

A photograph of a modern building's interior, featuring a series of bright red, cylindrical pillars supporting a glass and metal railing system. The background shows a bright, overcast sky through the glass panels. The overall aesthetic is clean and architectural.

JAHRESABSCHLUSS

zum

31. OKTOBER 2016

EYEMAXX Real Estate AG



INHALTSVERZEICHNIS

Bilanz zum 31.10.2016	
- Aktiva	4
- Passiva	5
Gewinn- und Verlustrechnung von 1. November 2015 bis 31. Oktober 2016	6
Anhang für das Geschäftsjahr 2015/2016	
- Allgemeine Angaben	7
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
- Erläuterungen der Bilanz	8-12
- Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung	12-13
- Sonstige Angaben	13-16
Anlagenspiegel	17-18
Verbindlichkeitspiegel	19
Lagebericht	20-54
Bestätigungsvermerk	55-46

Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2016

Aktiva

		Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
1.	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	20.000,00
		0,00	20.000,00
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.527.553,00	1.588.465,00
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	802,94	944,00
		1.528.355,94	1.589.409,00
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	11.024.500,00	4.036.250,00
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	43.547.959,39	48.101.091,97
3.	Beteiligungen	61.990,00	29.140,00
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.701.981,44	2.288.947,28
5.	Sonstige Ausleihungen	8.194.858,52	4.244.858,52
		70.531.289,35	58.700.287,77
		72.059.645,29	60.309.696,77
B.	Umlaufvermögen		
I.	Vorräte		
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.499,00	5.577,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	384.622,02	279.261,78
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.249.914,27	4.255.149,74
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	922.087,46	224.219,83
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	503.714,88	337.706,12
		6.060.338,63	5.096.337,47
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.782.351,73	1.060.425,14
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	633.913,98	678.958,13
		81.541.748,63	67.150.994,51

Passiva

	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
A. Eigenkapital		
I. Ausgegebenes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	4.289.720,00	3.509.772,00
2. abzüglich rechnerischer Wert eigener Anteile	0,00	-18.323,00
	4.289.720,00	3.491.449,00
II. Kapitalrücklage	8.201.443,39	4.285.702,20
III. Bilanzgewinn	1.161.519,07	3.135.689,62
	13.652.682,46	10.912.840,82
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	10.347,50
2. Sonstige Rückstellungen	322.074,00	103.125,00
	322.074,00	113.472,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	64.142.000,00	54.584.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.390,94	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.624,97	65.092,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	291.730,33	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	223.852,42	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 4.915,33 (i.V.: EUR 10.680,60)	2.725.175,54	1.444.108,88
	67.539.774,20	56.093.200,98
D. Rechnungsabgrenzungsposten	27.217,97	31.480,21
	81.541.748,63	67.150.994,51

Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016

	2015/2016	2014/2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	552.259,32	551.757,72
2. Sonstige betriebliche Erträge	151.981,90	788.343,32
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	284.014,24	138.484,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.923,05	3.042,90
	286.937,29	141.527,14
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.738,00	61.652,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.471.095,71	1.095.635,08
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.250.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (i.V.: EUR 1.250.000)		
7. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1.243.583,01	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.980.003,44	3.822.616,03
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 3.765.063,34 (i.V.: EUR 3.283.865,68)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.301.661,88	4.195.010,24
davon an verbundenen Unternehmen: EUR 107.831,62 (i.V.: EUR 105.688,73)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.193.605,21	918.892,61
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,92	0,00
12. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)	-1.193.604,29	918.892,61
13. Gewinnvortrag	3.135.689,62	2.996.129,15
14. Dividende	-857.944,00	-701.954,40
15. Ertrag aus dem Verkauf eigener Anteile	77.377,74	0,00
16. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	0,00	-77.377,74
17. Bilanzgewinn	1.161.519,07	3.135.689,62



Anhang der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr 2015/2016

1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes und des Wertpapierhandelsgesetzes aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die abnutzbaren Vermögensgegenstände wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten, die Ausleihungen mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Wertberichtigungen sind im Berichtsjahr nicht vorzunehmen.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt. Ausfallrisiken, die Wertberichtigungen erfordert hätten, haben nicht bestanden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinssatz diskontiert.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten verweisen wir auf den Verbindlichkeitspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

3. Erläuterungen der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens einschließlich der im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen wird im Anlagespiegel dargestellt. Der Anlagespiegel ist Bestandteil dieses Anhangs.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben in Höhe von insgesamt TEUR 5.172 (Vorjahr: TEUR 4.479) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 250) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die bezüglich der Emission und Nachplatzierung aus den derzeit ausgegebenen Anleihen entstandenen Disagien werden in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 586) ausgewiesen. Die jeweiligen Disagien werden über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i.S.d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2016 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, der EYEMAXX Holding GmbH, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, der Lifestyle Holding GmbH & Co KG sowie an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG.

Firma	Sitz
BEGA ING. doo.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
DVOKA Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.a.r.l.	41, Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	12, rue Léon Thyes, Luxemburg
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
EM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Netherlands II B.V.	De Lairesestraat 154, 1075HL Amsterdam
Eyemaxx 3 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
EYEMAXX Development GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Krmov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development II GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Zďár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Gulz Immobilien GmbH	Untere Weißgerberstraße 49/6, 1030 Wien
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Hamco GmbH & Co.KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Innovative Home Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Lifestyle Holding GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Log Center Airport	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Log Center d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Alpha AD	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Beta d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Malum Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Marland GmbH & Co. OG	Hennersdorf
Maxx BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Postquadrat Mannheim GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Rustenfeldgasse GmbH & Co.KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Retail Park Malbork z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co.KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Vilia SP.z.o.o.	ul. Chatubińskiego 8, 00-613 Warsaw

Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahres- abschluss	Jahresergebnis in EUR
Serbien	RSD	100	-31.567	31.10.2016	-5.229
Deutschland	EUR	86,49	12.885.423	31.10.2016	5.299.352
Deutschland	EUR	93	28.782	31.10.2016	-1.968
Zypern	EUR	94	-60.902	31.10.2016	-49.207
Luxemburg	EUR	36	75.334	31.10.2016	22.070
Luxemburg	EUR	100	75.024	31.10.2016	-17.589
Slowakei	EUR	100	-950	31.10.2016	-400
Slowakei	EUR	100	2.149	31.10.2016	-2.741
Österreich	EUR	99	335.275	31.10.2016	51.663
Österreich	EUR	100	10.211.954	31.10.2016	-38.575
Niederlande	EUR	100	-512.569	31.10.2016	-129.198
Polen	PLN	36	-100.540	31.10.2016	-12.447
Polen	PLN	94	-27.225	31.10.2016	-8.149
Polen	PLN	94	-34.665	31.10.2016	-7.596
Österreich	EUR	100	5.731.824	31.10.2016	895.055
Deutschland	EUR	70,5	476.629	31.10.2016	-26.987
Deutschland	EUR	94	-153.221	31.10.2016	-98.916
Deutschland	EUR	100	405.127	31.10.2016	305.127
Tschechien	CZK	90	-37.299	31.10.2016	-6.292
Deutschland	EUR	100	25.000	31.10.2016	1.841
Deutschland	EUR	46,25	3.301.233	31.10.2016	-711.267
Österreich	EUR	100	7.472.968	31.10.2016	-4.622.503
Tschechien	CZK	90	-27.079	31.10.2016	-6.262
Tschechien	CZK	90	-883.500	31.10.2016	-134.193
Deutschland	EUR	94	79.596	31.10.2016	34.693
Deutschland	EUR	92	-93.928	31.10.2016	-91.951
Deutschland	EUR	94	-17.665	31.10.2016	7.425
Deutschland	EUR	94	-41.309	31.10.2016	-9.978
Deutschland	EUR	94	123.935	31.10.2016	120.327
Deutschland	EUR	94	96.049	31.10.2016	92.672
Deutschland	EUR	92	-38.006	31.10.2016	-41.664
Deutschland	EUR	94	128	31.10.2016	-4.872
Deutschland	EUR	94	126	31.10.2016	-4.874
Tschechien	CZK	90	1.128.897	31.10.2016	-140.172
Serbien	RSD	100	-750.184	31.10.2016	-142.137
Rumänien	RON	100	-136.498	31.10.2016	-16.312
Tschechien	CZK	90	-188.966	31.10.2016	-24.745
Österreich	EUR	88,36	-1.290	31.10.2016	-1.290
Deutschland	EUR	100	25.000	31.10.2016	0
Tschechien	CZK	90	-63.343	31.10.2016	-11.168
Deutschland	EUR	94	379.717	31.10.2016	43.020
Österreich	EUR	94	747.351	31.10.2016	52.351
Österreich	EUR	100	37.282	31.10.2016	-236
Österreich	EUR	100	137.527	31.10.2016	134.343
Österreich	EUR	99	443.024	31.10.2016	11.603
Deutschland	EUR	94	-381.555	31.10.2016	-218.762
Deutschland	EUR	93	-311.644	31.10.2016	-315.302
Österreich	EUR	93,53	1.958.143	31.10.2016	320.719
Serbien	RSD	50	-410.885	31.10.2016	-441.709
Serbien	RSD	100	-1.488.028	31.10.2016	-91.583
Serbien	RSD	98	1.819.607	31.10.2016	477.561
Serbien	RSD	100	411	31.10.2016	-78
Serbien	RSD	100	-111.211	31.10.2016	-70.101
Zypern	EUR	36	-73.964	31.10.2016	192.989
Österreich	EUR	94	6.660.115	31.10.2016	3.038.626
Österreich	EUR	88,36	94.121	31.10.2016	79.792
Österreich	EUR	98	485.758	31.10.2016	32.901
Deutschland	EUR	92,5	40.842	31.10.2016	-18.650
Österreich	EUR	70,5	-18.937	31.10.2016	-27.457
Polen	PLN	94	-351.726	31.10.2016	-128.655
Deutschland	EUR	47	-57.789	31.10.2016	-77.789
Österreich	EUR	95	245.464	31.10.2016	73.409
Polen	PLN	18	-2.013.639	31.10.2016	-217.388

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Wohnimmobilien, Pflegeheime) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, an welchen die EYEMAXX Real Estate AG jeweils zu 94% beteiligt ist, gegründet.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.782 (im Vorjahr: TEUR 1.060), hiervon sind TEUR 2.581 ausschließlich zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II im November 2017 auf einem separaten Konto gesperrt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 3.509.772. Es war eingeteilt in 3.509.772 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juni 2015, und der erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 779.948 auf EUR 4.289.720 durch Ausgabe von 779.948 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien im Geschäftsjahr durchgeführt worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 18. April 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 779.948 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 6,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 3.900 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die EYEMAXX Real Estate AG hatte im vorherigen Geschäftsjahr beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung, eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien bilanziert. Diese und weitere im Geschäftsjahr 2015/2016 erworbene eigene Aktien sind bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 vollständig veräußert worden, ein Veräußerungsgewinn wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2016 TEUR 8.201 (im Vorjahr: TEUR 4.286).

