

Halbjahresfinanzbericht 2019/2020

 **eyemaxx**
REAL ESTATE GROUP

with an eye on the future



Inhaltsverzeichnis

03 Konzernlagebericht

- 03 Grundlagen des Konzerns
- 03 Wirtschaftsbericht
- 15 Nachtragsbericht
- 15 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

19 Konzernzwischenabschluss

- 19 Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 21 Konzernbilanz
- 23 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 24 Konzernkapitalflussrechnung
- 25 Der Konzern
- 28 Grundlagen der Rechnungslegung
- 33 Ausgewählte Erläuterungen

53 Erklärung des Vorstands

54 Finanzkalender / Impressum



WAYV Riverside Office Tower, Offenbach, Deutschland

Konzernlagebericht

1 Grundlagen des Konzerns

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Damit verfügt Eyemaxx sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung gliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau für den Bestand“.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet die Eyemaxx Real Estate Group attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Eyemaxx Real Estate Group baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines starken Teams von Immobilienexperten und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, das zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Einschätzung des IWF wird der Rückgang der Weltwirtschaft 4,9 % im Jahr 2020 betragen. Der IWF musste damit die ursprüngliche Prognose vom April 2020, in der der Fonds noch von einer Kontraktion von 3 % für 2020 ausgegangen war, weiter nach unten revidieren. Dieser negative Ausblick beruht auf den wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Verbreitung von Covid-19 und den damit einhergehenden Gegenmaßnahmen der Regierungen weltweit. Die von vielen Ökonomen prognostizierten Nachholeffekte werden voraussichtlich nicht so kräftig ausfallen wie zuerst erwartet. Der IWF prognostiziert in seiner Juni-Prognose für das Jahr 2021 ein Weltwirtschaftswachstum von 5,4 % und damit ein um 0,4 Prozentpunkte geringeres Wachstum als noch im April 2020. Der IWF betont die wesentlich höhere Unsicherheit bei den diesjährigen Prognosen, da weder die Dauer der Covid-19 Krise vorausgesagt, noch die Intensität der Gegenmaßnahmen zum derzeitigen Zeitpunkt eingeschätzt werden kann.¹

Auch die Kernmärkte der Eyemaxx Real Estate Group können sich dem Abwärtstrend, ausgelöst durch die Verbreitung von Covid-19, nicht entziehen. Für Deutschland prognostiziert der IWF einen Wirtschaftseinbruch von 7,8 % im Jahr 2020 und ein Wirtschaftswachstum von 5,4 % im Folgejahr. Damit ist der IWF mit seiner Prognose für das Jahr 2020 pessimistischer als die EU-Kommission, die von einem Wirtschaftsrückgang von 6,3 % im Jahr 2020 ausgeht.

¹ International Monetary Fund, World Economic Outlook, June 2020

Für das Jahr 2021 liegt die Vorhersage der EU-Kommission mit einem prognostizierten Wachstum von 5,3 % fast auf dem gleichen Niveau wie der IWF.²

Die österreichische Volkswirtschaft ist stark vom Tourismus abhängig. Im Jahr 2018 betrug der Anteil der Tourismusbranche am Bruttoinlandsprodukt 15,4 %. Aufgrund der verhängten Reisebeschränkungen ist der Tourismus einer der am stärksten betroffenen Branchen. Dies zeigt sich auch an dem, im Vergleich zu Deutschland, deutlich pessimistischeren Wirtschaftsausblick für 2020. In der Sommerprognose 2020 erwartet die EU-Kommission einen Wirtschaftsrückgang von 7,1 % für Österreich. Im Jahr 2021 wird dagegen ein Wirtschaftswachstum von 5,6 % prognostiziert. Neben dem Tourismus wirkt auch die Exportwirtschaft dämpfend auf das österreichische BIP-Wachstum. Innerhalb der ersten drei Monate 2020 verzeichneten die österreichischen Betriebe ein Minus von 5 % bei den Exporten. Dieses Minus wird voraussichtlich im zweiten Quartal noch stärker ausfallen, da die meisten Beschränkungen im Zusammenhang mit Covid-19 erst Mitte März in Österreich und Europa eingeführt wurden.³

Nach Schätzungen von Eurostat, dem europäischen Statistikamt, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, um 3,6 % und innerhalb der EU-28 im ersten Quartal 2020 um 3,2 % gegenüber dem Vorquartal gesunken. Im Jahresvergleich verringerte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 3,1 % und in der EU-28 um 2,6 % gegenüber dem ersten Quartal 2019.⁴

Für Serbien prognostiziert der IWF einen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 von 3 % im Vergleich zum Vorjahr, im Jahr 2021 soll die serbische Wirtschaft dagegen um 6 % wachsen. Der Rückgang der polnischen Wirtschaft lag im ersten Quartal 2020 saisonbereinigt bei 0,4 % und damit deutlich geringer als im EU-Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal konnte im ersten Quartal 2020 sogar ein Wachstum von 1,7 % erreicht werden. Die Tschechische Republik wurde durch die Covid-19 Pandemie dagegen deutlich stärker getroffen als Polen. Die Schätzung von Eurostat geht von einem Minus von 3,3 % im ersten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal aus. Im Vergleich zum ersten Quartal 2019 wird ein Minus von 2 % geschätzt. Das saisonbereinigte BIP ging in der Slowakei im ersten Quartal um 3,8 % gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal zurück. Österreich musste ebenfalls einen wirtschaftlichen Rückgang im ersten Quartal aufgrund der Verbreitung von Covid-19 verzeichnen. Das saisonbereinigte BIP sank nach Angaben von Eurostat im ersten Quartal um 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch in Deutschland war das Wirtschaftswachstum im ersten Quartal 2020 rückläufig. Die größte Volkswirtschaft in Europa schrumpfte saisonbereinigt um 2,2 % im Vergleich zum Vorquartal bzw. 2,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.⁵

Für die meisten Zielmärkte der Eyemaxx Real Estate Group waren die wirtschaftlichen Entwicklungen im ersten Quartal 2020 dennoch positiver als im EU-Schnitt (Minus 3,3 % im Vergleich zum Vorquartal bzw. Minus 2,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal). Hier profitiert die Eyemaxx Real Estate Group von ihrem Fokus auf die stabilen mitteleuropäischen Märkte.⁶

² International Monetary Fund, World Economic Outlook, June 2020

³ International Monetary Fund, World Economic Outlook, June 2020

⁴ International Monetary Fund, World Economic Outlook, June 2020; EU Commission, Summer 2020 Economic Forecast, July 2020

⁵ Eurostat, Pressemitteilung 91/2020, 9. Juni 2020; EU Commission, Summer 2020 Economic Forecast, July 2020; WKO Österreichs Außenhandelsergebnisse Jänner bis März 2020, Juni 2020

⁶ Eurostat, Pressemitteilung 91/2020, 9. Juni 2020

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Immobilienmärkte im Bann von Covid-19

Wie auch andere Branchen, beschäftigen auch die Immobilienbranche derzeit vor allem die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie. Derzeit sind die potentiellen Folgen nur schwer einschätzbar. Sicher ist allerdings, dass die verschiedenen Immobiliemärkte sehr unterschiedlich betroffen sind. Während bei Wohnimmobilien und Logistikimmobilien nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind, werden Hotelimmobilien wahrscheinlich auch mittelfristig weiter unter Druck stehen.

Markt für Wohnimmobilien in Deutschland

Die Covid-19 Krise dürfte nach Ansicht des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) nur geringe Auswirkungen auf den deutschen Wohnungsmarkt haben. Die Kaufpreise in den 50 größten deutschen Städten fallen trotz der Pandemie wahrscheinlich nur leicht, einbrechen werden sie aber nicht, so die Experten. Im schlimmsten Fall sinken die Preise um bis zu 12 %. Dieser Preisrückgang ist vor allem auf die gesenkten Erwartungen bei zukünftig erzielbaren Mieten zurückzuführen. Zusätzlich werden vor allem Privatanleger aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktsituation von größeren Investitionen zumindest kurzfristig absehen.⁷

Es wirken allerdings derzeit auch einige Faktoren preisstabilisierend. Auch wenn Mietsteigerungen kurzfristig schwieriger durchsetzbar sind, gibt es derzeit keine Hinweise auf einbrechende Mieten bei deutschen Wohnimmobilien. Laut Statistischem Bundesamt stieg die Nettokaltmiete von Jänner 2020 bis Mai 2020 kontinuierlich von 106,4 Indexpunkten auf 106,9 Indexpunkte an. Bisher zeigt sich noch keine negative Auswirkung auf die Mietpreisentwicklung durch die Covid-19 Pandemie.⁸ Aufgrund der umfangreichen staatlichen Hilfsprogramme (Kurzarbeit, Rettungsfonds, etc.) sollte zumindest ein Teil der Einkommensverluste durch die Covid-19 bedingten wirtschaftlichen Verwerfungen ausgeglichen werden. Damit wird auch die Wahrscheinlichkeit für Mietausfälle bzw. Leerstandsraten gesenkt und Mietpreise gestützt. Sollte die Arbeitslosigkeit aufgrund einer zweiten Infektionswelle weiter ansteigen oder über längere Zeit auf hohem Niveau verharren, kann sich dies naturgemäß negativ auf die Mietpreisentwicklung auswirken.

Für positive Nachfrageimpulse sorgt die expansive Geldpolitik der EZB. Diese hatte erst vor kurzem ein neues Kaufprogramm für Staatsanleihen und private Schuldtitel im Umfang von 750 Mrd. Euro als Reaktion auf die Verbreitung von Covid-19 aufgelegt und damit den europäischen Leitzinssatz nach einem kurzen Anstieg wieder auf dem niedrigen Vorkrisenniveau stabilisieren können. Die Inflation im Euroraum reagierte allerdings nicht wie gewünscht und sank innerhalb der letzten Monate kontinuierlich. Damit gilt eine Abkehr von der unkonventionellen Geldpolitik in naher Zukunft als unwahrscheinlich und die Kosten für Immobilienfinanzierungen bleiben weiter gering.

Sollte die Pandemie in Deutschland bereits ihren Höhepunkt erreicht haben und auch keine zweite Infektionswelle im dritten oder vierten Quartal 2020 entstehen, werden die negativen Auswirkungen auf dem Wohnimmobilienmarkt nur kurzfristig sein. Dies ist vor allem dadurch begründet, dass die Covid-19 Pandemie die strukturellen und gesellschaftlichen Makrotrends, die zu den starken Preisanstiegen der letzten Jahre geführt haben, nicht verändert. Insbesondere in deutschen A-Städten ist das Angebot an Wohnimmobilien weiter geringer als die Nachfrage. Laut statistischen Bundesamt wurden 2017 und 2018 etwas mehr als 285.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt und damit deutlich unter der Zielvorgabe der deutschen Bundesregierung in der Höhe von 375.000 Wohnungen. Für das Jahr 2019 liegen noch keine Zahlen vor, es wird aber eine kleine Steigerung der fertiggestellten Neubauwohnungen prognostiziert. Im Jahr 2020 dagegen werden aufgrund von Verzögerungen bei den Baustellen, sowie bei den Genehmigungen voraussichtlich deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt werden können. Sollte im Jahr 2021 eine kräftige wirtschaftliche Erholung einsetzen, wird die Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage in diesem Jahr wahrscheinlich besonders groß ausfallen.⁹

⁷ Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen, 19.04.2020

⁸ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 5/2020, Verbraucherpreisindex Mai 2020

⁹ Deutsche Bank, Ausblick auf den Deutschen Immobilienmarkt 2020, 22.04.2020

Mittel- bis langfristig wirkt außerdem die steigende Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nachfragefördernd. Seit 2010 verzeichnet Deutschland ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2019 erreichte Deutschland mit 83,2 Mio. Einwohnern einen neuen Höchststand. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Nettozuwanderung der letzten Jahre zurückzuführen. Neben der steigenden Bevölkerung, nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland ab. Zwischen 2011 und 2018 wuchs die deutsche Bevölkerung im Durchschnitt um 0,85 % während die Anzahl der Haushalte im selben Zeitraum um 0,95 % auf 41,38 Mio. Haushalte wuchs.¹⁰

Markt für Wohnimmobilien in Österreich

Wie sich die Covid-19 Pandemie auf den österreichischen Wohnungsmarkt auswirkt, ist mit den derzeitig vorliegenden Daten nur schwer zu beurteilen. Die aktuellsten Zahlen zum Immobilienmarkt in Österreich stammen von der österreichischen Nationalbank und reichen bis ins erste Quartal 2020. Die Gegenmaßnahmen der Regierung sind allerdings erst in der zweiten Märzhälfte in ganz Österreich eingeführt worden, damit fallen nur die zwei letzten Wochen des Beobachtungszeitraumes in die Zeit des von der Regierung erlassenen Covid-Lockdowns.

