

PASSION

FOR

PERFORMANCE

HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. April 2015

EYEMAXX
REAL ESTATE

KONZERNLAGEBERICHT

für das Halbjahr von 1. November 2014 bis 30. April 2015



KONZERNLAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2014 wuchs die Wirtschaft in Gesamteuropa nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) um 1,5 %. Damit entwickelte sich die europäische Konjunktur deutlich besser als im Vorjahr. Im Jahr 2013 war lediglich ein leichter Anstieg von 0,5 % erreicht worden. In der Eurozone fiel das Wachstum in 2014 mit 0,9 % etwas schwächer als in Gesamteuropa aus, allerdings stieg die Wirtschaftsleistung im Euro-Währungsraum nach zwei Jahren der Rezession erstmals auf Jahresbasis wieder an.

Die Zielmärkte von EYEMAXX entwickelten sich in 2014 größtenteils positiv. Eine starke Dynamik war vor allem in Polen, der Slowakei sowie der Tschechischen Republik zu beobachten. Das Bruttoinlandsprodukt in Polen stieg um 3,3 % an, während die slowakische und die tschechische Wirtschaft um 2,4 % respektive 2,0 % zulegen. Ein solides Wachstum von 1,6 % verzeichnete die deutsche Konjunktur im vergangenen Jahr. Recht verhalten entwickelte sich dagegen die österreichische Wirtschaft, die einen leichten Zuwachs von lediglich 0,3 % auswies. In Serbien war die Wirtschaftsleistung in 2014 erneut rück-

läufig und sank vor allem aufgrund der schweren Überschwemmungen vom Frühjahr 2014 mit 1,8 % überraschend stark.

Für das Gesamtjahr 2015 prognostiziert der IWF in seiner jüngsten Schätzung von April 2015 für die gesamteuropäische Wirtschaft ein kräftiges Wachstum von 1,9 %. Für die Länder der Eurogruppe wird ein Wirtschaftswachstum von 1,5 % in Aussicht gestellt. Auch die für EYEMAXX relevanten Zielmärkte werden sich im laufenden Jahr nahezu durchweg positiv entwickeln. Mit einem Plus von 3,5 % wird für Polens Wirtschaft ein besonders dynamisches Wachstum veranschlagt. In der Slowakei wird ein Wachstum von 2,9 % prognostiziert, während die Wirtschaft in der Tschechischen Republik um 2,5 % zulegen soll. Für Deutschland und Österreich ist nach Schätzungen des IWF ein Wachstum von 1,6 % respektive 0,9 % zu erwarten. Lediglich in Serbien soll die Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr noch einen leichten Rückgang von 0,5 % aufweisen, in 2016 dann aber wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren.

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Markt für Gewerbeimmobilien

Das Investmentvolumen in europäische Gewerbeimmobilien stieg nach Angaben des Immobiliendienstleister CB Richard Ellis (CBRE) im ersten Quartal 2015 auf rund 55 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anstieg um fast ein Drittel gegenüber dem Vergleichsquartal im Vorjahr. Einer der stärksten Wachstumsmärkte war die Tschechische Republik, die im Vergleich zum ersten Quartal 2014 um 184 % zulegte und zum dritten Mal in Folge einen Quartalswert von über 800 Mio. Euro verzeichnete.

Einen wesentlichen Anteil an der Zunahme der Investments in europäische Gewerbeimmobilien hatte der Markt für Einzelhandelsimmobilien. Dieser verzeichnete laut CBRE in den ersten drei Monaten 2015 das höchste jemals in einem ersten Quartal erreichte Investitionsvolumen. Insgesamt wurden 16,2 Mrd. Euro in europäische Einzelhandelsimmobilien investiert, eine Steigerung um 43 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die beiden größten europäischen Retailinvestmentmärkte Großbritannien und Deutschland vereinten zusammen rund 10 Mrd. Euro auf sich und machten damit einen Anteil von 61 % am Gesamtvolumen aus. Ein stark gestiegenes Interesse war vor allem in den

Markt für Wohnimmobilien

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen. Trotz Bevölkerungsrückgang steigen die Haushaltszahlen weiter. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung und der Anstieg des Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte sind dabei die bestimmenden Determinanten der Wohnraumnachfrage. Darüber hinaus besteht erheblicher Ersatzbedarf aufgrund der Alterung bestehender Wohngebäude. Im europäischen Vergleich weisen Deutschland und Österreich zudem eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten auf (Eurostat/LBS Research).

In Deutschland soll die Wohnflächennachfrage zwischen 2010 und 2025 um rund 6 % auf 3,1 Mrd. m² ansteigen und sich der Neubaubedarf auf bundesweit jährlich rund 183.000 Wohneinheiten bis 2025 belaufen. Wachstumstreiber ist insbesondere der erhöhte Wohnraumbedarf in Ballungszentren („Wohnungsmarktbericht Deutsch-

staaten Zentral- und Osteuropas zu beobachten. Hier vervierfachte sich das Investmentvolumen im ersten Quartal 2015 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum auf insgesamt 1,1 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 7 % entspricht.

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa hat sich mit der konjunkturellen Erholung wieder etwas belebt. Die Logistikbranche profitiert neben der Erholung der Wirtschaft im Euroraum insbesondere von der hohen Dynamik im Online-Handel. Insbesondere für Osteuropa wird für die kommenden Jahre ein hohes Aufholpotenzial im Online-Handel gesehen. Das wird auch durch die zunehmenden Investitionen in osteuropäische Logistikimmobilien belegt. So verzeichneten nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International die Tschechische Republik, Polen und Rumänien im Jahr 2014 die höchste Transaktionssumme, die jemals in Industrie- und Logistikimmobilien dieser drei Länder investiert worden sind. Auf der Mieterseite sind auf dem polnischen und tschechischen Markt der Onlinehandel, Transport- und Logistikanbieter sowie Automobilzulieferer für die meisten Anmietungen verantwortlich.

land 2013“ von Jones Lang LaSalle). Entsprechend hoch ist auch die Dynamik am deutschen Investmentmarkt für Wohnportfolios. Das Transaktionsvolumen für Wohnportfolios erreichte im ersten Quartal 2015 mit 10,6 Mrd. Euro ein Rekordhoch. Damit wurde nicht nur das höchste Ergebnis in einem ersten Quartal erreicht, sondern auch bereits mehr als 80 % des Volumens des gesamten Jahres 2014 erzielt. Dominiert wurde der Jahresauftakt im Wesentlichen von der GAGFAH-Übernahme durch die Deutsche Annington. Zu den aktivsten Investmentstandorten in Deutschland zählt weiterhin Berlin. Gute Fundamentaldaten und ein historisch günstiges Kapitalmarktumfeld lassen für das Gesamtjahr 2015 ein Transaktionsvolumen von bis zu 20 Mrd. Euro und damit ein neues Rekordergebnis erwarten, das deutlich über dem Wert des letzten Booms aus dem Jahr 2005 liegen dürfte („Deutschland Wohninvestmentmarkt, Q1 2015“ von CBRE Research).