Zum 31. Oktober 2016 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 4.289.720. Das Grundkapital ist eingeteilt in 4.289.720 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstandes zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand ein genehmigtes Kapital 2015/I, in Höhe von EUR 1.595.351. An dessen Stelle tritt ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2016/I), durch das der Vorstand ermächtigt wird, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital in der Zeit bis zum 27. Juni 2021 um bis zu insgesamt EUR 2.144.850 einmalig oder in mehreren Schritten durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. In der Hauptversammlung vom 28. November 2016 ist die Schaffung eines bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2016/I) in Höhe von EUR 2.144.860 beschlossen worden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß des Beschlusses

der Hauptversammlung vom 28. November 2016 bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen. Das bisher vereinbarte bedingte Kapital wurde aufgehoben.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalaufwendungen, für Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, für Aufsichtsratsvergütungen, für ausstehende Rechnungen sowie für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus vier emittierten Anleihen:

- a. Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11.2017
- b. Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 10.987, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019
- c. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 19.013, Zinskupon 8,0% p.a., fällig zum 31.03.2020
- d. Anleihe V, Verbindlichkeiten TEUR 22.518, Zinskupon 7,0% p.a., fällig zum 18.03.2021

Am 25. Juli 2016 wurde die Anleihe I mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig und zurückgeführt. Am 1. November 2017 ist die Anleihe II mit einem Volumen in Höhe von TEUR 11.624 fällig. Derzeit bereitet die Gesellschaft diverse Maßnahmen vor, um die Anleihe II pünktlich in vollem Umfang abzulösen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen zum Bilanzstichtag sowie kurzfristige Darlehen.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 552 (im Vorjahr: 552) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlagshalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen von Aufwendungen an Konzernunternehmen (TEUR 140). Periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen TEUR 6. Die Veränderung zum Vorjahr bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich im Wesentlichen aus der im Vorjahr durchgeführten Veräußerung von Anteilen an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg.

Im Posten Personalaufwand sind die Personalaufwendungen für einen Mitarbeiter sowie den Allein-Vorstand berücksichtigt.

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 2.471 (im: Vorjahr: 1.096) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch

- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe V (TEUR 1.200)
- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 329,
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 265, sowie
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 209

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015/2016 neu abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der EYEMAXX Holding GmbH wurde ein Ertrag hieraus in Höhe von TEUR 1.244 realisiert.

Mit der Ausgabe der Anleihe V sowie den Nachplatzierungen der Anleihe IV in diesem Geschäftsjahr steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 322 übersteigende, Zinsaufwand im engen Zusammenhang, da die liquiden Mittel aus den Anleihen aus organisatorischen Gründen erst zeitversetzt in Form von Krediten an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den vier emittierten Anleihen.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016 setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2015	3.135.689,62
Jahresfehlbetrag 2015/2016	-1.193.604,29
Dividende	-857.944,00
Veräußerung eigener Anteile	77.377,74
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016	1.161.519,07

5. Sonstige Angaben

5.1. Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

Mit Beschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth als Aufsichtsratsmitglied der EYEMAXX Real Estate AG und Nachfolger von Herrn Mag. Dr. Philip Jessich (Rechtsanwalt) bestellt. Den Vorsitz des Aufsichtsrates übernahm Herr Franz Gulz als Nachfolger von Herrn Dr. Philip Jessich.

Herr Fluck ist Mitglied in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2016 nicht.

5.1.2 Vorstand

Während des vollständigen Berichtszeitraums bestand der Vorstand aus folgendem alleinvertretungsberechtigtem Mitglied:

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Hennersdorf/Österreich

Herr Dr. Müller ist Aufsichtsratsvorsitzender in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich.

5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

Der Mitteilungspflicht über Geschäfte von Führungspersonen nach § 15a WpHG wurde entsprochen. Die mitteilungspflichtigen Geschäfte können auf der Website der EYEMAXX Real Estate AG unter www.eyemaxx.com/investor-relations öffentlich eingesehen werden.

5.2 Mitarbeiterzahl

Es wurde im Berichtszeitraum, neben dem Vorstand, ein Angestellter beschäftigt (im Vorjahr: ein Angestellter).

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (im Vorjahr: TEUR 126). Im Geschäftsjahr 2015/2016 erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von insgesamt TEUR 50. Variable Vergütungsanteile wurden nicht geleistet. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält für den Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20 (im Vorjahr: TEUR 20), die anderen Aufsichtsratsmitglieder eine feste Vergütung von jeweils TEUR 15 (im Vorjahr: TEUR 15).

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) und einer Gleisgarantie in Höhe von TEUR 160 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 4.043. Des Weiteren bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 168. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 2.189.

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Abschlussstichtag in folgender Höhe:

Gegenüber der Sparkasse Leipzig wurde eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldungsunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Des Weiteren wurde eine

Darlehensbelassungs- und Rücktrittserklärung in Höhe von TEUR 2.391 gegenüber der Sparkasse Leipzig erklärt. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Im Weiteren hat die EYEMAXX Real Estate AG eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord in Höhe von insgesamt TEUR 3.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die Angaben zu dem Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB sind im Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, enthalten.

5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag geschlossen, aus dem Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 130 p.a. sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 45 p.a. resultieren. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus diesem Objekt in Höhe von TEUR 265 p.a.

5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2016 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss des EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die EYEMAXX Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.8 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresfehlbetrag von EUR 1,2 Mio. ergibt sich nach Hinzurechnung, Korrekturen bzw., Abzügen der steuerlich nicht zu berücksichtigenden Aufwendungen und Erträge ein steuerlicher Verlust in Höhe von ca. EUR 0,8 Mio. für das Geschäftsjahr 2015/2016 für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2016 ca. EUR 1,4 Mio. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2016 ca. EUR 5,0 Mio. Bei einem kumulierten Ertragsteuersatz von rund 30% würde sich ein Ertrag in Höhe von ca. EUR 1,0 Mio. durch die Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern ist im Geschäftsjahr in Ausübung des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB jedoch unterblieben.

5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Aschaffenburg, 15. Februar 2017



EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand
gez. Dr. Michael Müller

Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, im Geschäftsjahr 2015/2016

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Stand am 31.10.2016 EUR
	Stand am 01.11.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
	20.000,00	0,00	-20.000,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
	1.785.337,50	0,00	0,00	1.785.337,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	2.959,00	684,94	0,00	3.643,94
	1.788.296,50	684,94	0,00	1.788.981,44
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen				
	4.036.250,00	7.000.000,00	11.750,00	11.024.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen				
	48.101.091,97	6.098.010,00	9.208.026,38	44.991.075,59
3. Beteiligungen				
	29.140,00	32.900,00	50,00	61.990,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
	2.288.947,28	4.713.824,79	743.906,83	6.258.865,24
5. Sonstige Ausleihungen				
	4.244.858,52	3.950.000,00		8.194.858,52
	58.700.287,77	21.794.734,79	9.963.733,21	70.531.289,35
	60.508.584,27	21.795.419,73	9.983.733,21	72.320.270,79

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand am 01.11.2015 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2016 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
196.872,50	60.912,00	0,00	257.784,50	1.527.553,00	1.588.465,00
2.015,00	826,00		2.841,00	802,94	944,00
198.887,50	61.738,00	0,00	260.625,50	1.528.355,94	1.589.409,00
0,00	0,00	0,00	0,00	11.024.500,00	4.036.250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	44.991.075,59	48.101.091,97
0,00	0,00	0,00	0,00	61.990,00	29.140,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.258.865,24	2.288.947,28
0,00	0,00	0,00	0,00	8.194.858,52	4.244.858,52
0,00	0,00	0,00	0,00	70.531.289,35	58.700.287,77
198.887,50	61.738,00	0,00	260.625,50	72.059.645,29	60.309.696,77

Verbindlichkeitspiegel der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg zum 31. Oktober 2015

	Gesamtbetrag EUR	erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
1. Anleihen *	64.142.000,00	11.624.000,00	52.518.000,00	0,00
(im Vorjahr)	(54.584.000,00)	(12.960.000,00)	(41.624.000,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.390,94	85.390,94	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.624,97	71.624,97	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(65.092,10)	(65.092,10)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	291.730,33	2.908,85	288.821,48	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	223.852,42	223.852,42	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.725.175,54	2.725.175,54	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(1.444.108,88)	(1.444.108,88)	(0,00)	(0,00)
	67.539.774,20	14.732.952,72	52.806.821,48	0,00
	(56.093.200,98)	(14.469.200,98)	(41.624.000,00)	(0,00)

* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 23.384 (i.V. TEUR 23.384)



Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr 2015/2016

1. Grundlagen

1.1 Struktur und Geschäftsmodell

Als Dachgesellschaft der Gruppe übernimmt die EYEMAXX Real Estate AG eine Finanzierungsfunktion für ihre operativen Tochtergesellschaften. Die EYEMAXX Real Estate AG („EYEMAXX“) erzielt im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit im Wesentlichen Mieterlöse.

Wir weisen darauf hin, dass sich die Aussagen im Lagebericht der EYEMAXX weitestgehend auf den Konzern beziehen.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behörden-technische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohn- und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich, sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“) in den CEE Ländern gehören. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions“) ergänzen das Portfolio.

Die zweite Säule besteht aus der Bestandshaltung von vermieteten Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

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

1.2 Ziele und Strategien

Ziel der EYEMAXX Real Estate AG ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch Performance in sämtlichen Unternehmensbereichen.

We have a passion for performance since 1996

Die EYEMAXX ist seit bald 20 Jahren als Projektentwickler erfolgreich auf dem Markt tätig. Der Track Record ist lang: Über 30 attraktive Projekte im In- und Ausland wurden realisiert und größtenteils an einen Endinvestor veräußert oder als Eigen-Investments in die Gruppe eingegliedert.

Performance durch erfolgreiche Projekte

Mit unseren Projekten gestalten wir aktiv die Zukunft unseres Unternehmens und damit auch die Zukunft unserer Stakeholder. Unsere zahlreichen Projekte sorgen für hervorragende Perspektiven.

Performance durch Vielseitigkeit

Von Wohnimmobilien über Pflege- und Seniorenheime bis hin zu Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Logistikimmobilien: EYEMAXX bietet profunde und langjährige Marktkenntnisse und projiziert, vertreibt und verwertet Immobilien mit großem Erfolg. EYEMAXX profitiert von der Expertise des erfahrenen Managements und einem starken Netzwerk mit Zugang zu attraktiven Projekten und Immobilien.

Performance durch Erfahrung

Teamgeist, rasche Umsetzung, Flexibilität und Kundennähe stehen bei uns im Vordergrund. EYEMAXX verfügt über profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung, im Projektmanagement sowie im Bereich Finanzierungen und Investitionen in den einzelnen Segmenten und Regionen.

1.3 Steuerungssystem

Maßgebliches Ziel der Unternehmenssteuerung ist die Steigerung des Unternehmenswertes sowie die nachhaltige Sicherstellung der Liquidität für sämtliche Gesellschaften des EYEMAXX-Konzerns.