Im ersten Quartal 2020 setzten die Immobilienpreise ihre positive Entwicklung der letzten Jahre weiter fort. So stiegen die Preise für Einfamilienhäuser innerhalb der ersten drei Monate des Jahres 2020 um 10,4 % in Wien und um 3,3 % in den Bundesländern. Die für die Eyemaxx Real Estate Group relevanteren Wohnungseigentumspreise stiegen im selben Zeitraum um 3,4 % in der Bundeshauptstadt. Bei neugebauten Wohnungen lag das Plus sogar bei 5,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Generell zeigt sich ein deutlich stärkeres Wachstum der Immobilienpreise innerhalb von Wien im Vergleich zum Rest von Österreich.¹¹

Auch bei den Mieten war vor Ausbruch der Covid-19 Pandemie in Österreich eine konstante Steigerung zu beobachten. Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Österreich wird auf Monatsbasis erhoben und ist bis zum Februar 2020 verfügbar. Im Jänner 2020 lag die Mietsteigerung bei Wohnungen ohne Betriebskosten bei 2,7 % im Vergleich zum Jänner 2019. Im Februar erhöhten sich die durchschnittlichen Mieten auf sogar 2,9 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Beim Gesamtjahr 2019 lag die Mietsteigerung bei 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Wie auch in Deutschland profitieren die Mieten bzw. Immobilienpreise von langjährigen Makrotrends, wie der steigenden Urbanisierung, der wachsenden Bevölkerung, sowie der Steigerung der Haushaltsanzahl aufgrund der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße.¹²

Im Gesamtjahr 2019 stieg die Bevölkerung in Österreich um 39.930 Personen an. Obwohl der Anteil von Wien an der Gesamtbevölkerung nur 21 % ausmacht, lag der Anteil am Bevölkerungswachstum bei fast 28 %. Dies zeigt, dass es nach wie vor mehr Menschen in Österreich in große Ballungsräume zieht. Die Urbanisierung und die damit einhergehende starke Nachfrage nach Wohnraum, bei gleichzeitigem knappen Angebot aufgrund des hohen Verbaungsgrades ist einer der Gründe, warum die Immobilienpreise in Wien stärker steigen als im restlichen Österreich.¹³

Zusätzlich sorgt die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für einen erhöhten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Zwischen 1985 und 2019 stieg die Zahl der Privathaushalte in Österreich um 41 % von 2.801.000 auf 3.950.000. Die Bevölkerung in Privathaushalten nahm in diesem Zeitraum jedoch nur um 17 % zu. Somit geht die größere Zahl der Haushalte nur zum Teil auf das Bevölkerungswachstum zurück und ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Zahl der Ein-Personen-Haushalte von 768.000 im Jahr 1985 auf 1.480.000 im Jahr 2019 zurückzuführen. Der Anteil der Alleinlebenden an der Bevölkerung in Privathaushalten erhöhte sich im selben Zeitraum von 27 % auf 37 %. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Haushaltsgröße wider: Lebten im Jahr 1985 in einem Haushalt noch durchschnittlich 2,67 Personen, waren es 2019 nur noch 2,21 Personen.¹⁴

¹⁰ JLL, Wohnungsmarktbericht Deutschland, Mai 2020

¹¹ Österreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell Q2 2020, Mai 2020

¹² Statistik Austria, Statcube, Juni 2020

¹³ Statistik Austria, Statcube, Juni 2020

¹⁴ Statistik Austria, bis 2003 Mikrozensus ab 2004 Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung, 20.03.2020

Bei den Immobilieninvestitionen zeigt sich ein deutlicher Rückgang im ersten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal. Laut einer Analyse der CBRE Group lag das Investitionsvolumen in Österreich bei 450 Mio. Euro und damit deutlich unter den 1,1 Mrd. Euro, die im ersten Quartal 2019 investiert wurden. Dieser Rückgang ist aber laut den Experten der österreichischen Nationalbank eher auf einen allgemeinen Angebotsmangel, als auf die Covid-19 Pandemie zurückzuführen. Um den Einfluss der weltweiten Verbreitung von Covid-19 auf das Investitionsverhalten besser zu beurteilen, muss auf die Daten des zweiten Quartals 2020 gewartet werden. Generell ist allerdings zu erwarten, dass Investitionen in Gewerbeimmobilien stärker von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sind, als Wohnimmobilien. Dies ist vor allem auf die höhere Konjunkturabhängigkeit von Gewerbeimmobilien zurückzuführen.¹⁵

Markt für Gewerbeimmobilien Deutschland

Der deutsche Investmentmarkt bei den Gewerbeimmobilien verzeichnete eine besonders positive Entwicklung im ersten Quartal 2020. Mit 18,6 Mrd. Euro bundesweit erzielte das Investitionsvolumen einen neuen Höchststand innerhalb der ersten drei Monate 2020 und um 67 % höher lag als im Vergleich zum Vorjahresquartal. Für den starken Anstieg sind vor allem Portfolioinvestitionen verantwortlich, die sich im ersten Quartal 2020 versechsfacht haben. Die deutschen A-Standorte konnten mit 9,2 Mrd. Euro ebenfalls ihren Rekord von 2018 (8,4 Mrd. Euro) übertreffen. Da auch bei den Gewerbeimmobilien der Beobachtungszeitraum vor Beginn der Covid-19 Pandemie in Deutschland endet, können die Auswirkungen noch nicht eingeschätzt werden. Allerdings sind einige Reserven durch das Rekordergebnis aufgebaut worden um die potentiell negativen Effekte kompensieren zu können.¹⁶

Wie in vielen anderen europäischen Ländern, musste auch der deutsche Einzelhandel zum Höhepunkt der Covid-19 Pandemie zum Großteil für mehrere Wochen schließen. Wie sich dies auf die Investitionen im Retailsegment auswirkt kann zum derzeitigen Informationsstand nicht genau quantifiziert werden. Allerdings profitiert der Markt von einem ausgezeichneten Ergebnis im ersten Quartal 2020, direkt vor der Einführung der Beschränkungen im Einzelhandel. Innerhalb der ersten drei Monate konnte ein Investitionsvolumen von 4,86 Mrd. Euro bei Einzelhandelsimmobilien verzeichnet werden. Damit lag die Investitionssumme im ersten Quartal 2020 um 92 % höher als in der Vorjahresperiode und 79 % höher als im langjährigen Durchschnitt. Die Renditen stagnierten im ersten Quartal 2020. Nach Objektart liegen einzelne Fachmärkte mit 5,3 % an der Spitze, danach folgen Fachmarktzentren mit 4,3 % und Shoppingcenter mit 4,1 %.¹⁷

Auch die Investitionen in deutsche Logistikimmobilien konnten im ersten Quartal 2020 ein Rekordvolumen von 2,32 Mrd. Euro verzeichnen. Damit lag das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahresquartal um 76 % höher und um 10 % höher als das bisherige Rekordjahr 2017 (2,15 Mrd. Euro). Besonders Fonds und Investment Manager tätigten große Umsätze, die zu dem sehr positiven Ergebnis führten. Im Gegensatz zu anderen Gewerbeimmobilien, könnten Logistikimmobilien von der Covid-19 Pandemie sogar profitieren. Dies ist auf den gestiegenen E-Commerce Anteil während der Ausgangsbeschränkungen zurückzuführen. Sollte der Onlinehandel die in der Krise gewonnen Marktanteile auch nach Abflachen der Covid-19 Pandemie behalten können, wird dies die Nachfrage nach Logistikflächen auch mittel- bis langfristig stützen.¹⁸

Markt für Büroimmobilien Deutschland

Innerhalb der ersten drei Monate 2020 wurden in Deutschland 741.000 m² Bürofläche umgesetzt und damit um ca. 17,5 % weniger als im ersten Quartal 2019. Dieser Rückgang ist dem schwachen Wirtschaftswachstum 2019 geschuldet, sowie einem Basiseffekt. Im ersten Quartal 2019 war die umgesetzte Bürofläche ausgesprochen hoch. Die Auswirkungen von Covid-19 sind in diesen Daten noch nicht abgebildet. Für das Transaktionsvolumen am deutschen Büro-Investmentmarkt liegen bereits Daten für das erste Halbjahr 2020 vor. In diese Periode fällt auch der bisherige Covid-19 Höhepunkt in Deutschland. Das Transaktionsvolumen lag zwischen Jänner und Juni 2020 bei 10,4 Mrd. Euro und damit um 10 % niedriger als in der Vorjahresperiode. Bei den deutschen A-Städten lag der Rückgang allerdings nur bei ca. 3 %. Besonders Portfolioinvestments haben im Vergleich zu den letzten

¹⁵ Österreichische Nationalbank, Immobilien Aktuell Q2 2020, Mai 2020

¹⁶ BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Investmentmarkt Deutschland

¹⁷ BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Retail-Investmentmarkt Deutschland

¹⁸ BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Logistik-Investmentmarkt Deutschland

Jahren stark zugenommen und konnten so den Rückgang abfedern. Die Renditen lagen bei den Topstandorten zwischen 2,6 % (München) und 3 % (Köln, Düsseldorf und Stuttgart).¹⁹

Bei den Leerstandsdaten zeigt sich ein regional sehr unterschiedliches Bild. Während in einigen wenigen deutschen Städten die Leerstandsquoten 2019 sogar stiegen, verzeichneten vor allem die A-Städte im Jahr 2019 weiter sinkende Büroleerstände. Besonders in Berlin (1,5 %) und München (2,3 %) ist der Mangel an Büroflächen an den niedrigen Leerstandsdaten sichtbar. Die Büroknappheit in deutschen Großstädten führte 2019 und auch im ersten Quartal 2020 zu steigenden Mieten. Mit einer Steigerung von 3,5 % verzeichneten die durchschnittlichen Mietpreise den höchsten Wert seit Mitte der 1990er Jahre. Bei den Spitzenmieten fiel die Preissteigerung mit 7 % innerhalb der ersten drei Monate im Vergleich zur Vorjahresperiode sogar noch deutlicher aus.²⁰

Experten bei der Deutschen Bank erwarten allerdings, dass der starke Aufwärtstrend im Jahr 2020 zumindest kurzfristig gebremst wird. Aufgrund der hohen Unsicherheit in Bezug auf die weiteren Entwicklungen der Covid-19 Pandemie haben viele Unternehmen geplante Expansionen abgesagt oder verschoben. Zusätzlich ist unklar, ob sich das Home Office auch nach Bewältigung der Covid-19 Krise weiter durchsetzen wird. Der zu erwartende Beschäftigungsrückgang im Jahr 2020 wird sich ebenfalls negativ auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirken. Sobald die Gesundheitskrise überwunden ist und Nachholeffekte das Wirtschaftswachstum wieder beschleunigen, wird auch der Bedarf an Büroimmobilien voraussichtlich wieder steigen.²¹