Auch am österreichischen Wohnungsmarkt ist die Nachfrage ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Allein für die Stadt Wien wird mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10 % bis zum Jahr 2024 gerechnet. Es gibt auch Prognosen, die das Wachstum noch dynamischer einschätzen. Ausgehend von den Wohnungsbedarfsprognosen sind in Wien jährlich rund 10.000 neue Wohnungen erforderlich. Die Demographie und das starke Bevölkerungswachstum wird daher die

Markt für Pflegeimmobilien

Der Pflegeheimmarkt in Deutschland ist ein nachhaltiger Wachstumsmarkt. Haupttreiber ist die demografische Entwicklung, insbesondere die Alterung der Gesellschaft. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes („Pflege Statistik 2013“, März 2015) wurden im Jahr 2013 rund 2,6 Mio. Menschen zu Hause oder in stationären Einrichtungen der Altenhilfe versorgt, davon rund 764.000 Menschen und damit rund 30 % aller Pflegebedürftigen in Pflegeheimen. Im Vergleich zu 1999 ist die Anzahl der in stationären Einrichtungen versorgten Pflegebedürftigen damit um rund 36 % (202.000 Pflegebedürftige) gestiegen. Bundesweit gab es Ende 2013 rund 13.000 voll- bzw. teilstationäre Pflegeheime, die sich mit 54 % mehrheitlich in freigemeinnütziger Trägerschaft befanden. Während sich die Anzahl der Pflegeplätze im Segment der privaten Pflegeimmobilien seit dem Jahr 2000 fast verdoppelt hat und 2013 einen Anteil von 41 % ausmachte, ist die Versorgung durch öffentliche Träger mit einem Anteil von nur noch 5 % rückläufig. Bei jedem fünften Heim war neben dem Pflegebereich auch ein Altenheim oder betreutes Wohnen organisatorisch angeschlossen. Solche kombinierten Einrichtungen liegen aktuell im Trend.

Die Anzahl aller Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf über 3,3 Mio. Menschen ansteigen, bis 2050 erwartet das Statistische Bundesamt

2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014/2015 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 2,6 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 0,6 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 23,5 Mio. Euro auf 24,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Nachfrage nach Wohnraum weiterhin begünstigen. 2014 wechselten österreichweit rund 10 % mehr Immobilien den Eigentümer als im Vorjahresvergleichszeitraum. In Wien wurden im gleichen Zeitraum sogar rund 20 % mehr Wohnimmobilien verkauft. Dabei pendeln sich die in den letzten Jahren stark angezogenen Wohnimmobilienpreise aktuell auf hohem Niveau ein. (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Pressekonferenz vom 12. Januar 2015).

4,5 Mio. Pflegebedürftige. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 370.000 stationären Pflegeplätzen allein bis zum Jahr 2030. Das entspricht über 3.000 neuen Pflegeheimen, davon etwa 2.000 bis zum Jahr 2020 („Pflegeheim Rating Report 2013“ von Accenture, dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institute for Health Care Business). Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der stationären Dauerpflege bieten für die Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten. Gleichzeitig besteht aufgrund des hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien ein erheblicher Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf.

Infolge des hohen Bedarfs und dank der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von institutionellen Investoren an Pflegeimmobilien. Am Investmentmarkt für Pflegeimmobilien und Seniorenresidenzen wurden im ersten Halbjahr 2014 Immobilien mit einem Volumen von ca. 385 Mio. Euro gehandelt, was einer Steigerung um 66 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Damit setzt sich die seit 2009 zu beobachtende, kontinuierliche Zunahme der Investitionsdynamik in diesem Segment weiter fort („Pflegeimmobilienreport Deutschland“ von CBRE/immoTiss, Oktober 2014).

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 hat EYEMAXX Real Estate im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, eine weitere Projektentwicklung erfolgreich abgeschlossen. Im polnischen Namslau wurde ein Fachmarktzentrum mit rund 4.000 m² vermietbarer Fläche nach nur fünf Monaten Bauzeit erfolgreich fertig-

gestellt und eröffnet. Schon vor der Eröffnung waren bereits 80 % der Verkaufsfläche des Fachmarktzentrum vermieter. Zu den Mietern gehören der Textildiscounter KiK, Polens größte Schuhkette CCC und der polnische Sportfilialist Martes Sport. EYEMAXX hat die Immobilie zunächst in den eigenen Bestand aufgenommen und generiert dadurch kontinuierlich Mieterträge. Künftig soll das Projekt innerhalb eines Pakets von mehreren polnischen Fachmarktzentren veräußert werden.

Ebenfalls im Berichtszeitraum wurde Ende Februar 2015 der erste Abschnitt eines Logistikzentrums am Stadtrand der serbischen Hauptstadt Belgrad eröffnet und an die internationalen Mieter übergeben, darunter der Logistikkonzern DB Schenker sowie der IT-Dienstleister Iron Mountain. Der erste Abschnitt umfasst eine Fläche von rund 10.500 m². Das Projektvolumen betrug rund 6,0 Mio. Euro. Die Vorbereitungen für die Errichtung des zweiten Bauabschnitts der ersten Etappe sind bereits abgeschlossen und die zweite Etappe des Logistikzentrums ist bereits in Planung. Darüber hinaus sollen mittelfristig auch Handelsimmobilien und ein Factory-Outlet-Center realisiert werden und so ein attraktives Gewerbegebiet auf dem insgesamt rund 60 Hektar großen Grundstück entstehen.

Darüber hinaus wurde im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrum begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m² fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner,

welcher dazu während des Berichtszeitraums 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft Český-Krumlov s.r.o. übernommen hat.