Für die EYEMAXX Real Estate AG ist der Umsatz die wesentliche Steuerungsgröße für das operative Geschäft. Daneben sind das Jahresergebnis, der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) sowie die Eigenkapitalquote ebenfalls relevante Bewertungsgrößen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 setzte sich das weltweite Wirtschaftswachstum nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) fort. Gemäß Update der IWF-Prognosen im Januar 2017 dürfte die Weltwirtschaft in 2016 um 3,1 % gewachsen sein. (Quelle: www.imf.org)

Auch in Europa entwickelte sich das Wirtschaftswachstum im abgelaufenen Jahr positiv – trotz der Entscheidung Großbritanniens für den Austritt aus der Europäischen Union (EU) im Juni 2016. Laut Angaben des Amtes für Statistik der EU, Eurostat, stieg nach den jüngst veröffentlichten Daten das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal in den 19 Mitgliedsländern, die den Euro führen, um 0,3 %. In der gesamten EU (EU-28) erhöhte es sich im dritten Quartal 2016 um 0,4 % zum Vorquartal. Im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres legte das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 1,7 % und in der EU-28 um 1,9 % zu. (Quelle: ec.europa.eu/eurostat)

In den Zielmärkten von EYEMAXX zeigten sich ebenfalls positive Entwicklungen. Polen und die Slowakei lagen nach Schätzungen von Eurostat mit ihrem wirtschaftlichen Wachstum sogar deutlich über dem Durchschnitt der EU. So konnte Kroatiens Wirtschaft im dritten Quartal 2016 um rund 2,7 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal zulegen. Polen erhöhte die wirtschaftliche Leistung im dritten Quartal 2016 um 2,2 % im Vergleich zum dritten Quartal 2015. Die Slowakei wuchs dabei am stärksten und verzeichnete eine prozentuale Veränderung im dritten Quartal 2016 zum Vorjahresquartal von 3,2 %. Die Tschechische Republik lag mit einer prozentualen Veränderung von 1,9 % im dritten Quartal 2016 im Vergleich zur Vorjahresperiode auf dem Niveau der Europäischen Union. Die Wirtschaft Österreichs verzeichnete im dritten Quartal 2016 ein Wachstum von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Deutschland verbesserte die wirtschaftliche Leistung um 1,7 %.

Auf Gesamtjahressicht 2016 verzeichnete die deutsche Wirtschaft nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ein Wachstum von 1,9 %.

Auch die IWF-Prognose zeigt für die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG eine deutlich positive weitere Entwicklung auf, deren Prognosewerte meist über dem Durchschnitt der Eurozone (2016: +1,7 %, 2017: +1,6 %) liegen. Demnach wird für die Tschechische Republik ein Wirtschaftswachstum in 2016 um 2,5 % und für 2017 um 2,7 % prognostiziert. An das starke Jahr 2015 mit einem Wachstum von 4,5 %, kommt das Land aber laut IWF in 2016 nicht heran. Für den polnischen Markt wird für 2016 ein Anstieg um 3,1 % und für 2017 um 3,4 % erwartet. Auch Serbien liegt nach Angaben des IWF mit Zuwächsen um 2,5 % in 2016 und um 2,8 % in 2017 über dem durchschnittlichen Wert der Eurozone. Für Kroatien wird ein Anstieg um 1,9 % im Jahr 2016 und von 2,1 % für 2017 erwartet. Deutschlands Wirtschaft soll im Jahr 2017 wachsen, wobei der IWF für Österreich mit einer Wachstumsrate für 2016 von 1,4 % und für 2017 von 1,2 % rechnet.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen. In Deutschland leben nach Angaben der Deutschen Bank der Analyse „Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2017“ zufolge mit ca. 83 Mio. Menschen nahezu 3 Mio. Personen mehr als zu Beginn des aktuellen Immobilienzyklus 2009. Begründet wurde dies mit der Arbeitsmigration und dem Flüchtlingszuzug. Die Experten der Deutschen Bank erwarten für 2017, dass 300.000 fertiggestellte Wohnungen einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen gegenüberstehen. Auch dürften der Deutschen Bank zufolge durch die erhöhte Nachfrage die Wohnungs-, Hauspreise und Mieten in 2017 noch einmal kräftig zulegen. Dies ist verbunden mit steigenden Haushaltszahlen, was mitentscheidend für die höhere Nachfrage auf den Wohnungsmärkten ist. In 2015 erhöhten sie sich in Deutschland um 1,4 % auf 40,8 Mio. Euro. Selbst in den Jahren mit sinkenden Einwohnerzahlen stieg die Zahl der Haushalte in Deutschland stets an. Diese Entwicklung, die auf eine zunehmende Singularisierung der Haushalte zurückgeht, soll sich zukünftig fortsetzen. (Quelle: www.jll.de)

Das Wachstum der Zahl der Haushalte soll laut Schätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2025 positiv bleiben und somit für zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage bleiben weiterhin die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen. Beide Größen sind mit einer impliziten Berücksichtigung ökonomischer Rahmenbedingungen auch bis zum Jahr 2030 mit positiven Vorzeichen versehen. Gemäß der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m² steigen. Die Wohnflächennachfrage aller Haushalte in Deutschland dürfte BBSR zufolge bis 2030 um rund 7 % auf insgesamt 3,5 Mrd. m² zulegen.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum und der notwendige Wohnungsneubau sind seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursächlich dafür sind Angebotsengpässe insbesondere in den dynamischen Ballungsräumen und in zahlreichen Universitätsstädten mit der Folge von steigenden Mieten und Preisen. Angetrieben wird die Diskussion auch durch die von Jahr zu Jahr steigenden Zuwanderungssalden aus dem Ausland von zuletzt etwa 2,1 Mio. im Jahr 2015 (Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge). Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl hat sich dadurch innerhalb kürzester Zeit in eine positive Richtung verändert. Allerdings vollziehen sich die Zuwanderung aus dem Ausland und die Wanderungen innerhalb Deutschlands stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarken Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe.

Einer Analyse von JLL zufolge bleibt die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnimmobilien in Deutschland ungebrochen. Das belegt unter anderem die steigende Anzahl an Forward Deals zum Erwerb von Projektentwicklungen. Rund ein Viertel oder 1,2 Mrd. Euro des Transaktionsvolumens wurden im ersten Halbjahr 2016 in diesem Segment umgesetzt. Auch auf Mikroaparthäuser und Studentenapartments entfällt mit mehr als 300 Mio. Euro ein wachsender Anteil. Berlin ist und bleibt der Standort für Wohninvestments in Deutschland. Ein Viertel wurde bzw. mehr als 1 Mrd. Euro wurde in der Hauptstadt in den ersten sechs Monaten 2016 investiert, gefolgt von Hamburg (320 Mio. Euro) und Leipzig (280 Mio. Euro).

Auf absehbare Zeit bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland hoch. Auf Seite der privaten Käufer gestalten steigende Einkommen und ein günstiges Finanzierungsumfeld die Nachfrage positiv. Aus institutioneller Sicht wirkt neben den guten Finanzierungsmöglichkeiten auch weiterhin die Attraktivität eines stabilen Cashflows

in einem als „sicheren Hafen“ geltenden deutschen Markt positiv auf die Nachfrage. Zusätzlich wird die Nachfrage durch eine wachsende Bevölkerung, vor allem in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen, bei einer gleichzeitig zu geringen Bautätigkeit verstärkt. Zwar steigt das Bauvolumen derzeit an, wird aber auch mittelfristig in den Wachstumsstädten nicht die Nachfrage bedienen können. (Quelle: www.jll.de)

Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Nach Angaben der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) im Immobilienmarktmonitor Oktober 2016 kam es im ersten Halbjahr 2016 zu einem Preisanstieg auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt in Höhe von 8,8 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. In Wien legten die Wohnimmobilienpreise in den ersten sechs Monaten 2016 um 4,8 % zu.

In Österreich ist weiterhin ein Trend zu kleineren Haushalten zu verzeichnen. Lebten 2001 noch 2,43 Personen in einem Privathaushalt, so zeigt die Haushaltsprognose der BUWOG Group und EHL Immobilien, dass es im Jahr 2060 nur noch 2,09 Personen sein werden. (Quelle: www.wohnungsmarktbericht.at)

Wien wurde 2016 vom Beratungsunternehmen Mercer in deren „Quality of Living“-Erhebung als lebenswerteste Stadt der Welt ausgezeichnet – und das schon zum siebten Mal in Folge. Dafür gibt es unterschiedliche Gründe, einer davon und sogar einer der wichtigsten ist der Bereich Wohnqualität. Laut Statistik Austria wird Österreich Ende 2020 die 9-Mio.-Marke bei den Einwohnerzahlen überschreiten. Diese Tatsache, gepaart mit einer steigenden Anzahl an Singlehaushalten und einer Überalterung der Gesellschaft, führt zu einem anhaltend hohen Bedarf an neuem, aber vor allem auch leistbarem Wohnraum. Die Nachfrage im Miet- und Eigentumssektor ist nach wie vor hoch. Neben der Gesamtausführung der Immobilie sind die Lage und der Preis das wichtigste Kriterium dafür, ob die Immobilie erfolgreich verkauft oder vermietet werden kann. (Quelle: www.colliers.com)

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert und umfasst sowohl große als auch kleine Marktteilnehmer. Beide Märkte verfügen nach Einschätzung von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland

Mit dem Inkrafttreten des zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II) zum 1. Januar 2017 werden künftig körperliche, geistige und psychische Einschränkungen gleichermaßen berücksichtigt. Somit haben nicht nur mehr Menschen einen Anspruch auf Leistungen aus der sozialen Pflegeversicherung, sondern auch diejenigen, die bisher schon Leistungen bezogen, erhalten deutlich höhere Leistungen.

Obwohl die Gesamtbevölkerung gemäß der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) in Deutschland bis 2030 abnehmen wird, steigt demnach gleichzeitig der Anteil älterer Menschen deutlich und damit auch die Zahl der Pflegebedürftigen. Damit wird im Jahr 2030 mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung in einem Alter von über 65 Jahren sein – heute liegt der Anteil bei rund einem Fünftel. Der Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen wird sich nach Ergebnissen des Barmer GEK Pflegereports in den westdeutschen Bundesländern überwiegend bis zum Jahr 2060 fortsetzen, während in einigen ostdeutschen Bundesländern bereits ab dem Jahr 2050 Rückgänge zu verzeichnen sein dürften. Mit dem Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen wird sich auch das Alter der Pflegebedürftigen deutlich erhöhen, sodass im Jahr 2060 etwa 70 % der pflegebedürftigen Männer und 80 % der pflegebedürftigen Frauen älter als 80 Jahre sein werden, so die Prognose des Pflegereports. Jede/r Dritte über 80 Jahre ist aktuell pflegebedürftig. Bei den über 90-Jährigen sind

es zwei Drittel. Von den 2,63 Mio. Pflegebedürftigen werden knapp ein Drittel (31,3 %) in Pflegeeinrichtungen versorgt. (Quelle: Barmer GEK Pflegereport 2016)

Derzeit gibt es nach Angaben des Statistischen Bundesamts in Deutschland rund 800.000 Pflegebetten in mehr als 13.000 Einrichtungen. Die Mehrheit der Marktexperten geht aufgrund der demografischen Entwicklung davon aus, dass bis zum Jahr 2030 ca. 300.000 zusätzliche Plätze in Pflegeheimen in Deutschland benötigt werden. Dies erfordert einen enormen Investitionsbedarf.

Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens CBRE hat der Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland in 2016 mit 3 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis beim Transaktionsvolumen erreicht. Somit wurde der Wert des Vorjahres 2015 um rund 255 % gesteigert. Am gesamten Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien machen Pflegeheime und Seniorenresidenzen damit einen Anteil von rund 6 % aus. Dieser Markt ist damit zwar noch immer eine Nische, aber der Anteil am Gesamtmarkt war in 2016 deutlich höher als in den vergangenen Jahren mit einem Niveau von unter 2 %. Auch ist ein steigendes Interesse von Investoren an Pflegeimmobilien in Deutschland spürbar. CBRE begründet dies unter anderem mit einem vorliegenden Renditevorsprung im Vergleich zu Assetklassen, wie zum Beispiel Büroimmobilien oder Einzelhandelsimmobilien. Auch würden eine konjunkturunabhängige Nachfrage und ein signifikant steigender Bedarf an Pflegeplätzen nach wie vor für Investoren interessant sein. (CBRE Pressemitteilung „Investmentmarkt für Pflegeimmobilien erreicht neues Rekordergebnis“ vom 12. Januar 2017)

Darüber hinaus überwiegt der Anteil ausländischer Investoren am gesamten Transaktionsvolumen im deutschen Pflegeimmobilienmarkt laut CBRE und lag in 2016 bei 61 % (1,8 Mrd. Euro). Das Interesse von ausländischen Investoren ist demnach hoch, da in deren Heimatländern kein signifikantes Wachstum des Pflegemarktes mehr realisierbar ist. Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt ist hingegen stark fragmentiert mit einer Vielzahl von Betreibern mit einer sehr geringen Anzahl an Pflegeheimen. In einem fortschreitenden Konsolidierungsprozess könnten diese als Übernahmekandidaten gelten und Chancen für weiteres Wachstum bieten, so CBRE.

Aufgrund des hohen Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren, wie Pensionskassen oder Family Offices, an Pflegeimmobilien. Da Pflegeheime Betreiberimmobilien sind, hängt der nachhaltige Erfolg neben dem richtigen Standort vor allem auch vom richtigen Konzept, der Professionalität und Bonitätsstärke des Betreibers ab.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist auch nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert. Der Markt verfügt aber nach Ansicht von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

Gewerbeimmobilienmarkt

Der schon seit Längerem zu beobachtende Aufwärtstrend der Logistikmärkte hält an. In Deutschland zeigte sich die Marktentwicklung außerhalb der großen Standorte besonders dynamisch. Das Vorjahresergebnis konnte mit gut 3,4 Mio. m² um 23 % gesteigert und 2016 somit ein neues Allzeithoch erzielt werden. Der bereits im ersten Halbjahr 2016 zu erkennende Trend steigender Neubauanteile hat sich im weiteren Jahresverlauf 2016 fortgesetzt. Rund 75 % des Flächenumsatzes entfielen auf diese Kategorie. Verantwortlich hierfür sind zwei Aspekte: Verfügbare Mietflächen, insbesondere im großflächigen Segment über 5.000 m², sind an vielen Standorten Mangelware, sodass Nutzer zunehmend auf Projektentwicklungen angewiesen sind, um Expansionen durchführen

zu können. Dies hat auch Auswirkungen auf den Eigennutzeranteil der nun rund 50 % beträgt. Die wachsenden Anforderungen an die Qualität der Flächen, die viele Bestandsgebäude in der gewünschten Form nicht mehr bereitstellen können, stellen den zweiten Aspekt dar. (Quelle: BNP Paribas-Logistikmarkt Deutschland)

Die sehr gute Verfassung der deutschen Wirtschaft, Rekordzahlen bei der Erwerbstätigkeit sowie steigende Haushaltseinkommen bilden die Rahmenbedingungen für die hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach deutschen Handelsimmobilien. Darüber hinaus profitiert Deutschland von seiner Größe, mit einem der umsatzstärksten Einzelhandelsmärkte Europas sowie einer polyzentralen Struktur, die neben den Topstandorten mit einer Vielzahl prosperierender Regionalzentren und B-Standorten auch attraktive Standortalternativen bietet. Darüber hinaus gilt Deutschland als nachhaltiger und sicherer Anlagehafen, der gerade in unruhigen Zeiten das Investoreninteresse zusätzlich verstärkt. So belegt Deutschland in der jüngsten von CBRE durchgeführten Befragung unter europäischen Immobilieninvestoren den ersten Platz als attraktivster Zielmarkt für Immobilieninvestitionen. Im vergangenen Jahr konnte mit einem Investitionsvolumen von 18,1 Mrd. Euro auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien ein neues Allzeithoch erreicht werden, das noch knapp über dem bisherigen Spitzenwert des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro lag. Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Diskonter waren, wie schon im Vorjahr, die Anlageklasse mit dem höchsten Investmentvolumen, zeigen Einschätzungen aus einer aktuellen Studie der Hahn Gruppe. (Quelle: www.hahnag.de)

In Österreich gab es auf dem Retailmarkt wenige Veränderungen im Vergleich zum Jahr 2015. Auch wenn die Neuf Flächen für Einkaufs- und Fachmarktzentren, die 2016 auf den Markt kamen, etwa das Niveau von 2015 erreichten, nehmen die Neueröffnungen von Fachmarktzentren 2017 deutlich ab. Die Investitionen am österreichischen Gewerbemarkt blieben 2016 mit 2,7 Mrd. Euro hinter den Erwartungen zurück, der Grund liegt zum Teil in abgeschlossenen Forward Sales. Hier werden die Transaktionen erst 2017 durchgeführt. (Quelle: www.cbre.at)

Die Anzahl an Fachmarkt- und Einkaufszentren in den CEE-Ländern nimmt Angaben von CBRE zufolge stetig zu. Dies liegt zum einen an den makroökonomischen Indikatoren, wie allen voran dem starken BIP-Wachstum, das deutlich über dem der westeuropäischen Länder liegt. Zum anderen liegt es an einem Anstieg an Konsumausgaben durch Steigerung der Einkommen. Auch in Zukunft ist laut CBRE damit zu rechnen, dass einige Länder ihren Status als Spitzenmarkt der CEE verfestigen werden, allen voran Polen und die Tschechische Republik. (Quelle: www.cbre.com)

2.2 Geschäftsverlauf

Die EYEMAXX-Gruppe hat in dem Geschäftsjahr 2015/2016 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 10,2 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 5,9 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 28,5 Mio. Euro auf 38,0 Mio. Euro gesteigert werden.

Die EYEMAXX Real Estate AG erhöhte leicht ihren Umsatz im Geschäftsjahr 2015/2016. Insbesondere aufgrund der mit der Emission einer neuen Unternehmensanleihe zusammenhängenden Aufwendungen von ca. TEUR 1.200 realisierte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.194.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015/2016 hat EYEMAXX im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, zwei weitere Projekte erfolgreich verkauft.

Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der Hauptstadt Prag hat sich EYEMAXX bereits vor Fertigstellung des Fachmarktzentrum den Verkauf an einen institutionellen Investor gesichert und einen Forward Sale-Vertrag abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen bei diesem Projekt lag bei 5 Mio. Euro. Die Übergabe an den Käufer erfolgte vertragsgemäß nach Bauabschluss im Herbst 2016. Die an namhafte Filialisten wie Kik und anderen Unternehmen aus dem Textil- und Drogeriebereich nahezu vollständig vermietete Immobilie entstand an einem stark frequentierten Standort in direkter Nachbarschaft zu einem TESCO Hypermarkt.

Ein zweites Fachmarktzentrum in der polnischen Stadt Olawa, mit renommierten internationalen Handelsketten aus dem Textil-, Schuh- und Elektrobereich als Mieter, wurde für rund 2,5 Mio. Euro an einen privaten polnischen Investor veräußert. Das voll vermietete Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m² n und wurde im Jahr 2013 fertiggestellt.

Auch das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau wurde an einen internationalen Investor veräußert. Es war nach nur fünf Monaten Bauzeit im November 2014 fertiggestellt und eröffnet worden. EYEMAXX hatte das Fachmarktzentrum nach der Eröffnung zunächst in den Bestand übernommen und nutzte in weiterer Folge die Marktopportunitäten für den Verkauf des Objektes.

EYEMAXX konnte die Anzahl der Bestandsimmobilien in Deutschland im Berichtszeitraum signifikant erweitern. Durch den Erwerb von fünf Logistikobjekten (in Aschaffenburg (2), Würzburg, Wuppertal und Frankfurt) konnte die zweite Säule „Bestandshaltung“ deutlich gestärkt.

Zudem wurden im Berichtszeitraum die Projektentwicklungen in den neuen Geschäftsbereichen Wohnimmobilien und Pflegeheime planmäßig fortgesetzt. So hat EYEMAXX einen Vertrag zur Veräußerung des ersten Pflegeheimprojekts in Klein-Lengden, Niedersachsen per Forward Sale abgeschlossen. Als Betreiber und Mieter des Pflegeheims mit 71 Betten, 14 Tagespflegeplätze und zusätzlichen 22 Einheiten für betreutes Wohnen konnte die renommierte „carpe diem Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH“ gewonnen werden, wobei bereits ein fixer Mietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoption abgeschlossen wurde.

Die Übergabe des Pflegeheims wird vertragsgemäß sechs Monate nach Fertigstellung erfolgen. Dieser Verkauf, noch vor Baubeginn, belegt das große Interesse von Investoren für das Immobiliensegment „Pflegeheime“ in Deutschland.

Ebenfalls wurde das medizinische Zentrum „Thomasium“ mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen, in Leipzig an einen deutschen institutionellen Investor für voraussichtlich rund 20 Mio. Euro als Forward Sale verkauft. Die Mixed-Used Immobilie in Leipzig entsteht auf einem rund 3.200 m² großen Grundstück im beliebten Bachstraßenviertel und ist bereits nahezu vollständig vermietet. Der 6- stöckige Neubau mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 4.837 m² umfasst ein medizinisches Versorgungs- und Rehabilitationszentrum mit 13 Einheiten für Ärzte - Praxisräumlichkeiten sowie sieben hochwertige Wohneinheiten und vier Gewerbeflächen sowie einen Lebensmittelsupermarkt im Erdgeschoss. Darüber hinaus wird ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen errichtet.

