

A photograph of a modern building's interior, featuring a series of bright red, cylindrical pillars that support a glass and steel structure. Large windows on the right side allow natural light to fill the space. The overall aesthetic is clean and architectural.

PASSION

FOR

PERFORMANCE

GESCHÄFTSBERICHT 2014

EYEMAXX
REAL ESTATE

KENNZAHLEN

Ertragslage in TEUR	GJ 2013/2014	GJ 2012/2013
Umsatz	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.683	2.895
Ergebnis aus Beteiligungen	7.396	4.836
Betriebsergebnis (EBIT)	7.402	6.734
EBITDA	7.636	6.912
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Periodenergebnis	2.330	3.109
Ergebnis je Aktie in EUR	0,57	1,04

Vermögenslage in TEUR	31. Oktober 2014	31. Oktober 2013
Eigenkapital	23.585	20.064
Verbindlichkeiten	59.691	50.502
Nettofinanzverschuldung	53.493	43.089
Langfristige Vermögenswerte	70.128	59.976
Kurzfristige Vermögenswerte	13.148	10.590
Bilanzsumme	83.276	70.566

GESCHÄFTSBERICHT

2014

EYEMAXX REAL ESTATE AG



Park Apartments Potsdam, Wohnbau | Potsdam, Deutschland

4	Brief des Vorstands	164	Bestätigungsvermerk
6	Über das Unternehmen	165	Selected information from the consolidated financial statements of EYEMAXX
16	Bericht des Aufsichtsrates	173	Einzelabschluss EYEMAXX Real Estate AG – Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
53	Konzernabschluss	177	Finanzkalender / Impressum / Haftungsbeschränkung

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde der EYEMAXX,

das Geschäftsjahr 2013/2014 war ein echter Meilenstein in unserer Unternehmenshistorie. Wir haben erfolgreich den Spagat zwischen operativem Wachstum und strategischer Weiterentwicklung gemeistert.

Operativ haben wir unseren Wachstumskurs fortgesetzt und das Betriebsergebnis (EBIT) von 6,7 Mio. Euro auf 7,4 Mio. Euro verbessert – damit liegen wir auch über der Analystenschätzung. Der Gewinn vor Steuern konnte ebenfalls von 3,6 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro erhöht werden. Lediglich im Gewinn nach Steuern gab es im Vergleich zu den 3,1 Mio. Euro im Vorjahr einen Rückgang auf 2,3 Mio. Euro, was im Wesentlichen auf eine Erhöhung des latenten Steueraufwandes um 1,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen ist.

Nachdem wir im vergangenen Jahr die Dividendenzahlung aufgrund der Vorlaufkosten für die Erweiterung des Geschäftsmodells ausgesetzt haben, werden wir die Ausschüttung wieder aufnehmen. Auf Basis des Jahresüberschusses in der AG von 3,7 Mio. Euro wird EYEMAXX auf der kommenden Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie vorschlagen.

Die positive operative Entwicklung in 2013/2014 ist umso erfreulicher, da es uns parallel gelungen ist, unser Geschäftsmodell, um zwei sehr attraktive Bereiche zu erweitern: die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dort haben wir uns gezielt mit Branchenexperten verstärkt und schon in wenigen Monaten eine attraktive Pipeline aufgebaut.

Im Bereich Pflege profitieren wir von dem demografischen Wandel in Deutschland. Dieser wird dafür sorgen, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigt. Aufgrund der inversen Bevölkerungspyramide und der dadurch erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege bieten sich der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Chancen. Zudem sehen wir den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden.