Markt für Hotelimmobilien

Zu Beginn des Jahres 2020 konnte der Hotel-Investmentmarkt in Deutschland noch ein Rekordergebnis erzielen. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,12 Mrd. Euro konnte man ein ebenso hohes Niveau erreichen wie im bisherigen Spitzenjahr 2017. Besonders Portfolioinvestitionen konnten zu dem sehr positiven Ergebnis beitragen. Diese Entwicklung wird sich im laufenden Jahr höchstwahrscheinlich nicht fortsetzen lassen. Die Tourismus- und Hotelbranche gehört zu den am stärksten betroffenen Wirtschaftszweigen. Die hohe Unsicherheit in dem Sektor wird bei Investoren wahrscheinlich zu einer größeren Zurückhaltung bei Hotelinvestments führen. Derzeit ist völlig unklar wann sämtliche Reisebeschränkungen (auch in EU-Drittstaaten) wieder zurückgenommen werden. Außerdem ist nicht absehbar wie sich das Reiseverhalten weiterentwickelt. Einerseits könnte es in den Folgesaisonen zu Nachholeffekten kommen, von denen die Hotels sogar profitieren könnten, andererseits könnte es aufgrund des fehlenden Sicherheitsgefühls noch länger bei einer verminderten Reisetätigkeit bleiben.²²

In einer Analyse zur Auswirkung von Covid-19 verweisen Experten von MRP Consult auf die unterschiedlichen Marktcharakteristika zwischen Österreich und Deutschland. In Deutschland (74 %) ist der Anteil an internationalen Gästen wesentlich höher als in Österreich (50 %). Dadurch ist auch das Potential der Inlandsnachfrage in Deutschland höher als in Österreich. Zusätzlich ist die österreichische Wirtschaft stärker vom Tourismus abhängig. Aufgrund der hohen Anzahl an Nächtigungen in Relation zur österreichischen Gesamtbevölkerung kann die ausländische Nachfrage nicht durch Inländer kompensiert werden. In Deutschland ist dies nicht der Fall, sollten die Deutschen ihre Urlaube im Inland verbringen, könnte dies die ausbleibenden internationalen Nächtigungen ausgleichen. MRP beleuchtet in ihrer Analyse außerdem den Städtetourismus, dieser wird wahrscheinlich aufgrund von abgesagten Messen und anderen Großveranstaltungen länger benötigen bis das Vorkrisenniveau erreicht wird. In den Tourismushochburgen Tirol und Salzburg wird vor allem die Wintersaison 2020/2021 für eine potentielle rasche Erholung relevant sein. Insgesamt erwarten die Experten von MRP allerdings, dass der österreichische Tourismus länger als der deutsche Tourismus benötigen wird um sich von den Auswirkungen von Covid-19 zu erholen.²³

¹⁹ BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Büromarkt Deutschland; BNP Paribas Real Estate, At a glance Q2 2020, Büro-Investmentmarkt Deutschland

²⁰ BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Büromarkt Deutschland; Deutsche Bank Research, Ausblick auf den Immobilienmarkt 2020, 22. April 2020

²¹ Deutsche Bank Research, Ausblick auf den Immobilienmarkt 2020, 22. April 2020

²² BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2020, Hotel-Investmentmarkt Deutschland

²³ MRP Consult, Covid-19 Auswirkungen, 22.04.2020

2.2 Geschäftsverlauf

Die Eyemaxx Real Estate Group hat im ersten Halbjahr ihre im September 2019 begebene Unternehmensanleihe 2019/2024 (ISIN DE000A2YPEZ1) im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren mit einem Volumen von 9 Mio. Euro emittiert. Im Dezember 2019 wurden zwei Wandelanleihen (2016/2019 und 2017/2019) mit einem Volumen von insgesamt 22,9 Mio. Euro plangemäß rückgeführt. Im Februar 2020, wurde die Anleihe 2018/2023 um rund 12 Mio. Euro auf 55 Mio. Euro aufgestockt. Die Eyemaxx Real Estate Group hat ihre Unternehmensanleihe 2014/2020 mit einem ausstehenden Volumen von zuletzt 13,3 Mio. Euro fristgerecht am 31. März 2020 zurückgezahlt. Somit hat Eyemaxx in Summe Kapitalmarktverbindlichkeiten mit einem Volumen von 36,2 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2019/2020 plangemäß abgelöst.

Im März 2020 hat die Eyemaxx Real Estate Group ihre Bezugsrechts-Kapitalerhöhung vollständig platziert. Dabei wurden sämtliche 880.000 neue Aktien zu je 9,00 Euro emittiert und somit das Grundkapital von 5.350.568 Euro auf 6.230.568 Euro erhöht. Der Mittelzufluss für Eyemaxx aus der Transaktion beläuft sich auf rund 7,9 Mio. Euro. Eyemaxx will den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung für die Umsetzung von Immobilienprojekten und den Ausbau des Bestandsportfolios nutzen.

Bereits im Oktober 2019 wurde eine Absichtserklärung für den Verkauf der beiden serbischen Logistikzentren Log Maxx Alpha und Log Maxx Beta mit der internationalen CTP Gruppe unterzeichnet. Nachdem die Logistikhalle von Log Max Beta im Frühjahr 2020 fertiggestellt und teilweise vermietet werden konnte, steht der Abschluss des verbindlichen Kaufvertrages mit CTP unmittelbar bevor. In der im Juli 2020 stattgefunden Endverhandlung mit dem Käufer mussten weitere Covid-19 bedingte Zugeständnisse gemacht werden, welche wertmäßig bereits im gegenständlichen Halbjahresabschluss erfasst wurden. Die ursprüngliche Absichtserklärung hatte eine Earn-Out-Komponente für Vollvermietung vorgesehen. Der von der Regierung erlassene Covid-Lockdown führte naturgemäß zu erheblichen Verzögerungen in der Vermietung, sodass die ursprünglich geplante Vollvermietung nicht erreicht werden konnte. Dadurch ergibt sich ein geringerer Kaufpreis in Höhe von 2,6 Mio. Euro, welcher demzufolge als Aufwand erfasst werden musste. Weiters bestand der Käufer – ebenfalls Covid-19 bedingt – auf eine Reduktion des Kaufpreiskoeffizienten, welche mit weiteren 0,5 Mio. Euro im Aufwand erfasst wurde. Zusätzlich wurden durch einen Mietervergleich, durch Beratungsrückstellungen sowie durch laufende Kosten Aufwendungen von rund 2,6 Mio. Euro erfasst.

Trotz der Einschränkungen aufgrund der Covid-19 Krise wurde die Entwicklung der Immobilienprojekte der Eyemaxx Real Estate Group innerhalb der letzten sechs Monate bestmöglich fortgesetzt. Durch die vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen, die teilweise gerissenen Lieferketten und den durch die Grenzschließungen verstärkten Mangel an Facharbeitern, gibt es allerdings Verzögerungen und Kostenüberschreitungen. Davon sind die Projekte „Sonnenhöfe“ in Schönefeld, Mikroapartments Bonn und Wien „Siemensstraße“ deutlich weniger betroffen als das Hotelprojekt in Offenbach Kaiserlei und das multifunktionale Quartiersentwicklungsprojekt „Postquadrat“ in Mannheim. Dieses Projekt hat einen negativen bilanziellen Effekt von rund 4,6 Mio. Euro, welcher einerseits auf durch Umplanungen bedingte deutlich gestiegene Baukosten sowie durch Covid-19 bedingte Verzögerungen hinsichtlich der erwarteten Fertigstellung und vertragskonformen Übergabe an die Käufer zurückzuführen ist.

Seit dem 31. Oktober 2019, hat es Covid-19 bedingte nachteilige Veränderungen in der Geschäftsentwicklung gegeben. Das erste Halbjahr des Wirtschaftsjahres der Eyemaxx Real Estate Group entfällt zur Hälfte auf die branchenbedingt schwächeren Wintermonate und unmittelbar danach traten die gravierenden behördlichen Einschränkungen durch Covid-19 in Kraft. Zusätzlich wurden Branchentreffen, Messen etc. abgesagt, wodurch die Erreichbarkeit von potentiellen Verkäufern stark eingeschränkt war. Ebenfalls erschwerten Kontaktverbote und Reisebeschränkungen Grundstücksbesichtigungen massiv, weshalb es zu keinem Projektanfang im ersten Halbjahr 2019/2020 kam.

Die in der Ankaufsplanung befindlichen neuen Entwicklungsprojekte konnten nicht wie vorgesehen erworben werden, obwohl die für die geplanten Projektentwicklungen erforderlichen internen Vorarbeiten geleistet wurden. In Folge dessen, konnten keine entsprechenden Projekterfolge – welche je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge für Grundstücks-, Finanzierungs-, Vermietungsgrad- und Baukostenrisiko reduziert werden – realisiert werden. Zusätzlich mussten Covid-19 bedingt Bewertungen laufender Projekte selektiv reduziert werden, während die Fixkosten weitestgehend weiterliefen. Sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis

nach Steuern entwickelten sich speziell Covid-19 bedingt dadurch deutlich unter den ursprünglichen Erwartungen. Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf die weiteren Entwicklungen rundum die Covid-19 Pandemie wurden die Jahresprognose für das laufende Geschäftsjahr, sowie auch der Dividendenvorschlag des Vorstandes für das abgelaufene Geschäftsjahr zurückgezogen.

Der Vorstand, sowie das gesamte Management der Eyemaxx Real Estate Group sind sich der Ernsthaftigkeit der aktuellen Gesundheitskrise, bedingt durch die Verbreitung von Covid-19, bewusst. Um angemessene Maßnahmen auf die aktuelle wirtschaftliche Lage zu setzen, wurden Einschätzungen der potentiellen Folgen der Covid-19 Krise auf die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group vorgenommen. Diese wurden im Verlauf der letzten Monate regelmäßig aktualisiert und überarbeitet. Neben der oben erwähnten Dividendenaussetzung wurde die Kurzarbeit von April bis Juni 2020 bei der Eyemaxx Real Estate Group eingeführt. Zusätzlich verzichteten das Management, der Aufsichtsrat und der Vorstand, während dieser drei Monate, auf 20 % ihres Gehaltes. Diese Maßnahmen verschafften der Eyemaxx Real Estate Group zusätzliche Liquidität und halfen die negativen Effekte der ersten Infektionswelle zumindest in geringem Umfang abzufedern.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das erste Halbjahr des Eyemaxx-Konzerns beginnt am 1. November 2019 und endet am 30. April 2020. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2018/2019 dargestellt. Die Begriffe „Vorjahr“ und „erstes Halbjahr 2018/2019“ beziehen sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019. Der Begriff „erstes Halbjahr 2019/2020“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2019 bis 30. April 2020. Der Zwischenabschluss wurde nach den am Abschlussstichtag anzuwendenden Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in der jeweils geltenden Fassung der Europäischen Union (EU) erstellt. Die Darstellung der Werte erfolgt in tausend Euro (TEUR) gerundet. Durch die Angaben in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

2.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 281.993 auf TEUR 254.514 reduziert.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Langfristiges Vermögen	177.271	156.503
Kurzfristiges Vermögen	77.243	125.490
Summe Aktiva	254.514	281.993
Eigenkapital	52.513	65.002
Langfristige Verbindlichkeiten	126.011	146.753
Kurzfristige Verbindlichkeiten	75.990	70.238
Summe Passiva	254.514	281.993