Zudem wurden im Berichtszeitraum die Projektentwicklungen in den neuen Geschäftsbereichen Wohnimmobilien und Pflegeheime planmäßig fortgesetzt. So hat EYEMAXX einen Vertrag zur Veräußerung des ersten Pflegeheimprojekts an einen deutschen institutionellen Investor aus dem Sozialbereich per Forward Sale abgeschlossen. Die Übergabe an den renommierten Käufer des Pflegeheims in Waldalgesheim, Rheinland-Pfalz, wird vertragsgemäß sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen. Dieser Verkauf, bereits ein halbes Jahr nach Projektstart und noch vor Baubeginn, belegt das große Interesse von Investoren für das Immobiliensegment „Pflegeheime“ in Deutschland.

Ferner wurde im Berichtszeitraum ein Vertrag über den Verkauf des Wohnimmobilienprojekts in Wien unterzeichnet, welches somit ebenfalls noch vor dem geplanten Baubeginn veräußert wird. Das lukrative Kaufangebot für die geplante Wohnanlage mit 11.000 m² Wohnfläche und rund 135 Wohneinheiten wurde während der Gespräche mit dem interessierten Bauträger mehrfach nachgebessert, worauf sich EYEMAXX zum Verkauf des Projektes entschlossen hat. Damit ist es EYEMAXX gelungen, bereits zwei Jahre vor der ursprünglich geplanten Fertigstellung dieses Projekts den budgetierten Projektgewinn ohne Bau- und Vertriebsrisiko weitestgehend zu realisieren.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Halbjahrs 2014/15 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 630 aus.

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2014 und endet am 30. April 2015. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2013 bis 30. April 2014.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.346 über dem Vorjahreswert von TEUR 424. Im Geschäftsjahr 2014/2015 betragen die Mieteinnahmen TEUR 619 (Vorjahr: TEUR 315). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 653 (Vorjahr: TEUR 93). Die Umsatzerlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 74 (Vorjahr: 16).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	1.346	424
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.045	1.387
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-2.110	-2.456
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	1.387	2.816
Betriebsergebnis (EBIT)	2.668	2.171
Finanzerfolg	-1.782	-1.541
Ergebnis vor Steuern	886	630
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11	-27
Veränderung der latenten Steuern	-245	-94
Periodenergebnis	630	509
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	0	-5
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	630	514

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 2.045 (Vorjahr: TEUR 1.387) erzielt. Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 2.127 (Vorjahr: TEUR 679) resultiert aus den Fortschritten beim ersten Logistikzentrum wie auch auf weitere Zukäufe von Grundstücken. Die Veränderung des restlichen beizulegenden Zeitwertes resultiert aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr in der Bewertung.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 2.816) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Die FMZ Kittsee GmbH & Co KG besitzt ein Fachmarktzentrum, das sich im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowakei und im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im ersten Halbjahr 2014/2015 beträgt TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 295).

Die MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 30. April 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., die Retail Park Malbork z.o.o., die Retail Park Olawa Sp.z.o.o., die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und 50 % der Anteile von Vilia Sp.z.o.o. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2014/2015 auf TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 46).

Die Marland Bauträger GmbH hält vermietete Wohn- und Geschäftsimmobilien in Graz in ihrem Eigentum. Sie besitzt 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, welche eine vermietete Immobilie sowie drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien besitzt, die in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2014/2015 auf TEUR 1.131 (Vorjahr: TEUR 1.343).

Die GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich bis zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 39). Seit 1. Jänner 2015 wird die GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH vollkonsolidiert.

Die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG generiert Mieteinnahmen aus einer vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2014/2015 auf TEUR -1 (Vorjahr: 1.029).

Die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits

bestehenden Vormietverträgen. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2014/2015 auf TEUR -93 (Vorjahr: 0).

Das Ergebnis aus Beteiligungen beinhaltet des Weiteren das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung der Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH und der Hamco GmbH & Co KG in Höhe von TEUR -15 (Vorjahr: TEUR 34).

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns in Höhe von TEUR 1.782 (Vorjahr: TEUR 1.541) setzt sich zusammen aus Zinserträgen in Höhe von TEUR 981 (Vorjahr: TEUR 502) und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.763 (Vorjahr: TEUR 2.043). In den Zinserträgen befinden sich Erträge aus der Ausgabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen wie auch aus der Projektfinanzierung an Gemeinschaftsunternehmen. In den Zinsaufwendungen enthalten sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 2.275 (Vorjahr: TEUR 1.712).

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 630 (Vorjahr: TEUR 509) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 31. Oktober 2014.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 83.276 auf TEUR 89.589 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Langfristige Vermögenswerte	72.039	70.128
Kurzfristige Vermögenswerte	17.550	13.148
Summe Aktiva	89.589	83.276
Eigenkapital	24.240	23.585
Langfristige Schulden	60.376	55.434
Kurzfristige Schulden	4.973	4.257
Summe Passiva	89.589	83.276

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2015 bei TEUR 72.039 nach TEUR 70.128 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das

Sachanlagevermögen sanken auf Grund der laufenden Abschreibung um TEUR -39 von TEUR 2.965 auf TEUR 2.926. Der Zugang der als Finanzinvestition gehalt-

tenen Immobilien beträgt TEUR 3.058 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums in Serbien. Die Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 258 ist auf die Option an der LOGMAXX doo, welche bereits zwei Grundstücke besitzt, zurückzuführen. Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 666). Der Fair Value wurde zum 30. April 2015 durch ein aktuelles Gutachten wie auch durch ein Kaufpreisangebot von 6 % der Anteile an der LOGMAXX doo, welches dem Fair Value entspricht bestätigt. Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 30. April 2015 auf TEUR 25.555 (Vorjahr: TEUR 20.217).

Aufgrund der Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH ergab sich ein Zugang aus Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 1.671. Die verbleibende negative Veränderung in Höhe von TEUR 82 resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken um TEUR 4.988 von TEUR 21.164 auf TEUR 16.176. Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 4.105 (Vorjahr: TEUR 5.920), in Österreich in Höhe von TEUR 11.439 (Vorjahr: TEUR 11.184), Polen in Höhe von TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 4.060) und Tschechien in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: keiner).

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 5.920 im Vorjahr auf TEUR 4.105. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.841 und aus dem Ergebnis der Bewertung der Beteiligungen in Höhe von TEUR 26.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.184 im Vorjahr auf TEUR 11.439 zum 30. April 2015. Die Veränderung resultiert unter anderem aus der Absaldierung der vom Kaufpreis der FMZ Kittsee GmbH & Co KG abgegoltenen Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.144, welche in der Position „Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung“ ausgewiesen ist und der Fair Value Bewertung der FMZ Kittsee GmbH & Co KG TEUR 268. Die Veränderung der Fair

Value Bewertung der Marland Bauträger GmbH und ihrer Tochtergesellschaft Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG beträgt TEUR 1.131.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 4.060 im Vorjahr auf TEUR 280 zum 30. April 2015. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 3.802 und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR 22.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 352 gewährt. Zudem wurden 30 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. verkauft.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2014/2015 um TEUR 11 auf TEUR 14.352 (Vorjahr: TEUR 14.341).

