	12,0 Mio EUR	SEP 2013
8. FMZ Louny (CZ)	6,7 Mio EUR	OKT 2013
9. FMZ Kolin (CZ)	3,0 Mio EUR	OKT 2013
10. FMZ Polen III (PL) **	7,0 Mio EUR	NOV 2013
11. FMZ Tschechien (CZ) **	7,5 Mio EUR	NOV 2013
12. Hotel Neunkirchen (DE)	8 Mio EUR	AUG 2013
13. Hotel Deutschland II (DE) **	9 Mio EUR	NOV 2013
14. Logistikzentrum Belgrad (SRB)	12,7 Mio EUR	SEP 2013
15. Logistikzentrum NIS (SRB)	10,4 Mio EUR	SEP 2013

\*\* Standort bekannt; aus Konkurrenzgründen keine Detailangaben

Auf Grundlage der dargestellten Projektpipeline erwartet der EYEMAXX Konzern eine positive Entwicklung, bei der das Ergebnis nach Steuern in den Jahren 2012 und 2013 jeweils gesteigert werden soll.

Die Finanzierung der Projekte erfolgt aus einem Mix aus Eigenkapital und Fremdkapital. Die notwendigen Mittel zur Deckung des Eigenkapitalbedarfs sind teilweise bereits vorhanden und sollen durch die Begebung einer weiteren Anleihe ergänzt werden. Bei zusätzlichem Kapitalbedarf können fertiggestellte Projekte aus dem aufgebauten Portfolio realisiert werden oder weitere Kapitalmaßnahmen wahrgenommen werden.

Aschaffenburg, am 28. Februar 2012

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Michael Müller  
(Vorstand)

## Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers

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 Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Oktober 2011 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.

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, 29. Februar 2012

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Torsten Janßen  
Wirtschaftsprüfer

gez. Burkard Völkner  
Wirtschaftsprüfer