Die langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2020 bei TEUR 177.271 nach TEUR 156.503 zum 31. Oktober 2019. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen auf Grund der Erstanwendung von IFRS 16 um TEUR 4.224 von TEUR 3.033 auf TEUR 7.257.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sank um TEUR -10.708 von TEUR 19.826 auf TEUR 9.118 im wesentlichen auf Grund des Wechsels im Einbezug einer Gesellschaft in den Konzernabschluss. Im ersten Halbjahr 2019/2020 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 591 (Vorjahr: TEUR 4.398). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR -190 (Vorjahr: TEUR 1.118). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -4 (Vorjahr: TEUR -35), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen verringerten sich um TEUR -4.957 von TEUR 57.111 zum 31. Oktober 2019 auf TEUR 52.154 zum 30. April 2020. Die Veränderung resultiert aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode in Höhe von TEUR -6.975 (Nähere Erläuterungen siehe Ertragslage). Außerdem wurden Anteile einer vollkonsolidierten Gesellschaft verkauft, welche daraufhin als Gemeinschaftsunternehmen zu bilanzieren ist. Aus diesem Vorfall resultiert ein Zugang der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.014.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im ersten Halbjahr 2019/2020 um TEUR 32.212 auf TEUR 108.036 (Vorjahr: TEUR 75.824). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an Projektgesellschaften.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2020 bei TEUR 77.243 nach TEUR 125.490 zum Ende des Geschäftsjahres 2018/2019. Das Vorratsvermögen sank im ersten Halbjahr 2019/2020 um TEUR -685, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich um TEUR -2.490, die sonstigen Forderungen verringerten sich im wesentlichen auf Grund der Bezahlung der Käufer für die Anteile an der ViennaEstate und dem Kaufpreis für das Projekt Grasbergergasse um TEUR -30.657, die kurzfristigen finanziellen Forderungen sanken um TEUR -443, die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken um TEUR -12.568 und die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte verringerten sich aufgrund der Kaufpreisanpassung der serbischen Projekte um TEUR -1.404.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 65.002 zum 31. Oktober 2019 um TEUR -12.489 auf TEUR 52.513 zum 30. April 2020 verringert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR -19.594 und erhöhend mit der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 8.637.

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 126.011 sind im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 146.753, trotz der Aufstockung der Anleihen 2018/2023 und 2019/2024 und der Aufnahme weiterer Finanzdarlehen zur Projektfinanzierung gesunken, da die Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 sowie die Anleihe 2014/2020 im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres zurückgeführt wurden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 5.752 auf TEUR 75.990. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer zusätzlich aufgenommenen kurzfristigen Bankfinanzierung in der Höhe von TEUR 10.000.

2.3.2 Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement von Eyemaxx das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote von Eyemaxx belief sich zum Bilanzstichtag auf 21,56 %* (Vorjahr: 25,12 %*).

*] Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten)

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 dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

Nettofinanzverschuldung

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	120.495	140.250
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	60.309	56.144
Zwischensumme	180.804	196.394
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (inklusive IFRS 5)	-10.978	-23.228
Nettofinanzverschuldung	169.826	173.166

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Aufstockung der Anleihen 2018/2023 und 2019/2024, sowie der Rückzahlung der beiden Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 und der Anleihe 2014/2020.

Kapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-7.562	-5.069
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	3.337	-10.962
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.910	12.169

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -7.562 resultiert aus der Veränderung des Working Capital, insbesondere aus der Änderung der Vorräte und der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs enthalten.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 3.337 nach TEUR -10.962 im Vorjahr. Dieser war insbesondere geprägt durch Investitionen in Projektgesellschaften, welchen Zuflüsse aus der im vergangenen Jahr verkauften Grasbergergasse und der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG gegenüber stehen.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -5.910 nach TEUR 12.169 im Vorjahr. Dieser war geprägt durch Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in der Höhe von TEUR 7.476, Einzahlungen durch Anleihebegebungen in der Höhe von TEUR 21.000, sowie Rückführungen von Anleiheverbindlichkeiten in der Höhe von TEUR 36.181. Zusätzlich wurden neue Finanzverbindlichkeiten aufgenommen und bestehende Bankverbindlichkeiten getilgt.

2.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.603 unter dem Vorjahreswert von TEUR 3.785. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf Grund von Einmaleffekten in den sonstigen Erlöse im Vorjahr zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2019/2020 betragen die Mieteinnahmen TEUR 1.227 (Vorjahr: TEUR 1.471). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.256 (Vorjahr: TEUR 999). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 61) und die sonstige Erlöse TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 1.255).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

verkürzte Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Umsatzerlöse	2.603	3.785
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-186	302
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-8.051	-5.251
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	-6.975	9.452
Wertminderung von zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	-5.523	0
Betriebsergebnis (EBIT)	-18.132	8.288
Finanzergebnis	-2.625	-2.732
Ergebnis vor Steuern	-20.757	5.556
Laufende Ertragsteueraufwendungen	-145	-9
Latente Steuerabgrenzungen	1.308	-822
Periodenergebnis	-19.594	4.725
davon entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-19.798	4.479
Nicht beherrschende Anteile	204	246

Im ersten Halbjahr 2019/2020 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -186 (Vorjahr: TEUR 302) erfasst.

Das Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von TEUR -6.975 (Vorjahr: TEUR 9.452) beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach der at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR -6.975 (Vorjahr: TEUR 9.452), Dividenden und Ergebniszuweisungen von Beteiligungen nach der at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 55) und das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -1). Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR -5.710 (Vorjahr: TEUR 8.206), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -1.184 (Vorjahr: TEUR 1.192) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -81 (Vorjahr: TEUR 0). Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet der österreichischen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des Ergebnis aus Beteiligungen nach der equity-Methode bewertet an der der ViennaEstate Immobilien AG in der Höhe von TEUR 1.494. Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet der deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus zum Teil Covid-19 bedingten geänderten Projektkalkulationen und hier im wesentlichen aus dem Projekt Postquadrat Mannheim. Der Ergebnisbeitrag aus der Equity Beteiligung am Projekt Mannheim wurde im laufenden Geschäftsjahr mit TEUR -4.588 erfasst (Vorjahr: TEUR 1.676). Dieser ist einerseits auf durch Umplanungen bedingte deutlich gestiegene Baukosten, sowie durch Covid-19 bedingte Verzögerungen hinsichtlich der erwarteten Fertigstellung und vertragskonformen Übergabe an die Käufer zurückzuführen. Andere Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Covid-19 bedingten Änderungen von Projektfortschritten/Baustarts.

Das Finanzergebnis der Eyemaxx Real Estate Group beläuft sich auf TEUR -2.625 (Vorjahr: TEUR -2.732). Darin enthalten sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 3.720 (Vorjahr: TEUR 2.910). Die Finanzierungsaufwendungen betragen im ersten Halbjahr 2019/2020 TEUR 6.345 (Vorjahr: TEUR 5.642). Hier sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.869 (Vorjahr: TEUR 4.297) enthalten.

In Summe weist die Eyemaxx Real Estate Group im ersten Halbjahr 2019/2020 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR -19.594 (Vorjahr: TEUR 4.725) aus.

Seit dem 31. Oktober 2019, hat es Covid-19 bedingte nachteilige Veränderungen in der Geschäftsentwicklung gegeben. Das erste Halbjahr des Wirtschaftsjahres der Eyemaxx Real Estate Group entfällt zur Hälfte auf die branchenbedingt schwächeren Wintermonate und unmittelbar danach traten die gravierenden behördlichen Einschränkungen durch Covid-19 in Kraft. Die in der Ankaufsplanung befindlichen neuen Entwicklungsprojekte konnten daher im 1. Halbjahr des Wirtschaftsjahres nicht wie vorgesehen erworben werden, obwohl die für die geplanten Projektentwicklungen erforderlichen internen Vorarbeiten geleistet wurden. In Folge dessen konnten keine entsprechenden Projekterfolge – welche je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge für Grundstücks-, Finanzierungs-, Vermietungsgrad- und Baukostenrisiko reduziert werden – realisiert werden. Zusätzlich mussten Covid-19 bedingt Bewertungen laufender Projekte selektiv reduziert werden, während die Fixkosten weitestgehend weiterliefen.

Zusammenfassend lässt sich auf Covid-19 eine deutlich negative Auswirkung auf die Ertragslage in Höhe von zumindest 21 Mio. Euro ableiten. Diese resultiert aus projektbezogenen Aufwendungen in Höhe von rund 10,0 Mio. Euro (insbesondere Serbien und Mannheim), einer Wertberichtigung von Forderungen in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro sowie von nicht ertragswirksam erfassten Projekterfolgen in Höhe von zumindest 10,0 Mio. Euro.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

Kennzahlen zur Ertragslage

		01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Umsatzerlöse	TEUR	2.603	3.785
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	-186	302
Betriebsergebnis (EBIT)	TEUR	-18.132	8.288

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

		30.04.2020	31.10.2019
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	169.826	173.166
Eigenkapitalquote	%	21,56	25,12
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		3,23	2,66
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	1.253	55.252

Berechnung der Kennzahlen:

Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Periodenerfolg) = Periodenerfolg x 100 / Eigenkapital

Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis Ergebnis vor Zinsen und Steuern) = Ergebnis vor Steuern x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristige Vermögenswerte abzüglich kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. kurzfristiges verzinliches Fremdkapital)

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei der Anleihe 2018/2023 zu einer Verletzung der Anleihebedingungen gemäß §7 (5)b. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des Zinskupon um 0,5 Prozentpunkte p.a. gemäß §3 (5) der Anleihebedingungen. Die Verletzung des financial covenants ist mit keiner kurzfristigen Fälligkeit verbunden.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei Bankenfinanzierungen mit einem ausstehenden Kreditvolumen in der Höhe von TEUR 10.000 zu einer Verletzung der Finanzkennzahlen im Darlehensvertrag. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des ursprünglichen Zinssatzes um 0,5 Prozentpunkte p.a. Die Verletzung des financial covenants ist mit keiner kurzfristigen Fälligkeit verbunden.

3 Nachtragsbericht

Am 21. Juli 2020 hat die Eyemaxx Real Estate AG die Platzierung ihrer besicherten Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Emissionsvolumen von 18 Mio. Euro erfolgreich beendet. Davon entfielen knapp 8 Mio. Euro auf Zeichnungen im Rahmen des öffentlichen Angebots und der institutionellen Privatplatzierung. Zudem wurden im Rahmen des Umtauschangebots Anleihen im Nominalwert von rund 10 Mio. Euro der Unternehmensanleihe 2016/2021 seitens institutioneller und privater Investoren in die neue Anleihe getauscht.

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 der Eyemaxx Real Estate Group haben könnten.

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

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2019/2020 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2018/2019 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen signifikante Einzelrisiken im Zusammenhang mit der weltweiten Verbreitung von Covid-19, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des Eyemaxx-Konzerns gefährden könnten. Die Quantifizierung der jeweiligen Risiken ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht seriös durchführbar, da weder die Dauer noch die Intensität der Gegenmaßnahmen seitens der europäischen Regierungen eingeschätzt werden können. Trotzdem soll im Folgenden auf Risiken mit Bezug auf Covid-19 hingewiesen werden, die vom Vorstand als besonders relevant für die Geschäftstätigkeit der Eyemaxx Real Estate Group angesehen werden.

4.1 Covid-19 bedingte Risiken

Die durch die Covid-19 ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen treffen alle Märkte auf denen die Eyemaxx Real Estate Group agiert. Dadurch können Mietausfälle bzw. länger andauernde Leerstände bei Bestandsimmobilien der Eyemaxx Real Estate Group nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere wenn es in den Kernmärkten (Deutschland und Österreich) zu einer zweiten Infektionswelle kommt und damit einhergehend strenge Gegenmaßnahmen erlassen werden. Positiv zu beurteilen ist allerdings, dass es innerhalb der ersten Infektionswelle zu keinem einzigen Mietausfall bei den Bestandsimmobilien gekommen ist. Dies ist den strengen Bonitätsprüfungen, die von der Eyemaxx Real Estate Group vor Abschluss von Mietverträgen durchgeführt werden, zu verdanken.