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2015 bei TEUR 17.550 nach TEUR 13.148 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert unter anderem aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.070. Zudem reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 699. Die Reduktion resultiert im Wesentlichen aus der am 31. Oktober 2014 noch offenen Rest - Kaufpreiszahlung für die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 1.500. Die Steigerung der kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.771 resultiert größtenteils aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 1.033 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 652 um TEUR 381 gestiegen.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 23.585 um TEUR 655 auf TEUR 24.240 erhöht. Der Anstieg resultiert größtenteils aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 630. Durch die Erstkonsolidierung von Gesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen gab es eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 117. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 92 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.942 auf TEUR 60.376 resultiert im Wesentlichen aus der Ausnützung des Bankkredites für das Logistikprojekt Serbien und der Umfinanzierung der Logistikimmobilie in Linz, welche zuvor mittels Leasing finanziert war. Dieses wurde durch den Kauf der Logistikimmobilie zurückbezahlt und stattdessen ein Bankdarlehen mit einer höheren Nutzung aufgenommen. Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten beträgt daher TEUR 3.761. Im Weiteren stiegen auch die Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 947 auf TEUR 46.699. Die Veränderung resultiert aus der Nachplatzierung der Anleihe in Höhe von TEUR 568, Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.275, Zinszahlungen in Höhe von TEUR 1.766 und Transaktionskosten in Höhe von TEUR 14. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind

um TEUR 234 auf TEUR 3.355 gestiegen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 716 auf TEUR 4.973. Dies resultiert aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 379 auf TEUR 841, der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 460 auf TEUR 1.148 und der Zunahme des kurzfristigen Anteils der Anleihen in Höhe von TEUR 116 auf TEUR 1.486. Zu einer Verminderung trug die Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 42 auf TEUR 554 sowie der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 181 auf TEUR 930 wie auch die Reduktion der Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer um TEUR 16 auf TEUR 14 bei.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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.

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 34 Mitarbeiter (Vorjahr: 33), davon 12 (Vorjahr: 12) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der

Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 57 % (Vorjahr: 59 %), 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 über 2 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 38 Jahren (Vorjahr: 39 Jahren).

3 Nachtragsbericht

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus der im Juni 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung. Durch die Ausgabe von 319.070 neuen Aktien zum Preis von EUR 5,50 wurde das Grundkapital auf nunmehr EUR 3.509.772 und der Streubesitz auf rund 40 % erhöht. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält zum Bilanzstichtag rund 60 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren konnten während der Bilanzerstellung weitere 1.850 Stück Teilschuldverschreibungen à EUR 1.000 der EYEMAXX Anleihe 2014/20 nachplatziert werden.

Ebenfalls nach dem Berichtszeitraum konnte ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktcenters Kittsee abgeschlossen werden. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab, nachdem bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/14 die Mehrheit abgegeben wurde.

Bereits zum 30. April 2014 wurde der Verkauf einer Wohnimmobilien in Wien 23 unterzeichnet. Dieser beinhaltet die aufschiebende Bedingung des Übergangs der Rechte und Pflichten mit der Einverleibung des Grund-

rechts und somit mit der Grundbuchseintragung. Diese konnte erst nach Löschung der Pfandbestellungen erfolgen. Bis zum 30. Juni 2015 wurden alle Besicherungen gelöscht und der Kaufpreis bezahlt. Somit ist das Eigentum der Wohnimmobilie an den Verkäufer übergegangen.

Durch den Verkauf der Wohnimmobilie hat sich EYEMAXX entschlossen, die freie Liquidität unter anderem für die Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.265, welche zum 31. Dezember 2015 fällig gewesen wären, zu verwenden. Zudem wurde die Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 2.096 reduziert.

Ferner wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie, entspricht EUR 701.954,40, beschlossen und in weiterer Folge an die Aktionäre der EYEMAXX Real Estate AG ausgeschüttet.

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

4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2014/15 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2013/14 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten.

Die EYEMAXX Real Estate AG blickt optimistisch in die Zukunft. Mit der Realisierung von Fachmarktzentren verfügt das Unternehmen über ein starkes Kerngeschäft. Im laufenden Geschäftsjahr stehen dort mehrere Projektstarts an. So wurde bereits im März 2015 im tschechischen Brandýs nad Labem nahe der tschechi-

schen Hauptstadt Prag die Projektentwicklung eines Fachmarktcenters mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m² und einem Projektvolumen von rund 5 Mio. Euro begonnen.

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

Im laufenden Geschäftsjahr wird nun mit dem Bau erster Pflegeheime und Wohnimmobilien begonnen. In Rheinland-Pfalz wird das Unternehmen das erste Pflegeheim

einschließlich angeschlossener Wohnanlage für betreutes Wohnen errichten. Bereits im Winter 2014 konnte mit der Realisierung eines medizinischen Zentrums auf einem rund 3.200 m² großen Grundstück im Zentrum von Leipzig begonnen werden. Die Nettofläche des Multi-Use Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m² und ist bereits größtenteils vermietet. Das medizinische Versorgungszentrum wird über elf Einheiten verfügen. In den beiden obersten Etagen des sechsstöckigen Gebäudes werden sieben hochwertige Wohneinheiten entstehen. Im Erdgeschoss sind sechs Gewerbeflächen geplant. Zusätzlich wird ein Parkhaus mit 349 Stellplätzen errichtet.

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

Die starke Projektpipeline ist ein stabiles Fundament für das geplante Wachstum: Insgesamt verfügte EYEMAXX zum Ende des ersten Halbjahres 2014/2015 über eine Projektpipeline mit einem Volumen von rund 200 Mio. Euro.