Bei Pflegeheimen gehen wir in kleinere Städte – in den Großstädten sind die Grundstückspreise zu hoch, um attraktive Projekte zu realisieren. Gebaut wird nur, wenn wir bereits einen professionellen Betreiber mit an Bord haben. Die Größe der einzelnen Projekte ist

gut umsetzbar. Stationäre Einrichtungen werden über 80 und 120 Pflegeplätze verfügen. Die angegliederten betreuten Wohnungen mit 30 bis 40 Einheiten werden in der Regel 45 bis 65 Quadratmeter Wohnfläche haben. Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen ca. 10 bis 15 Mio. Euro bei einer Laufzeit der Pachtverträge von 20 oder 25 Jahren. Investitionen in Pflegeheime sind bei institutionellen Investoren sehr beliebt und werden entsprechend stark nachgefragt. So planen wir unsere fertiggestellten Projekte an Pensionskassen, Family Offices und andere institutionelle Investoren zu verkaufen.

Innerhalb weniger Monate haben wir bereits zahlreiche Projekte identifiziert und eine attraktive Pipeline aufgebaut. Zum Ende des Geschäftsjahres hatten wir in Waldalgesheim sogar schon ein erstes Projekt dieses neuen Segments in Entwicklung. Im größten Ort der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Landkreis Mainz-Bingen wird ein Pflegeheim mit angeschlossener Wohnanlage für betreutes Wohnen entstehen. Betreiber des Pflegeheims wird der renommierte Evangelische Verein für innere Mission (EVfM) mit einem 25 Jahres Mietvertrag plus Verlängerungsoption sein. Der Baubeginn soll bereits im ersten Halbjahr 2015 erfolgen, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2016 geplant.

Auch die Realisierung von Wohnimmobilien bringt uns viel zusätzliches Potenzial. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, in diesen Bereich einzusteigen. Der Bedarf ist sowohl in Deutschland als auch in Österreich gegeben. Allein in Deutschland werden bis 2025 jährlich mehr als 300.000 neue Wohneinheiten benötigt. Wachstumstreiber ist insbesondere der erhöhte Wohnraumbedarf in Ballungszentren. Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot.

Durch die bereits erfolgte personelle Verstärkung mit in diesem Bereich erfahrenen Projektmanagern verfügen wir über ein gutes Netzwerk in der Projektaquisition und das nötige Knowhow zur Projektumsetzung. In Deutschland liegt der regionale Fokus zunächst auf den Ballungsräumen der größten sieben Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf sowie auch auf attraktiven Großstädten wie Potsdam und Leipzig. In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf die größeren Städte wie Wien und Graz.

Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. EYEMAXX fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten

Projektvolumen von jeweils bis zu 30 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt. Die Ausführung und Ausstattung der Wohnungen wird im Bereich der oberen Mittelklasse sein, mit Wohnungsgrößen zwischen 65 und 100 Quadratmetern. Im Bezug auf die Verwertung halten wir uns bei Wohnimmobilien alle Optionen, von Globalverkauf bis Einzelverkauf, offen. Auch in diesem neuen Bereich haben wir bereits eine umfangreiche Pipeline aufgebaut und mit der Entwicklung von Projekten in Wien, Potsdam und Leipzig begonnen.

In Wien konnte die erforderliche Umwidmung für eine – bereits seit einiger Zeit in unserem Eigentum befindlichen und bisher als Logistikzentrum vermieteten – Liegenschaft im Bezirk Liesing bewirkt werden. Der Baustart für die geplante moderne Wohnanlage mit 11.000 m² Wohnfläche und rund 135 Wohneinheiten soll im Laufe des Jahres 2015 erfolgen. In Potsdam haben wir ein Grundstück mit einer Fläche von rund 6.000 Quadratmetern erworben. Nach Abschluss der behördlichen Bewilligungsverfahren soll noch im laufenden Geschäftsjahr 2014/15 mit dem Bau der Wohnanlage „Park Apartments Potsdam“ begonnen werden. Im Herbst 2016 sollen die rund 100 Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung dann bereits schlüsselfertig übergeben werden. Des Weiteren realisieren wir in Leipzig das Mixed-Used Immobilienprojekt „Thomasium“ auf einem rund 3.200 Quadratmeter großen innerstädtischen Grundstück. Herzstück dieses hochmodernen Neubaus ist ein medizinisches Versorgungs- und Rehabilitationszentrum für ambulante Spitzenmedizin. Darüber hinaus wird das Objekt Wohneinheiten, Gewerbeflächen und ein Parkhaus beherbergen. Der Baubeginn erfolgte bereits im Herbst 2014, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2016 geplant.