Bei Hotelimmobilien sieht der Vorstand der Eyemaxx Real Estate Group ein erhöhtes Risiko. Der Ostertourismus 2020 konnte aufgrund der gesetzten Maßnahmen nicht stattfinden. Ob diese fehlende Nachfrage im Sommer nachgeholt werden kann, ist derzeit mit großer Unsicherheit behaftet. Dies liegt unter anderem an der eingeschränkten Reisefreiheit in Europa und dem Rest

der Welt. Auch wenn die Beschränkungen zumindest in Europa bereits größtenteils zurückgenommen wurden, kann es sein, dass das persönliche Sicherheitsgefühl der Menschen für Reisen in andere Länder nicht ausreicht. Da der Sommertourismus 2020 nur in reduzierter Form stattfindet, wird dies einen enormen Kostendruck auf die Tourismusbranche ausüben. Damit wäre naturgemäß auch der Hotelimmobilienmarkt stark negativ beeinflusst, insbesondere wenn die Unterbrechungen des Reiseverkehrs außerhalb der EU über mehrere Reisesaisonen anhalten. Auch die Eyemaxx Real Estate Group entwickelt derzeit Hotelprojekte. Die Gesellschaft profitiert allerdings davon, dass die Fertigstellungstermine für die derzeitigen Hotelprojekte planmäßig vorwiegend in den Jahren 2022 und 2023 liegen. Eine Entspannung der Lage im Zusammenhang mit Covid-19 ist bis zu diesem Zeitpunkt wahrscheinlich.

Das Risiko für Bauzeitenverzögerungen ist durch die Einschränkungen im ersten bzw. zweiten Quartal 2020 deutlich angestiegen. Auch wenn bereits viele Maßnahmen seitens der Regierungen wieder zurückgenommen wurden, kann es bei einem neuerlichen Anstieg der Infektionszahlen schnell wieder zu Beschränkungen kommen und damit eine erneute Verzögerung der geplanten Fertigstellungstermine nicht ausgeschlossen werden. Sollte es durch die Bauverzögerungen zu Rücktritten von bereits abgeschlossenen Miet- und Kaufverträgen kommen, kann sich dies naturgemäß negativ auf die Vermögenslage der Gesellschaft auswirken.

Sollten die Banken auf die Covid-19 Krise mit einer restriktiveren Kreditvergabe reagieren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Transaktionen nicht mit der gewohnten Geschwindigkeit abgewickelt werden. Dadurch können Finanzierungen für Grundstücke möglicherweise nicht mit ausreichender Geschwindigkeit bereitgestellt werden. Dies könnte zum Verlust von potentiell attraktiven Projekten führen und sich damit nachteilig für die Geschäftsentwicklung der Eyemaxx Real Estate Group auswirken.

Die Eyemaxx Real Estate Group emittierte von 03. Juli bis zum 20. Juli 2020 eine neue besicherte Anleihe mit einem Volumen von bis zu 30 Mio. Euro und einer Laufzeit von fünf Jahren. Insgesamt wurde ein Volumen in Höhe von 18 Mio. Euro (rund 8 Mio. Euro Neuzeichnungen und rund 10 Mio. Euro Umtausch Unternehmensanleihe 2016/2021) gezeichnet. Falls eine Nachplatzierung der Anleihe 2020/2025 nicht in erforderlichem Umfang der fälligen Anleihe 2016/2021 zu Stande kommt, könnte der Differenzbetrag durch verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können, gedeckt werden. Dazu gehört die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sowie die Möglichkeit der Veräußerung von, nicht für die Anleihe 2020/2025 als Besicherung zum Zug gekommenen, Immobilien.

4.2 Ausblick

Die Eyemaxx Real Estate Group geht aufgrund einer merklichen Belebung der Geschäftsentwicklung in den ersten Monaten des zweiten Halbjahres des Geschäftsjahrs 2019/ 2020, ihrer guten Marktpositionierung, des aktuellen Status der einzelnen Projekte sowie des profitablen Bestandsportfolios von einer deutlichen Verbesserung aller Ergebniskennzahlen im zweiten Halbjahr aus. Nach aktuellem Stand (Ende Juli 2020) erwartet der Vorstand, dass das zweite Halbjahr mit einem Gewinn abgeschlossen werden kann. Diese Prognose basiert darauf, dass sich keine gravierende Verschärfung der Covid-19 Pandemie in den Kernmärkten von Eyemaxx einstellt, aus der signifikante Einflüsse auf das operative Geschäft des Unternehmens resultieren.

Auch mittel- und langfrist ist die Eyemaxx Real Estate Group nach Eingrenzung der Covid-19 Krise auf nationaler und internationaler Ebene für die Geschäftsentwicklung optimistisch. Die zusätzliche Ausweitung der expansiven Geldpolitik der EZB wird auch mittelfristig für ein niedriges Zinsniveau sorgen. Damit dürften deutliche Chancen für den Immobilienmarkt verbunden sein. Die Nachfrage von Investoren nach Immobilienassets könnte sich aufgrund der geringen Finanzierungskosten, sowie dem Fehlen von renditestarken Alternativen erhöhen.

Des Weiteren werden der deutsche bzw. österreichische Immobilienmarkt langfristig wieder von den seit Jahren anhaltenden Makrotrends (steigende Urbanisierung, Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, etc.) bewegt werden und damit die positive Dynamik der letzten Jahre weiter fortsetzen.

Der Vorstand und das Management sehen nach Überwindung der Covid-19 Krise entsprechend auch in den kommenden Geschäftsjahren wieder hohe Ertragschancen bei Immobilienprojektentwicklungen, sowie bei den Bestandsimmobilien der Eyemaxx

Real Estate Group. Aufgrund dessen ist die Eyemaxx Real Estate Group auch weiterhin bestrebt die Marktopportunitäten zu nutzen und ihre – vor der aktuellen Krise bewährte – Strategie fortzusetzen. Bei den Immobilienprojektentwicklungen liegt der Fokus weiterhin in den bewährten Kernmärkten Deutschland bzw. Österreich. Die Schwerpunkte werden dabei die Bereiche Wohnen und Büro bleiben. Ein erstes Beispiel dafür ist der Start des neuen Entwicklungsprojektes in Berlin Schönefeld, welches im Juli 2020 gesichert werden konnte.

Zudem soll die bestehende Projektpipeline erfolgreich abgearbeitet werden. So wird beispielsweise das – im Forward Sale bereits verkaufte – Projekt Sonnenhöfe nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2020 zu einem erheblichen Liquiditätszufluss führen. Ebenso wird aus dem unmittelbar bevorstehenden Verkauf der Logistikzentren in Serbien ein Netto-Liquiditätszufluss von rund 12 Mio. Euro erwartet.

Das Bestandsportfolio der Eyemaxx Real Estate Group soll auch in Zukunft stärker ausgebaut werden um einen stetigen Cashflow durch Mieterträge zu erzielen. Aufgrund der hohen erzielbaren Rendite, fokussiert sich die Gesellschaft dabei besonders auf Gewerbeimmobilien für das Bestandsportfolio. Die Eyemaxx Real Estate Group hat keinen einzigen Mietausfall bei den bereits vorhandenen Bestandsimmobilien während der bisherigen Covid-19 Krise zu verzeichnen.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2020



Dr. Michael Müller



Siemensstraße Apartments, Wien, Österreich

Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019*
Umsatzerlöse	1.1	2.603	3.785
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	-186	302
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	77	769
Aktiviert Eigenleistungen		0	57
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	0	-181
Personalaufwand	1.5	-3.117	-2.781
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-507	-217
Sonstige betriebliche Erträge	1.6	508	3.045
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.7	-5.012	-5.943
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.8	-6.975	9.452
Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	1.9	-5.523	0
Betriebsergebnis (EBIT)		-18.132	8.288
Finanzierungserträge	1.10	3.720	2.910
Finanzierungsaufwendungen	1.10	-6.345	-5.642
Finanzergebnis		-2.625	-2.732
Ergebnis vor Steuern		-20.757	5.556
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-145	-9
Veränderung der latenten Steuern		1.308	-822
Periodenergebnis		-19.594	4.725
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>1.11</i>	<i>204</i>	<i>246</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>1.11</i>	<i>-19.798</i>	<i>4.479</i>

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen).

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019*
Periodenergebnis		-19.594	4.725
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		28	35
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		28	35
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		3	28
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		3	28
Sonstige Ergebnisrechnung		31	63
Gesamtergebnis		-19.563	4.788
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		204	362
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		-19.767	4.426
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	-3,33	0,84
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	-3,33	0,68

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen).

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.04.2020	31.10.2019
Immaterielle Vermögenswerte		218	47
Sachanlagevermögen		7.039	2.986
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1	9.118	19.826
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	2.2	52.154	57.111
Finanzanlagevermögen		300	300
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.3	108.036	75.824
Aktive latente Steuerforderung		406	409
Langfristige Vermögenswerte		177.271	156.503
Vorräte		6.201	6.886
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.076	3.566
Sonstige Forderungen	2.4	23.318	53.975
Finanzielle Forderungen		898	1.341
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		8.876	21.444
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	2.5	36.874	38.278
Kurzfristige Vermögenswerte		77.243	125.490
Summe AKTIVA		254.514	281.993

Passiva

in TEUR	Anhang	30.04.2020	31.10.2019
Grundkapital		6.231	5.350
Kapitalrücklage		24.830	17.073
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		0	1.162
Währungsumrechnungsrücklage		-1.647	-1.678
Kumulierte Ergebnisse		22.829	42.627
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		52.243	64.534
Nicht beherrschende Anteile		270	468
Eigenkapital	2.6	52.513	65.002
Anleihen	2.7	101.253	109.624
Finanzverbindlichkeiten	2.8	19.242	30.626
Latente Steuerschulden		5.516	6.503
Langfristige Verbindlichkeiten		126.011	146.753
Anleihen	2.7	31.413	36.914
Finanzverbindlichkeiten	2.8	28.896	19.230
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	761	1.740
Rückstellungen		1.163	1.011
Sonstige Verbindlichkeiten	2.9	1.999	1.648
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.9	144	19
zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	2.10	11.614	9.676
Kurzfristige Verbindlichkeiten		75.990	70.238
Summe PASSIVA		254.514	281.993

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Währungsum- rechnung	Kumuliertes Ergebnis	Summe	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigen- kapital
Stand am 31. Oktober 2018	5.346	18.190	-1.653	41.498	63.381	193	63.574
Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 9	0	0	0	-132	-132	0	-132
Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 15	0	0	0	-3.885	-3.885	0	-3.885
Stand am 1. November 2018	5.346	18.190	-1.653	37.481	59.364	193	59.557
Periodenergebnis Geschäftsjahr 1.11.2018 - 31.10.2019	0	0	0	6.225	6.225	364	6.589
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-25	0	-25	0	-25
Gesamtergebnis	0	0	-25	6.225	6.200	364	6.564
gezahlte Dividenden	0	0	0	-1.069	-1.069	0	-1.069
Kapitalerhöhung	4	45	0	0	49	0	49
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	-11	-11	-89	-100
Stand am 31. Oktober 2019	5.350	18.235	-1.678	42.627	64.534	468	65.002
Stand am 1. November 2019	5.350	18.235	-1.678	42.627	64.534	468	65.002
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2019 - 30.04.2020	0	0	0	-19.798	-19.798	204	-19.594
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	31	0	31	0	31
Gesamtergebnis	0	0	31	-19.798	-19.767	204	-19.563
gezahlte Dividenden	0	0	0	0	0	-402	-402
Kapitalerhöhung	881	6.595	0	0	7.476	0	7.476
Stand am 30. April 2020	6.231	24.830	-1.647	22.829	52.243	270	52.513

Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-7.562	-5.069
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	3.337	-10.962
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.910	12.169
Veränderung des Finanzmittelfonds	-10.135	-3.862
Veränderung der liquiden Mittel in Veräußerungsgruppen	-318	0
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	17.925	7.353
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	7.472	3.491

Der Konzern

Die Eyemaxx Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Aschaffenburg und der Geschäftsanschrift Weichertstraße 5, D-63741 Aschaffenburg. Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 im Handelsregister eingetragen.