Aschaffenburg am 30. Juni 2015

gez.
Dr. Michael Müller

KONZERNFINANZBERICHT

für das Halbjahr von 1. November 2014 bis 30. April 2015



K1 Shopping, Retail Park | Kittsee, Austria

KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	1.1	1.346	424
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	2.045	1.387
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	840	203
Aktivierete Eigenleistungen		108	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-64	-103
Personalaufwand		-1.039	-1.029
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-117	-84
Sonstige betriebliche Erträge		64	91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.902	-1.534
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung		-15	34
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.5	1.402	2.782
Betriebsergebnis (EBIT)		2.668	2.171
Finanzierungserträge	1.6	981	502
Finanzierungsaufwendungen	1.6	-2.763	-2.043
Finanzerfolg		-1.782	-1.541
Ergebnis vor Steuern		886	630
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-11	-27
Veränderung der latenten Steuern		-245	-94
Periodenergebnis		630	509
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>0</i>	<i>-5</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>630</i>	<i>514</i>

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Periodenergebnis		630	509
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-52	-111
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-52	-111
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-40	-66
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann recyclingfähig)		-40	-66
Sonstige Ergebnisrechnung		-92	-177
Gesamtergebnis		538	332
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		0	-5
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		538	337
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		538	337
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1,7	0,17	0,11
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1,7	0,17	0,11

Passiva			
in TEUR	Anhang	30.04.2015	31.10.2014
Eigenkapital			
Grundkapital		3.191	3.191
Kapitalrücklage		940	940
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.204	-2.112
Kumulierte Ergebnisse		22.074	21.444
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		24.001	23.463
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		239	122
Eigenkapital	2.5	24.240	23.585
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.6	46.699	45.752
Finanzverbindlichkeiten	2.7	10.322	6.561
Latente Steuerschulden		3.355	3.121
		60.376	55.434
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.6	1.486	1.370
Finanzverbindlichkeiten	2.7	841	462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.148	688
Rückstellungen		554	596
Sonstige Verbindlichkeiten		930	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern		14	30
		4.973	4.257
Summe PASSIVA		89.589	83.276

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis 2013/2014	0	0	0	514	514	-5	509
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-177	0	-177	0	-177
Gesamtergebnis	0	0	-177	514	337	-5	332
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	1.610	0	1.610
Stand am 30. April 2014	3.191	940	-1.737	19.632	22.026	-20	22.006
Stand am 1. November 2014	3.191	940	-2.112	21.444	23.463	122	23.585
Periodenergebnis 2014/2015	0	0	0	630	630	0	630
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-92	0	-92	0	-92
Gesamtergebnis	0	0	-92	630	538	0	538
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	117	117
Stand am 30. April 2015	3.191	940	-2.204	22.074	24.001	239	24.240

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.5.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	227	-1.856
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.529	1.660
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.818	-2.693
Veränderung des Finanzmittelfonds	516	-2.889
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	516	4.229
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	1.032	1.340

DER KONZERN

1 Allgemeine Angaben

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

1.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

1.2 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2015 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2015 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2014 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 30. Juni 2015 auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2015.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Halbjahr 2014/2015 wurden drei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 23 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 20) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis				
in TEUR	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr HJ 2014/2015 erstmals miteinbezogen	3	0	0	3
Änderung Konsolidierungsmethode	1	-1	0	0
Stand am 30. April 2015	26	29	10	65

Im Halbjahr 2014/2015 befinden sich 65 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 62). Es werden 10 (Vorjahr: 10) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Halbjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Halbjahr 2014/2015 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Halbjahr 2014/2015				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Eigen-Investments				
Hamco GmbH & Co KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LOGMAXX doo	Novi Banovci	Serbien	RSD	100

Kauf Hamco GmbH & Co KG, Österreich und der Komplementärgesellschaft Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH, Österreich

Im ersten Quartal des Halbjahres 2014/2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH, erworben

Option LOGMAXX doo, Serbien

Im ersten Quartal des Halbjahres 2014/2015 erhielt die EYEMAXX die Option, die Anteile der LOGMAXX doo zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden kann, ist bis zum 31. August 2015 befristet. Die LOGMAXX doo wurde zu 100 % von der EYEMAXX finanziert und sie verpflichtet sich, für alle Transaktionen, wie Grundstückskäufe, von der EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites ist seitens der LOGMAXX doo bis zum Ende der Optionsfrist nicht möglich. Nach Kauf aller Grundstücke wird EYEMAXX die Option ziehen. Da EYEMAXX bereits die Beherrschung über die Gesellschaft hat, wurde diese zum 30. April 2014 vollkonsolidiert. Zudem wird das Ergebnis aus der Bewertung der Grundstücke in Serbien in der Position „Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ gezeigt, da bereits vertraglich festgelegt wurde, dass der Kaufpreis dem Buchwert (ohne IFRS-Bewertung) des Eigenkapitals der Gesellschaft entspricht.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Halbjahr 2014/2015 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen	
Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Halbjahr 2014/2015	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	27
Sachanlagevermögen	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	258
Kurzfristiges Vermögen	74
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0
Kurzfristige finanzielle Verpflichtungen	-258
Kurzfristige Rückstellungen	-3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-66
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9
Nicht beherrschender Anteil	0
Übernommenes Nettovermögen	23

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Halbjahr 2014/2015

Im Halbjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung im Halbjahr 2014/2015				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Aufwärtskonsolidierung von GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 1. Januar 2015 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 94 % Kapitalanteil und Stimmrechten. Dies führt zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einem Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen.

Durch die Auf- und Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen	
Statuswechsel im Geschäftsjahr 2014/2015	Aufwärtskonsolidierung
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Sachanlagevermögen	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.671
Kurzfristiges Vermögen	0
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	0
Übernommenes Nettovermögen	1.657

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

2.3.1 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Halbjahr 2014/2015

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Halbjahr 2014/2015 zu Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Halbjahr 2014/2015				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	75
Verkauf von Anteilen im Halbjahr 2014/2015				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	60

Kauf weiterer 18,75 % Anteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH 75 % der Anteile. Bereits im Kaufvertrag wurde der Kauf der weiteren 18,75 % festgelegt. Der Gewinnanspruch für den weiteren Anteil begann bereits zum 1. Jänner 2014. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf dem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird.

Verkauf von 30 % der Anteile an EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Tschechien

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrum am begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m² fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 10, Konzernabschluss	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014	12.5.2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1.1.2014	12.5.2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014	12.5.2011

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

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

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

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 so-

wie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

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

Die neuen Standards sind hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht nach IAS 34.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1.1.2014	16.12.2011
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	1.1.2014	29.05.2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1.1.2014	27.06.2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen - Übergangsregelung	1.1.2014	28.06.2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen - Investmentgesellschaften	1.1.2014	31.10.2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1.7.2014	12.12.2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013	1.7.2014	12.12.2013

Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Änderung zu IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften verabschiedet. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten 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. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresfinanzbericht des Unternehmens.

Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden.

Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

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

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klärstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2010-2012 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung: Definition "Ausübungsbedingungen" wird klargestellt
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Bilanzierung bedingter Kaufpreiszahlungen zum beizulegenden Zeitwert
- IFRS 8 Geschäftssegmente: Offenlegung von Ermessensentscheidungen, die zur Zusammenfassung von Segmenten getroffen wurden. Überleitungen der Summe der zu berichtenden Vermögenswerte auf die Vermögenswerte des Unternehmens sind nur zu erstellen, wenn über die Vermögenswerte des Segments regelmäßig berichtet werden

- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Klarstellung, dass weiterhin die Möglichkeit besteht Forderungen und Verbindlichkeiten nicht abzuzinsen, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung eines immateriellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011-2013

Am 12. Dezember 2013 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2011-2013 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Wahlrecht zwischen der Anwendung von bereits geltenden Standards und der vorzeitigen Anwendung neuer oder überarbeiteter Standards. Anwendung der gleichen Fassung der Standards über alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Berichtsperioden
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Ausschluss von Gemeinschaftsunternehmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Die in IFRS 13.52 genannte Ausnahme für Portfolien beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 bzw. IFRS 9 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind, der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 Anwendung finden.

Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRIC 21, Abgaben	1. 11. 2014	20. 05. 2013

IFRIC 21, Abgaben

Am 20. Mai 2013 hat der IASB die Interpretation IFRIC 21, Abgaben, veröffentlicht. Die Interpretation regelt den Zeitpunkt des Schuldansatzes für durch Regierungen (durch Gesetz und Vorschriften) auferlegte Abgaben (besondere Praktische Bedeutung: Bankenabgabe). Der Geltungsbereich erstreckt sich sowohl auf IAS 37 als auch auf Abgaben, deren Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Ausgeschlossen von IFRIC 21 sind Ertragsteuern, Strafzahlungen aus Emissionshandelsprogrammen und entstehende Schulden. IFRIC 21 steht im Einklang mit IFRIC 6, ersetzt diesen jedoch nicht. Retrospektive Anwendung für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahresfinanzbericht des Unternehmens.

2 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.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		30.04.2015	31.10.2014
Tschechische Krone	CZK	27,4300	27,7700
Serbischer Dinar	RSD	120,1498	119,0888
Polnischer Zloty	PLN	4,0337	4,2043
Rumänischer Leu	RON	4,4183	4,4163

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse für das Halbjahr verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2014/2015	2013/2014
Tschechische Krone	CZK	27,6016	27,3667
Serbischer Dinar	RSD	121,34118	115,2394
Polnischer Zloty	PLN	4,1710	4,1849
Rumänischer Leu	RON	4,4432	4,4488

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

1 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die Bezeichnung „2014/2015“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2014 bis 30. April 2015. Der Begriff „2013/2014“ und „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2013 bis 30. April 2014.

1.1 Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2014/2015 betragen die Mieteinnahmen TEUR 619 (Vorjahr: TEUR 315). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen TEUR 653 (Vorjahr: TEUR 93). Die Umsatzerlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 74 (Vorjahr: 16).

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Logistikprojekte und Grundstücke in Serbien	2.127	679
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-27	-20
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-13	-3
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach	-17	-23
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-25	754
Summe	2.045	1.387

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 2.127 (Vorjahr: TEUR 679) resultiert aus den Fortschritten beim ersten Logistikzentrum wie auch auf weitere Zukäufe von Grundstücken. Für weitere Erläuterungen siehe 2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Veränderung des restlichen beizulegenden Zeitwertes resultiert aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr in der Bewertung.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abgegrenzte Projektfees	0	-17
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	759	200
Sonstige Veränderungen des Bestandes	81	20
Summe	840	203

Der Größte Teil der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 200) resultiert aus projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Rechts- und Beratungsaufwand	540	446
Provisionen und Fremdleistungen	200	158
Leasing, Miete und Pacht	375	218
Wertberichtigung zu Forderungen	175	77
Gebühren und Abgaben	108	37
Kosten der Börsennotierung, Hauptversammlung und Kapitalerhöhung	92	152
Reise- und Fahrtaufwendungen	84	67
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	63	109
Instandhaltung und Wartung	54	58
Kommunikationskosten	45	38
Werbeaufwand	43	22
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Versicherungsaufwendungen	13	9
Übrige	85	118
Summe	1.902	1.534

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

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

Ergebnis aus Beteiligungen		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	1.447	2.752
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	8	0
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	-53	30
Summe	1.402	2.782

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet ist wie folgt:

Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
FMZ Kittsee GmbH & Co KG Fachmarkzentrum in Österreich	268	295
Marland Bauträger GmbH und ihre Tochtergesellschaft Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG) Logistik- und Wohnimmobilien in Österreich	1.131	1.343
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH Logistikimmobilie in Deutschland	120	39
Malum Limited Fachmarkzentren in Polen	22	46
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG Wohn- und Gewerbeimmobilie in Deutschland	-93	0
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG Logistikimmobilie in Deutschland	-1	1.029
Summe	1.447	2.752

1.6 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

Finanzerfolg		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinserträge	981	502
Finanzierungserträge	981	502
Zinsaufwendungen	-2.763	-2.043
Finanzierungsaufwendungen	-2.763	-2.043
Summe	-1.782	-1.541

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

In den Zinsaufwendungen enthalten sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 2.275 (Vorjahr: TEUR 1.712).

1.7 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 538 (Vorjahr: TEUR 337) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,17 (Vorjahr: EUR 0,11).

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

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für die Berichtsperiode vom 1. November 2013 bis 30. April 2014 bis zum 02. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 02. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

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

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.190.702 Stück (Vorjahr: 2.945.513 Stück).

2 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 31. Oktober 2014.

2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des EYEMAXX-Konzerns zum Bilanzstichtag setzen sich wie folgt zusammen:

Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektimmobilie	SUMME
Stand zum 31. Oktober 2014	11.441	20.217	31.658
Erstkonsolidierung	1.671	258	1.929
Zugänge	0	3.058	3.058
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-82	2.127	2.045
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-105	-105
Stand zum 31. Oktober 2014	13.030	25.555	38.585

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Serbien	25.555	20.217
Österreich	7.870	7.910
Deutschland	5.160	3.531
Buchwerte	38.585	31.658

Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.929 (Vorjahr: TEUR 2.785) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 3.058 (Vorjahr: TEUR 2.823). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 2.045 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -105 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Aufgeteilt auf die Länder stellt sich die Veränderung wie folgt dar:

Serbien

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 mit dem Bau des ersten Logistikzentrums begonnen, welches im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 fertiggestellt und eröffnet wurde. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.058 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums. Die Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 258 ist auf die Option an der LOGMAXX doo, welche bereits zwei Grundstücke besitzt, zurückzuführen. Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 666). Der Fair Value wurde zum 30. April 2015 durch ein aktuelles Gutachten wie auch durch ein Kaufpreisangebot von 6 % der Anteile an der LOGMAXX doo, welches dem Fair Value entspricht bestätigt. Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 30. April 2015 auf TEUR 25.555 (Vorjahr: TEUR 20.217).

Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich wie auch ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Die Reduktion des Fair Values um TEUR 40 resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr.

Deutschland

Mit Wirkung 1. Januar 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hinsichtlich der Stimmrechte geändert, was zu einer Vollkonsolidierung führte. Im Vorjahr wurde die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in der Position Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen. Sie hält eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Erstkonsolidierung und somit der Fair Value beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.671.

Zusätzlich hält EYEMAXX das Logistikgrundstück Gemarkung Eibach und das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal. Die Reduktion des Fair Values um TEUR 42 resultiert aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr.

2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	2014/2015	2013/2014
Anfangsbestand	21.164	22.330
Erst- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	27
Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung	-6.787	-9.650
Zugänge	352	7.803
Abgänge	0	-3.136
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	1.447	3.790
Endbestand	16.176	21.164

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 4.105 (Vorjahr: TEUR 5.920), in Österreich in Höhe von TEUR 11.439 (Vorjahr: TEUR 11.184), Polen in Höhe von TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 4.060) und Tschechien in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: keiner).

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 5.920 im Vorjahr auf TEUR 4.105. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.841 und aus dem Ergebnis der Bewertung der Beteiligungen in Höhe von TEUR 26.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.184 im Vorjahr auf TEUR 11.439 zum 30. April 2015. Die Veränderung resultiert unter anderem aus der Absaldierung der vom Kaufpreis der FMZ Kittsee GmbH & Co KG abgegoltenen Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.144, welche in der Position „Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung“ ausgewiesen ist und der Fair Value Bewertung der FMZ Kittsee GmbH & Co KG TEUR 268. Die

Veränderung der Fair Value Bewertung der Marland Bauträger GmbH und ihrer Tochtergesellschaft Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG beträgt TEUR 1.131.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 4.060 im Vorjahr auf TEUR 280 zum 30. April 2015. Die Veränderung resultiert aus der Auflösung der Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 3.802 und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR 22.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 352 gewährt. Zudem wurden 30 % Der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. verkauft.

2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	134	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	7.905	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	8.231	9.746
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.918	-1.748
Summe	14.352	14.341

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	718	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	757	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	5.475	1.456
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
Summe	6.829	3.058

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche unter „3.1 Nahestehende Unternehmen“ und „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert werden.

2.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	523	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	1.164	364
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-108	-102
Summe	1.579	2.278

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte resultiert aus der Bezahlung der zum Stichtag 31. Oktober 2014 noch offenen Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der FMZ Kittsee GmbH & Co KG-Kommanditanteile in Höhe von TEUR 1.500.

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

2.5 Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals von 23.585 zum 31. Oktober 2014 auf TEUR 24.240 zum 30. April 2015 resultiert aus der Zuweisung des Gesamtergebnisses in Höhe von TEUR 538, wie auch aus der Erstkonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH und somit einem Zugang bei den nicht beherrschenden Anteil in Höhe von TEUR 117.

2.6 Anleihen

Zum 30. April 2015 bestehen vier Anleihen. Die Eckdaten lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen				
	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000	11.624.000	10.987.000	13.131.000

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

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Stand am 1. November	47.122	38.560
Zugang Anleihen	568	8.550
Transaktionskosten	-14	-616
Zinsaufwand	2.275	3.845
Zinszahlung	-1.766	-3.217
Stand am 31. Oktober	48.185	47.122

2.7 Finanzverbindlichkeiten

Der Anstieg der resultiert aus der Ausnützung des langfristigen Bankkredites für das Logistikprojekt in Serbien in Höhe von TEUR 2.992 und der Umfinanzierung der Logistikimmobilie in Linz in Höhe von TEUR 2.100. Die Logistikimmobilie in Linz war zuvor mittels Leasing finanziert. Dieses wurde bei dem Kauf der Logistikimmobilie zurückbezahlt und stattdessen ein langfristiges Bankdarlehen mit einer höheren Ausnutzung aufgenommen.

Finanzverbindlichkeiten		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	5.002	4.770
Leasingverbindlichkeiten	468	1.612
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.693	636
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Summe	11.163	7.023

3 Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	8.662	6.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.164	364
Sonstige Forderungen	937	715
Wertberichtigung	-974	-939
Gesamt Forderungen	9.789	7.136
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	5
Sonstige Verbindlichkeiten	198	87
Gesamt Verbindlichkeiten	198	92
Saldierter Wert	9.591	7.044

Die wesentlichen Veränderungen sind wie folgt:

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, beinhaltet, belaufen sich auf TEUR 740 (Vorjahr: TEUR 182). Zum 30. April 2015 ist in den Forderungen eine Anzahlung in Höhe von TEUR 625 (Vorjahr: TEUR 135) enthalten, welche für zukünftige Bauvorhaben in Deutschland geleistet wurde.

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.956 (Vorjahr: TEUR 2.115). Es setzt sich zusammen aus dem Darlehen in Höhe von TEUR 2.891 (Vorjahr: TEUR 2.061) und Zinsforderungen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 54).

Die Forderungen gegenüber der Marland Wohnbau GmbH beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.813 (Vorjahr: TEUR 992). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer geleisteten Anzahlungen für Wohnimmobilien in Höhe von TEUR 700.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	13.706	11.202
Sonstige Forderungen	2.062	2.189
Wertberichtigung	-1.065	-930
Gesamt Forderungen	14.703	12.461
Sonstige Verbindlichkeiten	74	289
Gesamt Verbindlichkeiten	74	289
Saldierter Wert	14.629	12.172

Eine wesentliche Veränderung der finanziellen Forderungen war die Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 3.802 beim Gemeinschaftsunternehmen MALUM LIMITED. Somit wurde die Kapitalrücklage bei der Gesellschaft aus dem Eigenkapital in die Verbindlichkeiten beziehungsweise bei der EYEMAXX von den Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in die finanziellen Forderungen umklassifiziert. Gleichzeitig reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG von TEUR 3.368 zum 31. Oktober 2014 um TEUR 2.704 auf TEUR 664. Die Rückzahlung resultiert aus der Aufnahme einer Finanzierung und damit Rückzahlung der ersten angelaufenen Kosten. Es wurden weitere Projektzuschüsse für das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ geleistet wodurch sich die Forderung von TEUR 1.411 auf TEUR 1.949 erhöhte. Die Forderung gegenüber der Marland Bauträger GmbH stieg von TEUR 469 auf TEUR 785.