Des Weiteren startete EYEMAXX ihr bisher größtes Wohnprojekt in Deutschland. Dieses Großprojekt wird gemeinsam mit einem 50%-Co-Investor realisiert. Auf dem Postquadrat Areal in Mannheim entstehen auf 20.000 m² Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer Bruttogeschossfläche von 57.000 m². Bis 2019 ist der Bau von rund 230 Wohnungen, einer Tiefgarage mit rund 380 Stellplätzen, Gewerbeflächen für zwei Hotels sowie Serviced Apartments geplant. Zusätzliche 15.000m² sind für Büroflächen vorgesehen. Die Abrissarbeiten konnten bereits abgeschlossen und mit den Bauvorbereitungen für Bauphase 1 begonnen werden. Auch eine Grundsatzvereinbarung mit einem namhaften Hotelbetreiber für einen Teil des Projektes wurde bereits abgeschlossen. Das Postquadrat liegt in zentraler innerstädtischer Lage und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Ein weiteres Großprojekt konnte in Leipzig als Forward Sale verkauft werden. Im „Lindenauer Hafen“ werden in zwei Teilabschnitten Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 7.200 m² sowie rund 80 Stellplätze entstehen.

Mit dem Großprojekt Wien Siemensstraße wird das Geschäftsfeld Wohnen im zweiten Kernmarkt Österreich erfolgreich ausgebaut. Die Gesellschaft hat mit einem Partner einen Kaufvertrag für ein mehr als 5.500 m² großes Grundstück in Wien unterschrieben, auf dem 90 Wohneinheiten, 60 Tiefgaragen-Stellplätze und Gewerbeeinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 8.600 m² entstehen sollen. Das gesamte Projektvolumen beläuft sich auf rund 23 Mio. Euro. Die Realisierung des Projektes soll bis Mitte 2019 abgeschlossen sein.

Im März 2016 wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von 30 Mio. Euro begeben. Trotz schwierigen Marktumfeldes konnten im Rahmen des öffentlichen Angebotes zunächst rund 15 Mio. Euro platziert werden. Auf Grund erfolgreicher Nachplatzierung an institutionelle Investoren betrug der Nennwert zum Bilanzstichtag bereits 22,5 Mio. Euro. Durch weitere Nachplatzierungen in Höhe von rund 4,0 Mio. Euro konnten bisher insgesamt rund 26,5 Mio. Euro erfolgreich platziert werden. In Folge der weiterhin bestehenden Nachfrage erwartet EYEMAXX die Ausplatzierung der Anleihe im laufenden Geschäftsjahr 2016/17.

Der Emissionserlös der Anleihe diente unter anderem zur Refinanzierung der Anleihe 2011/16 sowie der der im November 2017 fälligen Anleihe 2012/2017 und zur Finanzierung des Unternehmenswachstums bzw. des Ausbaus des Bestandsportfolios mit gut rentierlichen Gewerbeobjekten.

Zur Stärkung des Eigenkapitals wurde im Mai 2016 eine Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden sämtliche 779.948 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien zu einem Preis von 6,00 Euro pro Stückaktie platziert. Durch die Transaktion floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 4,7 Mio. Euro zu welcher vorrangig zur Finanzierung von Immobilienprojekten in den Bereichen Wohnen, Pflege und Gewerbe in Deutschland und Österreich dient.

Nach Eintragung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister erhöhte sich das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG um 779.948 Euro auf 4.289.720 Euro. Der Streubesitz beläuft sich somit auf 49,99 % nach zuvor rund 40 %. Die restlichen Anteile an der Gesellschaft (50,01 %) werden vom CEO und Gründer der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, gehalten.

Im Juli 2016 ist die im Jahr 2011 begebene Anleihe mit einem ausstehenden Volumen in Höhe von EUR 10,7 Mio. fristgerecht zurückgezahlt worden.

Im Rahmen der Hauptversammlung am 28. Juni 2016 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie (TEUR 858) beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Des Weiteren hat die Gesellschaft die im Vorjahr erworbenen eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/2016 wieder vollständig veräußert.

Zusammenfassend zeigt EYEMAXX im Geschäftsjahr 2015/2016 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 10.240 (Vorjahr: TEUR 9.613) einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 6.552 (Vorjahr: TEUR 5.930) sowie auch einem deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 5.852 (Vorjahr: TEUR 4.034)

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Vermögenslage

Aktiva

Das Anlagevermögen beinhaltet Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.528. In den Sachanlagen ist ein Erbbaurecht, bezogen auf ein Grundstück in Nürnberg, in Höhe von TEUR 1.528 enthalten. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 11.025, Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 43.548, Beteiligungen in Höhe von TEUR 62, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von TEUR 7.702 sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 8.195.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (TEUR 10.999) und an der EYEMAXX Holding GmbH (TEUR 25).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus

- sechs Darlehen an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.
 - o das erste Darlehen in Höhe von TEUR 11.979 läuft bis zum 15. Oktober 2017 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
 - o das zweite Darlehen in Höhe von TEUR 190 hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,

- das dritte Darlehen in der Höhe von TEUR11.476 läuft bis zum 23.März 2019 und wird mit 7,875 % p. a. verzinst,
 - das vierte Darlehen in der Höhe von TEUR3.697 läuft bis zum 28.März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst und
 - das fünfte Darlehen in Höhe von TEUR7.450 hat eine Laufzeit bis 28.März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - das sechste Darlehen in Höhe von TEUR6.098 hat eine Laufzeit bis 31.Oktober 2020 und wird mit 8,0% p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die EYEMAXX Holding GmbH in Höhe von TEUR1.039 mit einer Laufzeit bis 30. April 2020, wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - einem Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR663 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
 - einem Darlehen an die Maxx Bauerrichtungs GmbH in der Höhe von TEUR455 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
 - sowie einem Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR501 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2016, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,

In den Beteiligungen sind enthalten

- die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,
- die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,
- die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 23,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR0,9,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,
- die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7.
- die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR4,7,

- und die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht beinhalten:

- ein Darlehen an die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 256 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 31, mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.245 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.443 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- und ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.723 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2019.

Die sonstigen Ausleihungen setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 2.158 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a., sowie ein weiteres Darlehen über TEUR 500 mit einer Verzinsung von 7,875 % p. a. und einer drei-monatigen Kündigungsfrist und ein weiteres Darlehen über TEUR 2.450 mit einer Verzinsung von 7,0% und einer Laufzeit bis 17. Januar 2021,
- ein Darlehen an die Marland Wohnbau GmbH in der Höhe von TEUR 90 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.,
- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Wien/Österreich in Höhe von TEUR 1.282 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a., sowie ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 1.500 mit einer Verzinsung von 7,0% und einer Laufzeit bis 31. Januar 2021,
- und ein Darlehen an die Marland Bauträger GmbH in Wien in der Höhe von TEUR 215 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2017 und einer Verzinsung von 7,75 % p. a.

Die wesentliche Veränderung in den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert aus der Zufuhr von TEUR 7.000 in die Kapitalrücklage der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aus der Umwandlung von Gesellschafterdarlehen. Die Forderungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus neuen Projekten, insbesondere bezüglich einem Pflegeheim und einer Wohnimmobilie und der Finanzierung zum Kauf von Bestandsimmobilien.

Das Umlaufvermögen (inkl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 9.482 besteht im Wesentlichen aus einer Forderung gegenüber der EYEMAXX Holding GmbH aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 1.244, einer Forderung in Höhe von TEUR 2.120 gegen die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH sowie aufgelaufenen Zinsforderungen in Höhe von TEUR 729 und, zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II gesperrtes Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.469. Das Umlaufvermögen beinhaltet weiter Forderungen gegen die Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungs KG über TEUR 250 bezüglich der Kautions für das Gebäude in Wuppertal. Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2016 TEUR 2.782. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 634 resultieren in Höhe von TEUR 587 aus aktivierten Disagien.

Passiva

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 4.290 (im Vorjahr: TEUR 3.510) aus. Die Erhöhung resultiert aus der Barkapitalerhöhung mit 779.948 nennwertlosen Stückaktien. Sämtliche im Vorjahr im Bestand gehaltenen eigenen Anteile wurden im Geschäftsjahr 2015/2016 verkauft. Damit ergibt sich ein ausgegebenes Kapital in Höhe von TEUR 4.290 zum 31. Oktober 2016.

Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 8.201 (im Vorjahr: TEUR 4.286). Der Anstieg der Kapitalrücklage resultiert aus der Barkapitalerhöhung in 2015/2016. Die EYEMAXX Real Estate AG hat in diesem Geschäftsjahr insgesamt 779.948 Stück neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 6,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 3.900 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Des Weiteren wurde der Ertrag aus der Veräußerung der eigenen Anteile in Höhe von TEUR 16 der Kapitalrücklage zugeführt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2016 beträgt TEUR 1.162 und berechnet sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 3.136, dem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.194 der Dividende in Höhe von TEUR 858 und dem Erlös aus der Veräußerung der eigenen Aktien in Höhe von TEUR 78. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 13.653 (im Vorjahr: TEUR 10.913).

Die Rückstellungen belaufen sich zum 31. Oktober 2016 auf TEUR 322 (im Vorjahr: TEUR 113) und betreffen im Wesentlichen Personalaufwendungen, Abschluss- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie Rückstellungen für die Archivierung von Unterlagen.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 67.540 (im Vorjahr: TEUR 56.093) und beinhalten im Wesentlichen die vier ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 64.142 (im Vorjahr: TEUR 54.584), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.725 (im Vorjahr: TEUR 1.444) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 72 (im Vorjahr: TEUR 65). Der Anstieg der Anleihenverbindlichkeiten um TEUR 9.558 resultiert aus dem Delta zwischen der Neuplatzierung der Anleihe V und der Rückzahlung der Anleihe I im Geschäftsjahr 2015/2016. Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe I in Höhe von TEUR 12.960 planmäßig zurückbezahlt worden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.725 beinhalten mit TEUR 1.341 die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten aus den vier Unternehmensanleihen.

2.3.2 Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 TEUR -11.832 (im Vorjahr: TEUR -3.478). Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Herausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen mit denen eine Beteiligungsverhältnis besteht.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 13.492 (im Vorjahr: TEUR 6.813). Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zu einem großen Teil aus dem Zufluss liquider Mittel im Rahmen der Neuplatzierung der Anleihe V im Nennwert von TEUR 22.518 sowie einer Barkapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien in Höhe von insgesamt (inklusive Agio) TEUR 4.680 abzüglich der Dividende in Höhe von TEUR 858.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 2.782 (im Vorjahr: TEUR 1.060), hiervon sind TEUR 2.581 ausschließlich zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II im November 2017 auf einem separaten Konto gesperrt.

2.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft ergeben sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 552 (im Vorjahr: TEUR 552). Des Weiteren erzielte die Gesellschaft Erträge aus Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 4.980 (im Vorjahr: TEUR 3.823) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 152 (im Vorjahr: TEUR 788). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist mit TEUR 573 auf den im Vorjahr durchgeführten Verkauf der Anteile an der GELUM Grundstücks- VermietungsgesmbH zurückzuführen.

Den Erträgen stehen Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.471 (im Vorjahr: TEUR 1.095), Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 287 (im Vorjahr: TEUR 142) und Abschreibungen in Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 62). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist mit TEUR 1.200 auf die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe V zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde mit der EYEMAXX Holding GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Aus diesem Vertrag resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.244.