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 30. April 2020 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

1.1 Geschäftstätigkeit

Die Eyemaxx Real Estate AG, als Mutterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group, ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Damit verfügt Eyemaxx sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Immobilienportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und der Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung gliedert sich in „Bau für den Verkauf“ und „Bau in den Bestand“.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit besteht aus der Bestandshaltung von ausgewählten, vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich. Durch den Ausbau und die sukzessive Umsetzung der Projektpipeline verbindet die Eyemaxx Real Estate Group attraktive Entwicklerrenditen mit stetigen Cashflows durch Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Eyemaxx Real Estate Group baut dabei auf die Expertise eines erfahrenen Managements sowie eines professionellen Teams von Immobilienexperten und auf ein etabliertes und breites Netzwerk, welches zusätzlichen Zugang zu attraktiven Immobilien und Projekten eröffnet.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate Group zum 30. April 2020.

Im ersten Halbjahr 2019/2020 wurden 8 deutsche Gesellschaften und 22 ausländische Gesellschaften vollkonsolidiert. Als Gemeinschaftsunternehmen, nach der Equity Methode bewertet, werden 39 deutsche Gesellschaften und 19 ausländische Gesellschaften einbezogen.

Änderung Konsolidierungskreis

	Vollkonsolidierung (V)	Gemeinschaftsunternehmen nach Equity-Methode bewertet (E)	Assoziiertes Unternehmen nach Equity-Methode bewertet (E)	Gesamt
Stand am 1. November 2019	30	55	0	85
Im Geschäftsjahr 2019/2020 erstmals miteinbezogen	1	2	1	4
Abgang bzw. Verschmelzung	0	-1	0	-1
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	0	0
Stand am 30. April 2020	30	57	1	88

Im ersten Halbjahr 2019/2020 befinden sich 88 Konzernunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group.

2.1.1 Erstkonsolidierung

Änderungen im ersten Halbjahr 2019/2020

Folgende Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2019/2020 neu gegründet bzw. erworben:

Erstkonsolidierungen

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in %	Konsolidierungsart	Stichtag
Eyemaxx Lifestyle Development 26 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2020
Eyemaxx Lifestyle Development 27 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	94	E	30.04.2020
Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	AT	94	V	30.04.2020
VST Production s.r.o.	Nitra	SK	40	E	30.04.2020

Die Erstkonsolidierung der VST Production s.r.o. fand in einem Gemeinschaftsunternehmen welches nach der Equity Methode bewertet wurde statt. Die Erstkonsolidierungen der Eyemaxx Lifestyle Development 26 GmbH & Co. KG, der Eyemaxx Lifestyle Development 27 GmbH & Co. KG und der Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG wurden nicht als Unternehmenserwerbe gemäß IFRS 3 eingestuft.

2.1.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel (V zu E)

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	DE	100	94	30.04.2020

Mit Verkauf der Geschäftsanteile bedürfen wesentliche Geschäftsvorfälle der Zustimmung aller Kommanditisten. Die Eyemaxx Real Estate Group hat daher die Beherrschung verloren und die Gesellschaft entkonsolidiert. Das Nettovermögen der Gesellschaft wird in Folge dargestellt. Das Nettovermögen der Gesellschaft wurde zum beizulegenden Zeitwert verkauft. Der Ansatz erfolgt mit den anteiligen ursprünglichen Eigenkapitalanteilen unter Fortschreibung des IFRS Eigenkapitals als Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2019/2020	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.440
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	624
Sonstige Forderungen	364
Finanzverbindlichkeiten	-9.495
latente Steuerschulden	-404
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-283
Sonstige Verbindlichkeiten	-101
Abgegangenes Nettovermögen	2.146

2.1.3 Abgang/Liquidierung

Liquidation

Firmenname	Sitz	Land	indirekter Anteil am Kapital in % vorher	indirekter Anteil am Kapital in % nachher	Stichtag
Marland GmbH & Co. OG	Leopoldsdorf	AT	88	-	30.04.2020

Grundlagen der Rechnungslegung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Übereinstimmung mit IFRS

Der von der Eyemaxx Real Estate AG aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. April 2020 entspricht den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses sind von der Unternehmensleitung Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen worden. Diese beeinflussen die Höhe der für Vermögenswerte, Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge zum Bilanzstichtag sowie die Höhe der ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen im Berichtszeitraum. Die tatsächliche Entwicklung kann von diesen Schätzwerten abweichen. Der Zwischenabschluss wurde grundsätzlich unter Beachtung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, die auch im vorangegangenen Konzernabschluss zugrunde lagen (siehe veröffentlichter Konzernabschluss der Eyemaxx Group zum 31. Oktober 2019), außer im Hinblick auf die erstmalige Anwendung neuer Standards. Für weitere Informationen zu den für die Eyemaxx Group mit 1. November 2019 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere IFRS 16, siehe Kapitel „1.2 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards“ und „1.3 Änderung von Vergleichsinformationen“.

Hinsichtlich der Schätzunsicherheiten, Ermessensentscheidungen und der Sensitivitätsanalyse verweisen wir auf Kapitel 3 des veröffentlichten Konzernabschluss der Eyemaxx Group zum 31. Oktober 2019. Sowohl für Projektimmobilien als auch Bestandsimmobilien mit einer Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum 31. Oktober 2019 wurden auf Grund der aktuellen Situation die Inputparameter mit Gutachtern abgeklärt. Von einem nachhaltigen Werteeinfluss der Covid-19 Pandemie auf die Geschäftstätigkeit wird nicht ausgegangen.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2020 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Mit dem Begriff „Eyemaxx“ bzw. „Eyemaxx Real Estate Group“ ist, sofern nicht anders angegeben, der Eyemaxx-Konzern gemeint.

1.2 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2019 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die Eyemaxx Real Estate Group
Geänderte Standards und Interpretationen		
IFRS 16 - Leasingverhältnisse	13. Januar 2016 (31. Oktober 2017)	1. November 2019
IFRIC 23 - Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017 (23. Oktober 2018)	1. November 2019
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IFRS 9 - Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. November 2019
Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2015-2017)	12. Dezember 2017 (14. März 2019)	1. November 2019
Änderungen an IAS 19 - Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	7. Februar 2018 (13. März 2019)	1. November 2019
IAS 28 - Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Oktober 2017 (8. Februar 2019)	1. November 2019

Neben den Effekten aus der Erstanwendung von IFRS 16, die in der Folge näher erläutert wird, gibt es keine weiteren Auswirkungen aus der Anwendung der neuen Bewertungsvorschriften.

1.2.1 Erstmalige Anwendung von IFRS 16, Leasingverhältnisse

Der neue Standard IFRS 16 Leasingverhältnisse wurde im Januar 2016 veröffentlicht. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse sowie die dazugehörigen Interpretationen. Durch IFRS 16 wird die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungs-Leasingverhältnisse für Leasingnehmer aufgehoben. Für Leasingnehmer sieht IFRS 16 ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger, oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert, in diesen Fällen gibt es jeweils ein Wahlrecht.

Leasinggeber unterscheiden für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Operating- und Finanzierungs-Leasingverhältnissen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17. Für die Eyemaxx Real Estate Group als Leasinggeber fallen die Mieterlöse in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Die Eyemaxx Real Estate Group ist Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16 vor allem im Zusammenhang mit angemieteten Büroräumlichkeiten sowie KFZ-Leasing. In diesen Fällen werden Right-of-Use-Assets aktiviert und korrespondierend dazu auf der Passivseite Leasingverbindlichkeiten angesetzt.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung der Bilanz zum 31. Oktober 2019 ohne Anwendung von IFRS 16 auf die Bilanz zum 01. November 2019 unter Anwendung von IFRS 16:

TEUR	31.10.2019 wie berichtet	Erstanwendung IFRS 16	1.11.2019 angepasst
Sachanlagevermögen	2.986	4.215	7.201
Langfristiges Vermögen	156.503	4.215	160.718
Kurzfristiges Vermögen	125.490	0	125.490
Summe AKTIVA	281.993	4.215	286.208
Eigenkapital	65.002	0	65.002
Finanzverbindlichkeiten	30.626	3.791	34.417
Langfristige Verbindlichkeiten	146.753	3.791	150.544
Finanzverbindlichkeiten	19.230	425	19.655
Kurzfristige Verbindlichkeiten	70.238	425	70.663
Summe PASSIVA	281.993	4.216	286.209

Aus der Erstanwendung des IFRS 16 ergeben sich für den Zeitraum 1. November 2019 bis 30. April 2020 folgende Effekte in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung:

TEUR	2019/2020
Abschreibungen	-278
sonstige betriebliche Aufwendungen	345
Betriebsergebnis (EBIT)	67
Finanzierungsaufwendungen	-81
Finanzergebnis	-81
Ergebnis vor Steuern	-14
Veränderung der latenten Steuern	4
Periodenergebnis	-10

1.3 Änderung von Vergleichsinformationen

Hinsichtlich der Erstanwendung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden und IFRS 9 Finanzinstrumente wurde bei der Erstellung des letztjährigen Halbjahresabschlusses die Annahme vertreten, dass die Erstanwendung keine Auswirkung hätte. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses zum 31. Oktober 2019 revidiert. Diesbezüglich verweisen wir auf das Kapitel „1.2 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards“ in unserem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2019.

Die Vergleichsperiodenänderung der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung sowie die damit einhergehende Änderung der Earnings per Share wird in folgender Tabelle dargestellt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019 wie berichtet	Anpassung IFRS 9	Anpassung IFRS 15	01.11.2018 - 30.04.2019 angepasst
Umsatzerlöse	3.568	0	217	3.785
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	302	0	0	302
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.389	0	-620	769
Aktiviert Eigenleistungen	57	0	0	57
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-181	0	0	-181
Personalaufwand	-2.781	0	0	-2.781
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-217	0	0	-217
Sonstige betriebliche Erträge	3.045	0	0	3.045
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.798	-41	-104	-5.943
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	7.123	0	2.329	9.452
Betriebsergebnis (EBIT)	6.507	-41	1.822	8.288
Finanzierungserträge	2.910	0	0	2.910
Finanzierungsaufwendungen	-5.642	0	0	-5.642
Finanzergebnis	-2.732	0	0	-2.732
Ergebnis vor Steuern	3.775	-41	1.822	5.556
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9	0	0	-9
Veränderung der latenten Steuern	-843	10	11	-822
Periodenergebnis	2.923	-31	1.833	4.725
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	246	0	0	246
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.677	-31	1.833	4.479
Gesamtergebnis	2.986			4.788
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	244			244
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.742			4.544
<i>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	0,50			0,85
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	0,43			0,69

1.4 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen und bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die Eyemaxx Real Estate Group
Geänderte Standards und Interpretationen		
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards	6. Dezember 2019 (29. November 2019)	1. November 2020
Änderungen an IAS 1 und IAS 8 in Bezug auf die Definition von Wesentlichkeit	31. Oktober 2018 (29. November 2019)	1. November 2020
Änderungen an IFRS 3 - Unternehmenszusammenschlüsse	22. April 2020 (21. April 2020)	1. November 2020
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform	16. Januar 2020 (15. Januar 2020)	1. November 2020
Neue Standards und Interpretationen / Änderungen (EU Endorsement noch offen)		
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18. Mai 2017	
Änderung an IAS 1	23. Januar 2020	

2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		30.04.2020	31.10.2019
Tschechische Krone	CZK	27,09	25,51
Serbischer Dinar	RSD	117,59	117,53
Polnischer Zloty	PLN	4,54	4,26

Es wurden die folgenden Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2019/2020	2018/2019
Tschechische Krone	CZK	25,85	25,73
Serbischer Dinar	RSD	117,55	117,99
Polnischer Zloty	PLN	4,34	4,3

Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht

1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Begriffe „Vorjahr“ und „erstes Halbjahr 2018/2019“ beziehen sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019. Der Begriff „erstes Halbjahr 2019/2020“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2019 bis 30. April 2020.