3.3 Segmentberichterstattung

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

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz/Österreich, die Fachmarktzentren in Tschechien wie auch die Pflegeimmobilien. Die Wohnimmobilie in Potsdam wird im Bereich „Projektentwicklung“ dargestellt.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien, Österreich und Deutschland. Die Wohnimmobilien in Wien und Leipzig gehören zum Bereich „Eigen-Investments“.

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

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 wurde das Segment „Projektentwicklung“ vor allem durch Pflegeheime vergrößert. Das Segment „Eigen-Investments“ wurde durch das Geschäftsfeld „Wohnimmobilien“ erweitert. Durch die deutlich zunehmende Verlagerung von Aktivitäten in Gemeinschaftsunternehmen wurde auch das interne Berichtswesen geändert. Aufgrund der Änderung im internen Berichtswesen war zur sachgerechten Abbildung eine Änderung der Struktur in der Segmentberichterstattung erforderlich. Die Gemeinschaftsunternehmen werden dementsprechend den Segmenten „Projektentwicklung“ und „Eigen-Investments“ zugeordnet. Im Vorjahr erfolgte die Zuordnung der Gemeinschaftsunternehmen zu dem Segment „Holding“, da die interne Steuerung der Gemeinschaftsunternehmen als Beteiligungen erfolgte.

Segmentberichterstattung zum 30. April 2015					
in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME 2015
Außenumsatz	603	683	60		1.346
Innenumsatz	-91	0	-93	184	0
Umsatz Gesamt	694	683	153	-184	1.346
Beteiligungsergebnis	0	1.448	-46		1.402
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-15		-15
EBITDA	-306	3.832	-741		2.785
Abschreibungen	-16	-8	-93		-117
EBIT	-322	3.824	-834		2.668
Periodenergebnis	-450	2.858	-1.778		630
Fremdkapital	8.385	20.709	51.081	-14.826	65.349
Vermögen	6.721	56.340	41.354	-14.826	89.589
Investitionen im Anlagevermögen	60	3.059	34		3.153

Segmentberichterstattung zum 30. April 2014 (Gewinn- und Verlustrechnung) und 31. Oktober 2014 (Bilanz)					
in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME 2014
Außenumsatz	95	308	21		424
Innenumsatz	0	-7	-29	36	0
Umsatz Gesamt	95	315	50	-36	424
Beteiligungsergebnis	0	2.782	0		2.782
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	34	0		34
EBITDA	-560	4.320	-1.505		2.255
Abschreibungen	-12	-6	-66		-84
EBIT	-572	4.314	-1.571		2.171
Periodenergebnis	-614	4.208	-3.085		509
Fremdkapital	7.936	15.380	50.479	-14.104	59.691
Vermögen	10.456	49.356	37.568	-14.104	83.276
Investitionen im Anlagevermögen	29	2.704	430		3.163

3.4 Eventualverbindlichkeiten

In den Eventualverbindlichkeiten sind übernommene Bürgschaften und Garantien der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH enthalten. Eine Inanspruchnahme wird nicht angenommen.

in TEUR	30.04.2015	31.10.2014
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	287	287

Es gab keine Änderung zum 31. Oktober 2014.

3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus der im Juni 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung. Durch die Ausgabe von 319.070 neuen Aktien zum Preis von EUR 5,50 wurde das Grundkapital auf nunmehr EUR 3.509.772 und der Streubesitz auf rund 40 % erhöht. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält zum Bilanzstichtag rund 60 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren konnten während der Bilanzerstellung weitere 1.850 Stück Teilschuldverschreibungen à EUR 1.000 der EYEMAXX Anleihe 2014/20 nachplatziert werden.

Ebenfalls nach dem Berichtszeitraum konnte ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentriums Kittsee abgeschlossen werden. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab, nachdem bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/14 die Mehrheit abgegeben wurde.

Bereits zum 30. April 2014 wurde der Verkauf einer Wohnimmobilien in Wien 23 unterzeichnet. Dieser beinhaltet die aufschiebende Bedingung des Übergangs der Rechte und Pflichten mit der Einverleibung des Grundrechts und somit mit der Grundbucheintragung. Diese konnte erst nach Löschung der Pfandbestellungen erfolgen. Bis zum 30. Juni 2015 wurden alle Besicherungen gelöscht und der Kaufpreis bezahlt. Somit ist das Eigentum der Wohnimmobilie an den Verkäufer übergegangen.

Durch den Verkauf der Wohnimmobilie hat sich EYEMAXX entschlossen, die freie Liquidität unter anderem für die Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.265, welche zum 31. Dezember 2015 fällig gewesen wären, zu verwenden. Zudem wurde die Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 2.096 reduziert.

Ferner wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 24. Juni 2015 eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie, entspricht EUR 701.954,40, beschlossen und in weiterer Folge an die Aktionäre der EYEMAXX Real Estate AG ausgeschüttet.

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

3.6 Weitere Erläuterungen

3.6.1 Organe der Gesellschaft

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

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

GESETZLICHEN VERTRETER

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernhalbjahresfinanzbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Aschaffenburg, am 30. Juni 2015
EYEMAXX Real Estate AG

Dr. Michael Müller
(Vorstand)

Finanzkalender

30/06/2015	Halbjahresfinanzbericht 2014/2015
27/07/2015	Zinszahlung Anleihe 2011/2016
21/09/2015	Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2014/2015
30/09/2015	Zinszahlung Anleihe 2014/2022
29/02/2016	Geschäftsbericht 2014/2015

Kontakt

EYEMAXX Real Estate AG
Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg
W. www.eyemaxx.com
T. +49 (0) 6021 386 69 10
E. office@eyemaxx.com

Investor Relations/ Presse

Dariusch Manssuri
IR.on AG
T. +49 (0) 221 9140 975
E. dariusch.manssuri@ir-on.com

Impressum

Herausgeber
EYEMAXX Real Estate AG
Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg
W. www.eyemaxx.com
T. +49 (0) 6021 386 69 10
E. office@eyemaxx.com

Haftungsbeschränkung

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