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR 922 (im Vorjahr: TEUR 878) resultiert aus Erträgen aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 1.244, aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 4.980 (im Vorjahr: TEUR 3.823) sowie Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.302 (im Vorjahr: TEUR 4.195). Der Anstieg der Zinsaufwendungen und -erträge ist ein Ergebnis der Zuflüsse aus den Neuplatzierung der Anleihe V und Weiterreichung der zugeflossenen liquiden Mittel in Form von Darlehen.

Der Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt TEUR -1.194 (im Vorjahr: TEUR 919 Jahresüberschuss).

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Ertragslage		2015/2016	2014/2015
Umsatzerlöse	TEUR	552	552
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	-872	1.291
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	-6,39	11,83
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	-8,74	8,42
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	-1,07	1,92

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		2015/2016	2014/2015
Eigenkapitalquote	%	17,33	16,51
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	5.760	4.653
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	61.630	53.524
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		4,5	4,9

*) Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand - Zinsertrag

ROE (EBIT) = $\text{EBIT} \times 100 / \text{Eigenkapital}$

ROE (Jahresergebnis) = $\text{Jahresergebnis} \times 100 / \text{Eigenkapital}$

ROI (EBIT) = $\text{EBIT} \times 100 / \text{Gesamtkapital}$

Eigenkapitalquote = $\text{Eigenkapital} \times 100 / (\text{Gesamtkapital} - \text{Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten})$

Nettoumlaufvermögen = $\text{Umlaufvermögen (inkl. Kassenbestand und Bankguthaben)} - \text{kurzfristiges Fremdkapital (ohne Anleiheverbindlichkeiten)}$

Nettoverschuldung = $\text{verzinsliches Fremdkapital} - \text{Kassenbestand und Bankguthaben}$

Nettoverschuldungsgrad = $\text{Nettoverschuldung} / \text{Eigenkapital}$

Die Reduzierung des EBIT auf TEUR -872 (im Vorjahr: TEUR 1.291) ist insbesondere auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote ist trotz der Nachplatzierung der Anleihe V in Höhe von TEUR 22.518 und der Rückzahlung der Anleihe I in Höhe von TEUR 12.960 auf 17,33% gestiegen (im Vorjahr: 16,51%). Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr um TEUR 2.740 gesteigert werden.

Parallel dazu sank der Nettoverschuldungsgrad, die Nettoverschuldung stieg jedoch auf Grund der Platzierung der Anleihe V um TEUR 8.106 an.

Personalbericht

Die EYEMAXX Real Estate AG beschäftigte im Berichtszeitraum neben dem Vorstand durchschnittlich eine weitere Angestellte (Vorjahr: eine Angestellte).

3. Nachtragsbericht

Begebung einer Wandelanleihe

EYEMAXX hat im Dezember 2016 eine Wandelanleihe im Volumen von TEUR 4.194 bei institutionellen Investoren vollständig platziert. Die Bezugsrechte bestehender Aktionäre waren ausgeschlossen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 % p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 vorgesehen und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelanleihe möglich. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro.

Verkauf eines Wohnprojekts in Potsdam

EYEMAXX hat ein weiteres Großprojekt vor Fertigstellung wahrscheinlich gewinnbringend veräußert. So konnte das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ für über 18 Mio. Euro an einen renommierten deutschen Investor verkauft werden. Die Veräußerung erfolgte als Forward Sale. Im Rahmen des bereits veräußerten Projektes ist bis zum dritten Quartal 2018 die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 M² n geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 M² großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd“ mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin. Die Apartments mit zwei bis vier Zimmern und einer Größe zwischen rund 35 und rund 100 M² n werden über eine gehobene Ausstattung sowie eigene Gärten, Terrassen und Balkone verfügen. Ebenfalls ist eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen geplant. Die Übergabe an den Käufer erfolgt nach Fertigstellung.

Verkauf eines Fachmarktzentrums in Tschechien

Im Januar 2017 wurde das voll vermietete Fachmarktzentrum in Pelhřimov/Tschechien an einen tschechischen Investor verkauft. Die Fertigstellung erfolgte nach nur 7-monatiger Bauzeit bereits im Oktober 2016. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 M² n und beherbergt 5 renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich. Das Objekt wurde unmittelbar neben einem bestehenden Standort der Lebensmitteleinzelhandelskette Billa, die zur REWE International AG gehört, errichtet.

Begebung einer weiteren Wandelanleihe

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2017 eine weitere Wandelanleihe zu begeben. Die erlösten Mittel aus der Wandelanleihe sollen insbesondere zur Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

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

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist EYEMAXX einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat EYEMAXX ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von EYEMAXX ist somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, IT, PR & IR sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf (bei Wien/Österreich) zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist EYEMAXX im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

Die mit der operativen Geschäftstätigkeit verbundenen operationalen Risiken wie z. B. Wettbewerbsrisiko, Investitions- und Kostenrisiken sowie Vermietungs- und Verkaufsrisiken werden in regelmäßigen Abständen – in Form von monatlichen Jour fixes - stattfindenden Projektmanagementsitzungen an den Vorstand berichtet und von den jeweiligen Projektmanagern in Abstimmung mit dem Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand eigenverantwortlich gemanagt. Grundsätzlich gibt es für jedes Projekt einen eigenen Manager, der sämtliche Agenden im Zusammenhang mit dem Projekt steuert und verantwortet. Die Grundlage dafür bildet das zuvor vom Projektmanager in Zusammenarbeit mit dem Projektcontrolling erstellte und vom Leiter der Projektentwicklung und dem Vorstand freigegebene Planbudget, das während der Projektphase laufend mit Hilfe unterschiedlicher EDV-Tools überwacht wird. Allfällige Anpassungen des Planbudgets dürfen nur nach entsprechender Rücksprache und Freigabe des Vorstands erfolgen. Ein durch den jeweiligen Projektmanager monatlich zu erstellender Statusbericht informiert über den laufenden Stand der Entwicklung und gibt Aufschluss darüber, ob Zeitpläne und Budgets eingehalten werden. Diese Berichte enthalten die wesentlichen Angaben zu dem Projekt (z. B. Größe, Planungsstatus, Genehmigungen, Mieter, Vermietungsstand, vereinbarte Mieten). Des Weiteren enthalten die Berichte die Projektkalkulation bei Planung (Planbudget). Auf der Aufwandsseite werden Abweichungen bei den Projektkosten analysiert und besprochen (bereits aufgelaufene Kosten sowie erwartete Kosten bis zur Fertigstellung). Auf der Ertragsseite werden der Vermietungsstand und mit den Mietern vereinbarte Mieten besprochen.

4.1 Wesentliche Chancen und Risiken

4.1.1 Operative Chancen und Risiken

Die EYEMAXX Real Estate AG dient neben der Generierung von Mieterlösen als Finanzierungsholding der EYEMAXX-Gruppe. Das weitere operative Geschäft der EYEMAXX-Gruppe erfolgt über Tochter- oder Enkelgesellschaften. Nachfolgend werden auch die wesentlichen Risiken auf Ebene der Tochtergesellschaften dargestellt, da die EYEMAXX Real Estate AG über die ausgereichten Finanzierungen mittelbar an diesen Risiken partizipiert.

Marktrisiken

Der EYEMAXX-Konzern unterliegt durch seine Geschäftstätigkeit in den östlichen Ländern Mitteleuropas (CEE-Länder) sowie des Balkans (SEE-Länder) den entsprechenden diesen Märkten innewohnenden Risiken. Relevante Größen sind von zahlreichen sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen zum Beispiel die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes der CEE- und SEE-Länder im Vergleich zu anderen Ländern, Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten, gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen, die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst und die demographische Entwicklung in den CEE- und SEE-Ländern.

Der Erfolg der Gesellschaft und des EYEMAXX-Konzerns ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die der EYEMAXX-Konzern keinen Einfluss hat.

Insbesondere geld- und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns ausüben. Im Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

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

Marktchancen

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt die Gesellschaft und der EYEMAXX-Konzern jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Da der EYEMAXX-Konzern in allen Zielmärkten über eigene Niederlassungen verfügt und fortlaufend die Änderungen des regionalen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen auch regional beobachtet, können Änderungen in den Zielmärkten sehr rasch als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Ein Schwerpunkt des EYEMAXX-Konzerns bei der Entwicklung von Fachmarktzentren in den Zielmärkten liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für den EYEMAXX-Konzern entsprechend gute Marktchancen.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Abteilungsleiter der Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich der EYEMAXX-Konzern und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“

verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

Wettbewerbsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist eine etablierte Developmentgesellschaft mit gutem Track Record. Trotzdem besteht das Risiko, dass nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte gefunden werden können. Auf dem Markt sind andere Entwicklungsgesellschaften aktiv, die ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Gewerbeimmobilien arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass gerade solchermaßen andere Entwickler zum Konzept des EYEMAXX-Konzerns vergleichbare Konzepte zur Generierung von Geschäften entwickeln. Aufgrund größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Entwickler in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Gewerbeimmobilien, an denen der EYEMAXX-Konzern ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit des EYEMAXX-Konzerns sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Sollte der EYEMAXX-Konzern nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht des EYEMAXX-Konzerns angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist und im Ergebnis des EYEMAXX-Konzerns den mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren kann.

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die der EYEMAXX-Konzern überwiegend keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden können, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeldes. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken.

Personalrisiko

Die EYEMAXX Real Estate AG ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands und die Mitarbeiter der Gesellschaft beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

4.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2012, 2013, 2014 und 2016 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2017, 2019, 2020 und 2021 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 1. November 2017 ist die Anleihe 2012/2017 mit einem Volumen in Höhe von TEUR11.624 zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung der Anleihe ist über die, bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/16, begebene Anleihe und der geplanten Ausplatzierung dieser im laufenden Geschäftsjahr 2016/17 weitgehend abgesichert. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine erfolgreiche Ausplatzierung der Anleihe 2016/21 nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Ausplatzierung der in 2015/2016 ausgegebenen Anleihe nicht zumindest in dem Umfang der fälligen Anleihe 2012/2017 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2012/2017 zustande kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfallrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für die Gesellschaft entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallrisiko dar. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die wesentlichen Forderungen der Gesellschaft beziehen sich insbesondere auf Ausleihungen an Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstandes, Herr Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihe zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegen die Tochtergesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG, die überwiegend für Immobilienprojekte verwendet werden, hängt von der zukünftigen Geschäftsentwicklung dieser ab. Durch die hohen Anforderungen an die Immobilienprojekte hinsichtlich Qualität und Vermietung sowie die langjährige Erfahrung und die sehr gute Marktstellung der EYEMAXX-Tochtergesellschaften in Zentraleuropa sind die Ausfallrisiken sehr stark begrenzt. Die bewährte Konzeption und Bautechnik, die hohe Standardisierung und dadurch kurze Realisierungszeiträume sowie internationale renommierte Mieter mit hoher Bonität sind die Grundpfeiler des Erfolgs und werden auch künftig zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen weshalb der Vorstand das Ausfallrisiko als niedrig einschätzt.