1.1 Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2019/2020 betragen die Mieteinnahmen TEUR 1.227 (Vorjahr: TEUR 1.471). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betragen TEUR 1.256 (Vorjahr: TEUR 999*). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betragen TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 61) und die sonstige Erlöse TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 1.255).

Die Umsatzrealisierung der Projektfees erfolgt zeitraumbezogen. Die Umsatzerlöse aus Projektfees sind zur Gänze gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und werden um Zwischengewinne gekürzt.

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen von Vergleichsinformationen im Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“)

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	0	296
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	3	-63
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-211	46
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	20	34
Wohnprojekt in Wien / Österreich	0	23
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	7	-56
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-5	22
Summe	-186	302

Hinsichtlich der verwendeten Inputfaktoren wird auf das Kapitel „Übereinstimmung mit IFRS“ verwiesen.

Das Hotelprojekt in Berlin wurde im laufenden Geschäftsjahr mittels Übergangskonsolidierung in den Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen (siehe Kapitel der Konzern).

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie in Wuppertal, Deutschland, ist auf die Neubewertung des Gutachters zurückzuführen. Es wurde eine niedrigere Nutzungsdauer als bisher angenommen.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	-2	0
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	79	769*
Summe	77	769

Bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 0) handelt es sich um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3. Änderung von Vergleichsinformationen im Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“).

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 181) betrafen Aufwendungen für noch in Bau befindlichen Immobilien.

1.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Gehaltsaufwendungen	2.581	2.311
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	493	434
Sonstige Sozialaufwendungen	43	36
Summe	3.117	2.781

1.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	227	142
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	144	40
Förderungen	93	13
Mieterträge	19	36
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	102
Erlöse aus verrechneten Nutzungsgebühren	0	2.500
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	0	94
Übrige	25	118
Summe	508	3.045

Die gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich vorwiegend aus dem Einmaleffekt des Verkaufs von Nutzungsrechten im Vorjahr in der Höhe von TEUR 2.500.

1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019*
Wertberichtigung zu Forderungen	1.582	2.092
Rechts- und Beratungsaufwand	1.332	805
Betriebskosten und kurzfristiges Leasing	523	595
Reise- und Fahraufwendungen	186	200
Sonstige weiterverrechnete Kosten	162	153
Werbeaufwand	130	182
Provisionen und Fremdleistungen	125	833
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	120	122
Gebühren und Abgaben	122	76
Instandhaltung und Wartung	119	208
Kommunikationskosten	85	41
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	57	90
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	56	105
Versicherungsaufwendungen	44	36
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Aufwand aus Veräußerung von Bestandsimmobilien	0	51
Übrige	344	329
Summe	5.012	5.943

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen im Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“).

Die Wertberichtigung von Forderungen betrifft die im Vorjahr verrechneten Umsätze von Nutzungsrechten für Polen und die Slowakei. Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie die Entwicklung von neuen Fachmarktzentren negativ beeinflusst. Daher wurden die im ersten Halbjahr 2018/2019 abgeschlossenen Verträge einvernehmlich aufgelöst.

Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Rechts- und Beratungsaufwand resultiert im Wesentlichen aus Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der serbischen Projekte. Außerdem wurde im Vorjahr ein Teil der Beratungskosten unter dem Punkt „Fremdleistungen“ ausgewiesen.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-6.975	9.452
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	0	55
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-1
Summe	-6.975	9.506

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR -5.710 (Vorjahr: TEUR 8.206*), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -1.184 (Vorjahr: TEUR 1.192) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -81 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet der österreichischen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall des Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet an der der ViennaEstate Immobilien AG in der Höhe von TEUR 1.494.

Die Veränderung des Ergebnisses aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet der deutschen Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus zum Teil Covid-19 bedingten geänderten Projektkalkulationen und hier im wesentlichen aus dem Projekt Postquadrat Mannheim. Der Ergebnisbeitrag aus der Equity Beteiligung am Projekt Postquadrat Mannheim wurde im laufenden Geschäftsjahr mit TEUR -4.588 erfasst (Vorjahr: TEUR 1.676). Dieses Projekt hat einen negativen bilanziellen Effekt von rund 4,6 Mio. Euro, welcher einerseits auf durch Umplanungen bedingte deutlich gestiegene Baukosten sowie durch Covid-19 bedingte Verzögerungen hinsichtlich der erwarteten Fertigstellung und vertragskonformen Übergabe an die Käufer zurückzuführen ist. Andere Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Covid-19 bedingten Änderungen von Projektfortschritten/Baustarts.

Nähere Erläuterungen siehe „2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ in den ausgewählten Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht.

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen im Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“)

1.9 Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	-5.523	0
Summe	-5.523	0

Bereits im Oktober 2019 wurde eine Absichtserklärung für den Verkauf der beiden serbischen Logistikzentren Log Maxx Alpha und Log Maxx Beta mit der internationalen CTP Gruppe unterzeichnet. Nachdem die Logistikhalle von Log Max Beta im Frühjahr 2020 fertiggestellt und teilweise vermietet werden konnte, steht der Abschluss des verbindlichen Kaufvertrages mit CTP unmittelbar bevor. In der im Juli 2020 stattgefunden Endverhandlung mit dem Käufer mussten weitere Covid-19 bedingte Zugeständnisse gemacht werden, welche wertmäßig bereits im gegenständlichen Halbjahresabschluss erfasst wurden. Die ursprüngliche Absichtserklärung

hatte eine Earn-Out-Komponente für Vollvermietung vorgesehen. Der von der Regierung erlassene Covid-Lockdown führte naturgemäß zu erheblichen Verzögerungen in der Vermietung sodass die ursprünglich geplante Vollvermietung nicht erreicht werden konnte. Dadurch ergibt sich ein geringerer Kaufpreis in Höhe von 2,6 Mio. Euro, welcher demzufolge als Aufwand erfasst werden musste. Weiters bestand der Käufer - ebenfalls Covid-19 bedingt - auf eine Reduktion des Kaufpreisfaktors, welche mit weiteren 0,5 Mio. Euro im Aufwand erfasst wurde. Zusätzlich wurden durch einen Mietervergleich, durch Beratungsrückstellungen sowie laufende Kosten Aufwendungen von rund 2,6 Mio. Euro erfasst.

1.10 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.11.2019 - 30.04.2020	01.11.2018 - 30.04.2019
Zinserträge	3.720	2.910
Finanzierungserträge	3.720	2.910
Zinsaufwendungen	-6.345	-5.642
Finanzierungsaufwendungen	-6.345	-5.642
Finanzergebnis	-2.625	-2.732

Die Zinserträge setzen sich aus TEUR 3.252 (Vorjahr: TEUR 2.199) Zinserträgen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen, TEUR 374 (Vorjahr: TEUR 570) Zinserträgen gegenüber nahestehenden Unternehmen und TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 141) gegenüber Dritten zusammen.

Die Finanzierungsaufwendungen setzten sich im Wesentlichen aus den nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.869 (Vorjahr: TEUR 4.297) zusammen.

Weitere Erläuterungen zu den Anleihen siehe „Kapitel 2.7 Anleihen“.

1.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis (exkl. nicht beherrschender Anteile) durch die gewichtete Anzahl der sich im jeweiligen Geschäftsjahr in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde durch Division des den Anteilseignern zurechenbaren Konzernergebnis durch die während des Jahres im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl von Stammaktien ermittelt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile von TEUR -19.798 (Vorjahr: TEUR 4.479) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR -3,33 (Vorjahr: EUR 0,84) je Aktie.

Zur Ermittlung des verwässerten Ergebnis je Aktie wurde die Anzahl der Stammaktien so angepasst, dass alle in Stammaktien umtauschfähigen Rechte berücksichtigt wurden. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im laufenden Jahr keine Verwässerungseffekte für die Wandelschuldverschreibungen zu berücksichtigen, da diese Effekte zu einem niedrigeren Verlust je Aktie führen würden. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn oder einem höheren Verlust je Aktie führen würden.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -3,33 (Vorjahr: EUR 0,69) je Aktie.

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2019.

2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilien	Projekt- immobilien	Summe
Anfangsbestand zum 1. November 2018	7.935	59.421	67.356
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	-18.528	-18.528
Zugänge	0	4.398	4.398
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	291	827	1.118
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	434	-34.917	-34.483
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-35	-35
Stand zum 31. Oktober 2019	8.660	11.166	19.826
Erstkonsolidierung	648	0	648
Entkonsolidierung	0	-11.678	-11.678
Zugänge	0	591	591
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-190	0	-190
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-75	-75
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-4	-4
Stand zum 30. April 2020	9.118	0	9.118

Zum Stichtag 30. April 2020 befinden sich Projektimmobilien ausschließlich in den Bilanzansätzen in den Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen. Hinsichtlich der im laufenden Berichtsjahr durchgeführten Entkonsolidierung wird auf das Kapitel „Der Konzern“ verwiesen.

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 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Anfangsbestand	57.111	45.408
Erst bzw. Abwärtskonsolidierung	2.014	0
Ent bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	-13
Zugänge	0	24.942
Abgänge	0	-16.950
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	-6.971	3.724
Endbestand	52.154	57.111

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 31.431 (Vorjahr: TEUR 36.829), in Österreich in Höhe von TEUR 18.706 (Vorjahr: TEUR 18.185) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.016 (Vorjahr: TEUR 2.097).

2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte (langfristig) setzten sich wie folgt zusammen:

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritten	2.722	3.642
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	10.118	8.115
Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	97.455	66.227
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-2.259	-2.160
Summe	108.036	75.824

Die finanziellen Forderungen (kurzfristig) setzten sich wie folgt zusammen:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Finanzielle Forderungen gegenüber Dritte	270	866
Finanzielle Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	0
Finanzielle Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	628	478
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	0	-3
Summe	898	1.341

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

2.4 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Sonstige Forderungen gegenüber Dritte	5.512	36.908
Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehende	710	1.406
Sonstige Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	14.721	13.758
Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten	2.610	2.246
Wertberichtigung zu sonstige Forderungen	-236	-343
Summe	23.317	53.975

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

2.5 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgliedert. In der aktuellen Berichtsperiode erfolgte eine Kaufpreisanpassung. Nähere Erläuterungen finden sich in Kapitel „1.9 Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten“.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Vorräte	32.818	35.778
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.139	359
Zahlungsmittel	2.102	1.784
Sonstige	815	357
Endbestand	36.874	38.278

2.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 65.002 im Vorjahr um TEUR -12.489 auf TEUR 52.513 zum Bilanzstichtag verringert. Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2019/2020 in Höhe von TEUR -19.594.

Im März 2020 hat die Eyemaxx Real Estate AG ihre Bezugsrechts-Kaptalerhöhung vollständig platziert. Dabei wurden 880.000 neue Aktien emittiert und das Grundkapital von 5.350.568 Euro auf 6.230.568 Euro erhöht.

2.7 Anleihen

Eyemaxx hat im ersten Halbjahr 2020 die beiden Wandelanleihen sowie die Anleihe 2014/2020 vollständig zurückgeführt. Somit bestehen per 30. April 2020 drei Anleihen.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023	Anleihe 2019/2024
Zielvolumen:	bis 30 Mio. Euro	bis 52,45 Mio. Euro	bis 50 Mio. Euro
Laufzeit:	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	18. März 2021	26. April 2023	24. September 2024
Zinskupon:	7,00% p.a.	5,50% p.a.	5,50% p.a.
Zinszahlung:	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.	per 24.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand 30.04.2020 in EUR:	30.000.000	55.000.000	50.000.000

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei der Anleihe 2018/2023 zu einer Verletzung der Anleihebedingungen gemäß §7 (5)b. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des Zinskupon um 0,5 Prozentpunkte p.a. gemäß §3 (5) der Anleihebedingungen. Die Verletzung des financial covenants ist mit keiner kurzfristigen Fälligkeit verbunden.

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
	146.538	108.610
Zugang Anleihen	21.000	45.980
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	0	4
Wandlung in Aktien der Eyemaxx AG	0	-49
Umtausch	0	-1.702
Transaktionskosten	0	-1.656
Rückzahlung	-36.181	-6.222
Zinsaufwand	4.867	9.022
Zinszahlung	-3.558	-7.449
	132.666	146.538

2.8 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	5.541	10.605
Leasingverbindlichkeiten	4.048	457
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.906	14.436
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	4.747	5.128
Summe	19.242	30.626

Im Geschäftsjahr 2019/2020 kam es bei Bankenfinanzierungen mit einem ausstehenden Kreditvolumen in der Höhe von TEUR 10.000 zu einer Verletzung der Finanzkennzahlen im Darlehensvertrag. Dies führt in weiterer Folge zu einer Erhöhung des ursprünglichen Zinssatzes um 0,5 Prozentpunkte p.a. Die Verletzung des financial covenants ist mit keiner kurzfristigen Fälligkeit verbunden. Die Verbindlichkeit wird aufgrund der vertraglich vereinbarten Laufzeit in den kurzfristigen Verbindlichkeitausgewiesen.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.009	3.169
Leasingverbindlichkeiten	799	252
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.084	15.809
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	4	0
Summe	28.896	19.230

Die Veränderung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Aufnahme eines Darlehens zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung. Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten resultiert aus Erstanwendung von IFRS 16 (siehe Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“).

2.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	761	1.740
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761	1.740
Abgrenzungen	715	50
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	412	312
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	403	-27
Sozialversicherungsbeiträge	205	66
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	19	19
Personalverbindlichkeiten	29	0
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	216	1.228
Gesamt sonstige Verbindlichkeiten	1.999	1.648
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	144	19
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	144	19

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

Der Anstieg bei den Abgrenzungen resultiert im Wesentlichen aus einer erhaltenen Anzahlung für Projektentwicklungsleistungen.

2.10 Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

Gegen Ende des Geschäftsjahres, im September 2019, hat die Eyemaxx Real Estate Group auf Grund konkreter Verkaufspläne für zwei Logistikzentren sowie von wesentlichen Teilen der Grundstücke in Serbien, Immobilien die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet wurden, im Halbjahresabschluss des Geschäftsjahres 2018/2019 mit dem beizulegenden Zeitwert in die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte umgegliedert. In der aktuellen Berichtsperiode erfolgte eine Kaufpreisanpassung. Nähere Erläuterungen finden sich in Kapitel „1.9 Wertminderung von bereits zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten“.

Die Schulden lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	8.444	5.672
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	634	633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369	780
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	801	525
Rückstellungen	0	325
Latente Steuerverbindlichkeit	1.366	1.741
	11.614	9.676

3. Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Finanzielle Forderungen	10.148	8.115
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110	82
Sonstige Forderungen	709	1.401
Gesamt Forderungen	10.967	9.599
Sonstige Verbindlichkeiten	19	19
Gesamt Verbindlichkeiten	19	19
Saldierter Wert	10.948	9.579

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Verbindlichkeit auf TEUR -14 (Vorjahr: Forderung TEUR 221).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 416). Diese ist noch nicht fällig.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 528).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 106 (Vorjahr: TEUR 176). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH wird von Eyemaxx als Büroräumlichkeit genutzt.

Gegenüber der Premiumverbund-Technik Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 4.005 (Vorjahr: TEUR 2.766).

Gegenüber der Premiumverbund Bau GmbH bestehen langfristige Forderungen in Höhe von TEUR 1.745 (Vorjahr: TEUR 573).

An die VST Technologies GmbH wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 2.455) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzentnahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH, Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. und zusätzlich ein Pfandrecht an den von VST Technologies GmbH gehaltenen Anteilen an der CSP BZS JLLC mit Sitz in Weißrussland.

Gegenüber der VST Technologies s.r.o. in Nitra wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.975 (Vorjahr: 1.573) ausgegeben. Dieses ist mit einem Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

Gegenüber der VST Building Technologies AG besteht zum 30.04.2020 eine Forderung in Höhe von TEUR 1.899 (Vorjahr: TEUR 746), welche nach dem Bilanzstichtag am 29.05.2020 mittels Schuldübernahme auf rund TEUR 313 reduziert wurde.

Außerdem bestehen noch weitere kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 34) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 134 (Vorjahr: TEUR 110).

Im Geschäftsjahr besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Fluck in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 15).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen sonst noch in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4)

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Finanzielle Forderungen	98.083	66.704
Sonstige Forderungen	14.692	13.734
Wertberichtigung	-1.974	-1.963
Gesamt Forderungen	110.801	78.474
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.645	5.127
Sonstige Verbindlichkeiten	403	-27
Gesamt Verbindlichkeiten	4.048	5.100
Saldierter Wert	106.753	73.374

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2020 TEUR 72.247 (Vorjahr: TEUR 47.921). Der Anstieg ist insbesondere auf das Bauprojekt in Mannheim zurückzuführen.

3.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Sonstige finanzielle Forderungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Im ersten Halbjahr 2020 bzw. 2019 erfolgten keine Umgliederungen von Finanzinstrumenten zwischen den einzelnen Stufen.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten:

Kredite und Forderungen

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Langfristiges Vermögen		
Finanzanlagevermögen (FVtPL)	300	10.039
Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC)	2.722	3.642
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende (AC)	10.118	8.115
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	97.455	66.227
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte (AC)	270	866
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	628	478
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte (AC)	2.238	3.561
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende (AC)	110	82
Sonstige Forderungen gegen Dritte (AC)	5.512	36.908
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende (AC)	710	1.406
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen (AC)	14.721	13.758
Sonstige Forderungen aus Vertragsvermögenswerten (AC)	2.469	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.876	21.444
Finanzielle Vermögenswerte	146.129	166.526

Zum Abschlussstichtag beinhalten die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente gesperrte liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.404 (Vorjahr: TEUR 3.520).

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2020	31.10.2019
Langfristige Schulden		
Anleihen (AC)	101.253	109.624
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC)	5.541	10.605
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC)	4.906	14.436
Leasingverbindlichkeiten (AC)	4.048	457
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC)	4.747	5.128
Kurzfristige Schulden		
Anleihen (AC)	31.413	36.914
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (AC)	27.084	15.809
Leasingverbindlichkeiten (AC)	799	252
verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten (AC)	3.169	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen (AC)	4	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (AC)	761	1.740
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	638	1.220
Finanzielle Verbindlichkeiten	185.372	199.354

3.4 Segmentberichterstattung

Im Segment „Projektentwicklung“ werden alle Unternehmen dargestellt, die laufende Projekte oder zukünftige Projekte beinhalten. Dazu zählen Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien und Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland, Projekte im Bereich Büroimmobilien in Deutschland, Hotelprojekte in Deutschland, Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien in Serbien.

Das Segment „Bestandsimmobilien“ besteht aus Gesellschaften, die bestehende Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen im Bestand halten. Hierzu zählen Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie Büro- und Gewerbeimmobilien in Österreich.

Der Bereich „Sonstige“ umfasst jene Unternehmen, deren Geschäftsvorfälle nicht direkt einem Projekt oder einer Bestandsimmobilie zugeordnet werden können. Die ergänzende Darstellung dieses Bereiches dient zur Überleitung der Werte in der Segmentberichterstattung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Werte.

Segmentberichterstattung zum 30. April 2020

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	1.993	415	195		2.603
Innenumsatz	-779	-2	-17	798	0
Umsatz Gesamt	2.772	417	213	-798	2.603
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6	-192	0		-186
Beteiligungsergebnis	-6.003	-972	0		-6.975
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	-11.820	-993	-4.811		-17.625
Abschreibungen	-90	-70	-347		-507
EBIT	-11.910	-1.064	-5.159		-18.132
Finanzergebnis	-269	-11	-2.345		-2.625
Steuern	820	41	301		1.163
Periodenergebnis	-11.358	-1.034	-7.202		-19.594
Fremdkapital	48.698	8.089	180.279	-35.065	202.001
Vermögen	98.507	23.478	167.585	-35.056	254.514
Investitionen im Anlagevermögen	3.028	8	225		3.261

Segmentberichterstattung zum 30. April 2019*

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	3.106	556	123		3.785
Innenumsatz	-9	-2	-412	423	0
Umsatz Gesamt	3.115	558	534	-423	3.785
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	262	41	0		302
Beteiligungsergebnis	8.465	1.045	-59		9.451
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	10.076	1.356	-2.927		8.505
Abschreibungen	-33	-19	-165		-217
EBIT	10.045	1.337	-3.094		8.288
Finanzergebnis	-504	-49	-2.178		-2.732
Steuern	-236	-40	-555		-831
Periodenergebnis	9.304	1.249	-5.828		4.725
Fremdkapital	67.110	4.625	167.139	-51.978	186.896
Vermögen	141.813	32.311	131.308	-51.978	253.455
Investitionen im Anlagevermögen	1.783	35	109		1.927

Im Segment "Sonstige" befinden sich Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 2.230, welche nicht direkt den Segmenten "Projektentwicklung" oder "Bestandsimmobilien" zugeordnet werden können.

* Die Vergleichsperiode wurde angepasst (siehe Kapitel 1.3 Änderung von Vergleichsinformationen im Kapitel „Grundlagen der Rechnungslegung“).

3.5 Eventualverbindlichkeiten

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

Im Geschäftsjahr 2019/2020 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die Eyemaxx Real Estate AG Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko in der Höhe von TEUR 23.687 (Vorjahr: TEUR 24.687) übernommen. Per 30.04.2020 bestanden drei Avalrahmen, die zum Stichtag im Umfang von TEUR 10.349 (Vorjahr: TEUR 4.912) ausgenutzt wurden. Die in der Bilanz der Eyemaxx Real Estate Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst.

3.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. Juli 2020 hat die Eyemaxx Real Estate AG die Platzierung ihrer besicherten Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Emissionsvolumen von 18 Mio. Euro erfolgreich beendet. Davon entfielen knapp 8 Mio. Euro auf Zeichnungen im Rahmen des öffentlichen Angebots und der institutionellen Privatplatzierung. Zudem wurden im Rahmen des Umtausch Angebots Anleihen im Nominalwert von rund 10 Mio. Euro der Unternehmensanleihe 2016/2021 seitens institutioneller und privater Investoren in die neue Anleihe getauscht.

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.

3.7 Organe der Gesellschaft

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

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

Aschaffenburg, am 31. Juli 2020



Dr. Michael Müller

Erklärung des Vorstands

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx-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.

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

Aschaffenburg, am 31. Juli 2020



Dr. Michael Müller
Vorstand

Finanzkalender

31. Juli 2020	Halbjahresfinanzbericht 2019/2020
20. Oktober 2020	ordentliche Hauptversammlung 2020, virtuell
10. September 2020	SRC Forum Financials & Real Estate 2020, Frankfurt am Main
16. bis 18. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum, online

Impressum / Herausgeber

Eyemaxx Real Estate AG
Weichertstraße 5
D-63741 Aschaffenburg bei Frankfurt am Main
eyemaxx.com
+49 6021 386 69 17
+49 6021 386 69 15 (Fax)
office@eyemaxx.com

Disclaimer / Haftungsbeschränkung

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher Sprache und kann von unserer Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Eyemaxx Real Estate AG verbunden.