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Gesellschaft und den EYEMAXX-Konzern darin, dass das Kapital welches in Projekten - die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengestellt werden - länger als geplant gebunden bleiben könnte. Durch eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht regelmäßig größere Nachfrage von Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als Angebote. Der EYEMAXX-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer

angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können. Für alle EYEMAXX-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Die Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG ist in 2015/2016 im Wesentlichen geprägt durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus der im Geschäftsjahr erfolgten Platzierung der Anleihe V. Die fristgerechte Zahlung der Kuponzinsen wird zum größten Teil durch Einnahmen aus Zinserträgen für die Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen sichergestellt. Darüber hinaus leisten die Mieteinnahmen einen Beitrag zur Liquidität der EYEMAXX Real Estate AG.

Holdingrisiko

Die Gesellschaft ist als Obergesellschaft von den ausschüttungsfähigen Erträgen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Gesellschaft die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält.

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den EYEMAXX-Konzern daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt werden.

Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte bzw. deren Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z. B. Baukosten), Vertragsstrafen (z. B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge vom EYEMAXX-Konzern getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass der EYEMAXX-Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben muss. Diese Garantien können den EYEMAXX-Konzern zur Zahlung von Kostenüberschreitungen z. B. an den Generalunternehmer verpflichten, wenn dieser berechnete Forderungen aus Tätigkeiten hat, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme solcher Garantieerklärungen von einzelnen Gesellschaften des EYEMAXX-Konzerns kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien sowie bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden bzw. Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die EYEMAXX Real Estate AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

4.2 Prognosebericht

4.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Im nächsten Jahr wird die Weltwirtschaft mit 3,4% etwas stärker wachsen. „Der aktuelle Ausblick bleibt gedämpft.“ Mittelfristig dürfte das Wachstum der Industriestaaten weiter „enttäuschend“ ausfallen, sagte IWF-Chefökonom Maurice Obstfeld. Auch wenn das globale Wirtschaftswachstum im nächsten Jahr wieder etwas anzieht, bleibt die Weltwirtschaft aber weiterhin ohne nennenswerte Dynamik. Trotz der prognostizierten Wachstumsbeschleunigung in den USA dürften von den Industrieländern nur wenige konjunkturelle Impulse kommen. Das Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern könnte hingegen erstmals seit fünf Jahren wieder positiv überraschen, wenngleich auf einem insgesamt noch sehr niedrigen Niveau. Viele strukturelle Probleme bestehen nämlich fort, zudem dürften die Öl- und Rohstoffpreise volatil bleiben.

Hinzu kommen für den europäischen Wirtschaftsraum die nicht abgeschlossene Staatsschuldenkrise im Süden des Euroraums, die Reformnotwendigkeiten Frankreichs und die Schwierigkeiten im italienischen Bankensystem. Die zusätzlichen Risiken reichen von nationalen politischen Spannungen in zahlreichen Ländern über den wachsenden Populismus und Protektionismus bis hin zur Terrorismusgefahr sowie zu zahlreichen geopolitischen Konfliktfeldern.

Der Brexit macht den Experten ebenfalls Sorgen. "Auch wenn die direkten Auswirkungen für die meisten EU-Mitglieder kurzfristig überschaubar bleiben dürften, gefährdet der Austritt des Vereinigten Königreichs die Stabilität der EU und das Vertrauen in die Union", heißt es.

Trotz anfänglicher Befürchtungen, dass der Ausgang der amerikanischen Präsidentschaftswahl sich negativ auf die Finanzmärkte auswirken wird, wird ein Wachstum von 2% erwartet. Experten rechnen damit, dass die geplanten Steuersenkungen und ein milliardenschweres Infrastrukturprogramm des künftigen US-Präsidenten Donald Trump der Konjunktur zusätzlichen Schub verleihen werden.

In den EYEMAXX-Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen in Privathaushalten wird voraussichtlich den privaten Konsum ankurbeln. Für Deutschland prognostiziert die Deutsche Bundesbank für 2017 einen BIP-Anstieg um 1,4 %, die Bundesregierung veröffentlichte im August 2016 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht eine Prognose von 1,4 %.

Für Österreich wird für die Jahre 2017 bis 2019 ein Wachstum von jeweils 1,5% prognostiziert (WIFO Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung). Getragen wird dieses Wachstum vom privaten Konsum und von den Ausrüstungsinvestitionen. Höhere Haushaltseinkommen aufgrund der Steuerreform, steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und Frauen, der Migrationsstrom und eine zunehmende Investitionstätigkeit werden auch 2017 und etwas schwächer 2018 die heimische Konjunktur beleben.

Die Slowakei zählt zu den EU- Ländern mit der höchsten Wachstumsrate, ein BIP Wachstum von 3,2% wird prognostiziert. Für Polen rechnet die Wirtschaftskammer Österreich mit einem Wachstum in Höhe von 3,4%, für

Tschechien wird mit einem Wachstum von 2,6% gerechnet. Die serbische Wirtschaft wird nach Berechnungen der Wirtschaftskammer Österreich um 3,0% zulegen.

4.2.2 Prognose für 2015/2016

Die EYEMAXX Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2016/2017 für die Gruppe eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung mit einer weiteren deutlichen Steigerung des Ergebnisses nach Steuern. Es ist nach wie vor das Ziel, beim Nettoverschuldungsgrad (Gearing) im Konzern unter drei zu bleiben, nachdem dieser im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 auf 1,74 von 2,05 ein Jahr zuvor reduziert werden konnte. Die im Vorjahres-Konzernlagebericht prognostizierte Steigerung des Ergebnisses nach Steuern konnte mit der Steigerung um TEUR 1.660 erreicht werden. Durch die geplante Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 am 1. November 2017, werden die Verbindlichkeiten um rund 11,6 Mio. Euro reduziert und die Zinsbelastung durch die Ablösung dieser mit 7,75 % pro Jahr verzinsten Anleihe für die EYEMAXX-Gruppe deutlich verringert.

Die EYEMAXX Real Estate AG plant für das Geschäftsjahr 2016/2017 eine deutliche Steigerung des Ergebnisses nach Steuern und Umsatzerlöse auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres. Die im Vorjahr geplante Steigerung des Ergebnisses nach Steuern konnte insbesondere aufgrund der Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe V in Höhe von TEUR 1.200 nicht erreicht werden. Das Ziel die Eigenkapitalrendite auf dem Niveau von rund 16 % zu halten wurde mit 17,33% im Geschäftsjahr 2015/2016 erreicht. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 plant die Gesellschaft die aktuelle Eigenkapitalquote von rund 16-17 % zu halten.

EYEMAXX konnte die Pipeline mit attraktiven Projekten im Bereich Wohnen, Pflege und Gewerbe auf mittlerweile rund 400 Mio. Euro erweitern. Die Gesellschaft will die aktuell vorherrschenden guten Marktopportunitäten nutzen, um die Pipeline weiter auszubauen. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien in den Kernmärkten Deutschland und Österreich. So befindet sich EYEMAXX in fortgeschrittenen Verhandlungen für die Umsetzung von neuen Wohnbauprojekten in Wien und im Rhein-Main-Neckar-Gebiet. Aber auch in Berlin werden momentan großvolumige Wohnbauprojekte geprüft. EYEMAXX realisiert darüber hinaus weiterhin Pflegeimmobilienprojekte in Deutschland und Gewerbeimmobilienprojekte in Zentraleuropa.

EYEMAXX plant im ersten Halbjahr 2017 den Start von Baumaßnahmen bei einigen großen Projekten. Dazu gehört zum Beispiel das „Postquadrat“ in Mannheim, das mit einem Volumen von rund 170 Mio. Euro das bisher größte Projekt der Firmengeschichte ist. Dabei sollen bis 2019 Wohn- und Gewerbeobjekte mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 57.000 m² gebaut werden. Bei den „Park Apartments Potsdam“ ist ebenfalls demnächst der Beginn der Bauarbeiten der sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten vorgesehen. In Österreich (Wien) wird mit dem Bau von 21 Apartments mit Tiefgarage im ersten Quartal 2017 begonnen.

Gleichzeitig wird im ersten Quartal 2017 das medizinische Versorgungszentrum „Thomasium“ mit Wohn- und Gewerbeflächen in Leipzig nach erfolgter Fertigstellung an den Endinvestor übergeben. Das Pflegeheim in Kleinglinden wird im 1. Halbjahr 2017 fertiggestellt und bis Jahresende 2017 ist auch die Fertigstellung der ersten Phase des Projekts „Lindenauer Hafen“ in Leipzig mit 43 Wohneinheiten geplant.

EYEMAXX beabsichtigt, auch künftig vollvermietete Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich als Bestandsobjekte zu halten. Dadurch wird ein stetiger Cashflow durch Mieterträge erzielt. Es ist geplant, den Wert des Bestandsportfolios und die Mieteinnahmen weiter zu steigern. Dies soll durch gezielte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei ausgewählten Objekten sowie durch den opportunistischen Zukauf weiterer

Immobilien erreicht werden. Darüber hinaus prüft EYEMAXX Ausbaureserven von Gebäuden im Bestand und Baureserven von eigenen Grundstücken.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Konzernabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat EYEMAXX ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Zwischenabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Evaluierung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, gegebenenfalls auch durch Hinzuziehen von externen Spezialisten.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegulungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen (z.B. Controlling- oder Rechtsabteilung) prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Ausgangspunkt des IKS ist das einmal jährlich erstellte Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft vor. Abweichungen zu den Planzahlen werden laufend ermittelt und analysiert, um entsprechende Maßnahmen zur Erreichung der Planwerte einleiten zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragsituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der - in der Regel quartalsweise stattfindenden - Aufsichtsratssitzungen berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potentielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat

im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Ein regelmäßiger Meinungs-
austausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken
ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung
in der Regel zu „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammenstellt. Durch
eventuelle spätere Verkäufe dieser Projekte und der damit einhergehenden verspäteten Generierung von liquiden
Mitteln könnte die Liquidität stark beeinflusst werden. Allerdings besteht meistens größere Nachfrage von
Investoren an fertigen und vermieteten Gewerbeimmobilien als auf dem Markt angeboten wird. Zur Absicherung
gegen eventuelle verspätete Verkäufe können fallweise Zwischenfinanzierungen von Banken oder Privatpersonen
zur Sicherung eines allfälligen Liquiditätsbedarfs in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des Liquiditäts-
managements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante
freierwundene Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen
Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden
Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt EYEMAXX über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan,
der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der –
auf unterschiedlichen Szenarien basierenden – Pläne ist es EYEMAXX möglich, auf potentielle Liquiditätsrisiken
zeitgerecht zu reagieren.

Die Abschlusserstellung ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Kontrollsystems, dessen Überwachungs-
und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die
Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Die für die Abschlusserstellung relevanten Prozesse werden überwacht und kontrolliert. Dem
Konzernabschlusserstellungsprozess liegt ein strikter Terminplan zugrunde. Die für die Rechnungslegung
relevanten Kontrollen richten sich insbesondere auf Risiken wesentlicher Fehlaussagen in der
Finanzberichterstattung. Die Beurteilung der Wesentlichkeit von Fehlaussagen ist abhängig von der
Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der finanziellen Auswirkung auf EBIT oder Bilanzsumme.

6. Übernehmerrelevante Angaben

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG erläutert im Lagebericht wie folgt:

6.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2016 EUR 4.289.720 eingeteilt in 4.289.720 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte die Kontrollbefugnisse verleihen.

6.2 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller, Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG, am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 50,01%. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

6.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Vorstandsmitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84 und 85 Aktiengesetz.

6.4 Befugnisse des Vorstands

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Im Zuge der Hauptversammlung vom 28. Juli 2016 wurde die Ermächtigung des Vorstands zur Erhöhung des Grundkapitals den aktuellen Entwicklungen des Kapitalbedarfs angepasst:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 35.000.000,00 (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 2.144.860,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihe-bedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- c) um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigelegt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht

Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/ Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlussauktionspreises der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwahrend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 2.144.860,00 durch Ausgabe von bis zu 2.144.860 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. November 2016 von der Gesellschaft bis zum 27. November 2021 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten

Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2014 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2014 aufgehoben.

Seit dem 28. Juni 2016 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals auch in Teilbeträgen um insgesamt bis zu EUR 2.144.850,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Das Genehmigte Kapital vom 24.06.2015 (Genehmigtes Kapital 2015) wurde in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016 mit Wirksamwerden des Genehmigten Kapitals 2016/I aufgehoben.

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

- a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- und/oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht als Aktionäre zustehen würde;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien zum Zeitpunkt der Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10 % Grenze sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausübung ausgegeben oder veräußert wurden

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2016 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

a) Der Vorstand wird gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 28. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrates einmal oder mehrmals eigene Aktien zu erwerben. Die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Vorgaben in § 71 Abs. 2 S. 2 und 3 AktG sind zu beachten.

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

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

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot angelegten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angelegten Aktien (Andienungsquoten) erfolgen; darüber hinaus können eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen (bis zu 50 Aktien je Aktionär) sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Der Vorstand ist ermächtigt, ein etwaiges Andienungsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen.

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

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

i. in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu veräußern unter der Voraussetzung, dass die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenkurs von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Festlegung des Veräußerungspreises nicht wesentlich unterschreitet. Diese Verwendungsermächtigung ist

beschränkt auf eine Anzahl an Aktien, die insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen darf, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung.

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

oder

ii. gegen Sacheinlagen im Rahmen des Zusammenschlusses mit anderen Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen daran anzubieten und zu übertragen;

oder

iii. ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung; der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG jeweils erhöht; der Vorstand wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalherabsetzung anzupassen.

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

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

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

Satzungsänderungen

Für Änderungen der Satzung ist grundsätzlich die Hauptversammlung zuständig (§ 179 Abs. 1 Satz 1 AktG). Lediglich die Änderung der Satzungsfassung, d.h. der sprachlichen Form der Satzung, wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung von der Hauptversammlung übertragen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 4 Abs. 6, Abs. 7 sowie Abs. 9 und Abs. 10 der Satzung ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital zu ändern.

Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die EYEMAXX Real Estate AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen derzeit nicht.

7. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

7.1 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Unternehmensführung der EYEMAXX Real Estate AG als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird in erster Linie durch das Aktiengesetz und daneben durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterliegt das Unternehmen dem sog. „dualen Führungssystem“. Dieses ist durch eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan gekennzeichnet. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten dabei im Unternehmensinteresse eng zusammen.

Der Vorstand leitet EYEMAXX mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Management-Team die Unternehmensstrategie und sorgt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für deren Umsetzung.

Grundsätzlich gilt der Grundsatz der Gesamtverantwortung, d. h. der Vorstand trägt für die Geschäftsführung die Verantwortung. Gegenwärtig besteht der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG jedoch nur aus einem Mitglied, wobei die im Rahmen der vom Vorstand verantworteten Geschäftsführung zu treffenden Entscheidungen stets im Management-Team beraten und abgestimmt werden.

Das Management-Team besteht neben dem Vorstand aus weiteren dem Management der Gesellschaft zuzurechnenden Mitarbeitern mit den Ressorts

Finanzen und Controlling
Projektentwicklung, Projektmanagement, Vertrieb
Recht und Compliance.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertrags-situation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von früher aufgestellten Planungen und Zielen werden ausführlich erläutert und begründet. Außerdem berichtet der Vorstand regelmäßig über das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Richtlinien, das gleichfalls im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und überwacht seine Tätigkeit. Er bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt dessen Gesamtvergütung fest. Er wird in alle Entscheidungen eingebunden, die für die EYEMAXX Real Estate AG von grundlegender Bedeutung sind. Der Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG besteht aus drei Mitgliedern. Derzeit bestehen bei der EYEMAXX Real Estate AG auf Grund der relativ geringen Unternehmensgröße keine Ausschüsse.

7.2 Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) eine Entsprechenserklärung abgegeben.

7.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

EYEMAXX ist sich seiner Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex installiert.

Gemäß dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst vom 24. April 2015 hatte EYEMAXX als börsennotiertes Unternehmen Zielgrößen und Fristen für deren Erreichung für die Besetzung des Aufsichtsrates, Vorstand und in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu definieren.

Der Vorstand besteht nur aus einer Person, daher wird die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand mit 0 % festgelegt. Bei dem derzeit ausschließlich mit Männern besetzten Aufsichtsrat kommt es turnusgemäß erst im Oktober 2017 zu Neubesetzungen. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes beträgt der Frauenanteil derzeit 0%. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands liegt der aktuelle Frauenanteil bei 30 %. Die Geschäftsführung strebt an, diesen Anteil von Frauen in den beiden Führungsebenen beizubehalten. Die von der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2015/2016 bestimmten Zielgrößen gelten bis zum 30. Juni 2017.

8. Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 218) erhalten. Zusätzlich wurden von anderen Konzerngesellschaften eine Prämie von TEUR 24 sowie Sachbezüge im Wert von TEUR 89 gewährt. Der Vorstand erhielt zusätzlich für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 116. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde keine variable Vergütung gezahlt.

Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Franz Gulz (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Andreas Karl Autenrieth. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR50 erhalten (Vorjahr: TEUR50) erhalten.

9. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt:

»Als Vorstand der Gesellschaft erkläre ich hiermit, dass nach den Umständen, die mir zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen«

Aschaffenburg, 15. Februar 2017



EYEMAXX Real Estate AG
Der Vorstand
gez. Dr. Michael Müller

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg** für das Geschäftsjahr vom 1. November 2015 bis zum 31. Oktober 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens- Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichende sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 15. Februar 2017

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

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

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015/2016

Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes fortwährend überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen regelmäßig beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens sowohl schriftlich als auch mündlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

Dem Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig über alle konzernrelevanten Themen, wie insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Planung und die Geschäftsstrategie schriftlich und mündlich berichtet. Auf den Informationen des Vorstandes basierend erteilte der Aufsichtsrat nach eingehender und kritischer eigener Prüfung seine Zustimmung zu den wesentlichen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. Über die Geschäftsentwicklung und die wichtigsten Vorgänge im Unternehmen hat sich der Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Besprechungen mit dem Vorstand beraten.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der laufenden Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmaßnahmen gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu ordentlichen und außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

In den Sitzungen wurden unter anderem die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft und der beteiligten Unternehmen sowie die Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen und die künftige Geschäftspolitik erörtert. Der Vorstand berichtete in jeder Sitzung über die operative Geschäftsentwicklung, die Lage der Gesellschaft sowie über deren Zukunftsplanung. Auch außerhalb dieser Sitzungen pflegten Aufsichtsrat und Vorstand einen kontinuierlichen Informations- und Gedankenaustausch, sodass der Aufsichtsrat über den Gang der Geschäfte in Kenntnis war. Die Berichte des Vorstandes sowie die schriftlichen Beschlussvorlagen lagen dem Aufsichtsrat als Grundlage für die Beratung und Entscheidung jeweils zur Vorbereitung vor. Über Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand jeweils informiert.

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

Sitzung vom 19. November 2015

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Verlängerung des Vorstandsmandates von Herrn Dr. Michael Müller um 5 Jahre, sohin bis 31.12.2020, gefasst.

Sitzung vom 28. Januar 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung dazu erteilt, dass sich die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt.

Sitzung vom 15. Februar 2016

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher interner Diskussion seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2014/2015 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2014/2015 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Sitzung vom 29. Februar 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung zur Begebung einer Anleihe durch die Gesellschaft in Höhe von bis zu EUR 30 Mio. erteilt.

Sitzung am 11. März 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss gefasst, dass der Alleinvertretungsbefugte der Gesellschaft, Herr Dr. Michael Müller, hinsichtlich diverser Nachträge zu Darlehensverträgen vom Mehrfachvertretungsverbot gemäß § 181 BGB befreit wird.

Sitzung vom 20. April 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien im Ausmaß von bis zu 779.948 Stück gefasst.

Sitzung vom 25. April 2016

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Zustimmung zum Ankauf des Projekts Mannheim gefasst.

Sitzung vom 12. Mai 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurden vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand Beschlüsse darüber gefasst, mehrere Beschlussvorschläge in der Hauptversammlung zur Abstimmung zu stellen.

Sitzung vom 31. Mai 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über Ergänzung der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung gefasst.

Ordentliche Hauptversammlung vom 28. Juni 2016

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Richard Fluck, leitete unter Anwesenheit des Vorstandes die Hauptversammlung der Gesellschaft in Aschaffenburg. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Franz Gulz, sowie das Aufsichtsratsmitglied Andreas Autenrieth waren entschuldigt. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 01. August 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Wahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, die Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, die Amtsannahme des von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitgliedes, Andreas Autenrieth, sowie über die Befreiung des Vorstands der Gesellschaft vom Verbot der Mehrfachvertretung nach § 181 BGB gefasst.

Sitzung vom 19. Oktober 2016

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Genehmigung der Einladung für die außerordentliche Hauptversammlung gefasst.

Sitzung vom 20. Oktober 2016

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2015/2016 gefasst.

Außerordentliche Hauptversammlung vom 28. November 2016

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28.11.2016 hat die Hauptversammlung den Vorstand unter Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen 2014 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. November 2021 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 35 Mio. Euro zu begeben.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den Sitzungen des Aufsichtsrates haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 20. Oktober 2016 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2015/2016 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren

durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2015/2016 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich keine Veränderungen:

In der Aufsichtsratssitzung vom 01. August 2016 wurde Herr Franz Gulz zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie Herr Richard Fluck zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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

Leopoldsdorf, den 26. Januar 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Gulz', written in a cursive style.

Franz Gulz
Vorsitzender des Aufsichtsrates
während des Berichtszeitraums

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Müller', with a stylized flourish at the end.

Aschaffenburg, am 28. Februar 2017

gez.

Dr. Michael Müller
(Vorstand)