Bei allen Chancen der neuen Bereiche werden wir unser starkes Stammgeschäft jedoch nicht vernachlässigen. So haben wir auch in 2013/2014 sehr großes Augenmerk auf die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden. Im polnischen Namslau haben wir beispielsweise ein Fachmarktzentrum mit rund 4.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche nach nur fünf Monaten Bauzeit erfolgreich fertiggestellt und im November 2014 eröffnet. Wir haben diese Immobilie zunächst in den eigenen Bestand aufgenommen und generieren somit kontinuierliche Erträge. Im Jahr 2015 soll das Projekt dann innerhalb eines Pakets von mehreren polnischen Fachmarktzentren veräußert werden.

Auch unser Projekt in Serbien haben wir planmäßig fortgesetzt. Im Juli 2014 erfolgte der Baubeginn eines großen Logistikzentrums am Stadtrand von Belgrad. Erster Projektteil ist die Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von insgesamt rund 17.800 Quadratmetern, dessen erste Teilfläche von rund 10.500 Quadratmetern bereits Anfang 2015 fertiggestellt und an die Mie-

ter übergeben wurde. Mit DB Schenker ist bereits ein namhafter und bonitätsstarker Ankermieter vorhanden. In den kommenden Jahren soll der Standort zu einem modernen, multifunktionalen Gewerbegebiet weiterentwickelt werden.

Zudem haben wir im Berichtszeitraum die Mehrheit an der Besitzgesellschaft des Fachmarktzentrums Kittsee an private Investoren abgegeben. Das im Jahr 2013 eröffnete Fachmarktzentrum ist das bisher zweitgrößte von EYEMAXX realisierte Retailprojekt. Es befindet sich im Dreiländereck Österreich/Ungarn/Slowakei im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava. EYEMAXX hat im Jahr 2014 die Mehrheit an der Kittsee Projektgesellschaft verkauft. Das auf das gesamte Projekt hochgerechnete Transaktionsvolumen betrug dabei rund 18,6 Mio. Euro. EYEMAXX hält aktuell noch 49% der Anteile und bis zu einem möglichen Verkauf wird EYEMAXX auch weiterhin an den attraktiven Mieteinnahmen dieses Fachmarktzentrums partizipieren.

Sie merken, bei EYEMAXX ist viel passiert im Geschäftsjahr 2013/2014 und wir sind sehr zuversichtlich, dass wir unseren Wachstumskurs in den kommenden Jahren fortsetzen können. Das stabile Fundament für unseren Optimismus ist unsere starke Pipeline: Insgesamt beläuft sich das Volumen unserer geplanten Projekte auf rund 200 Mio. Euro. Dabei ist die Pipeline über alle Geschäftsbereiche gut diversifiziert und wie beschrieben haben wir auch in den beiden neuen Segmenten „Pflegeheime“ und „Wohnen“ bereits mit der Realisierung der ersten Projekte begonnen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 rechnet EYEMAXX mit einer leichten Steigerung des Konzern-Gewinns nach Steuern. Die positive Geschäftsentwicklung sollte sich im darauffolgenden Jahr fortsetzen.

Ich möchte mich bei allen Freunden von EYEMAXX für das entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken. Wir sind von dem nachhaltigen Erfolg unseres Geschäftsmodells überzeugt und haben mit der Erweiterung um zwei spannende Bereiche die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt.

Herzlichst, Ihr



Dr. Michael Müller

Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG
Aschaffenburg, den 18. Februar 2015

ÜBER DAS UNTERNEHMEN



8 Meilensteine

10 Kapitalmarkt

EYEMAXX REAL ESTATE AG

Die EYEMAXX Real Estate AG steht für langjährige Erfahrung, hohe Expertise und profitables Wachstum in ihrem Kerngeschäft, der Entwicklung von Immobilienprojekten. EYEMAXX hat sich im angestammten Geschäftsbereich als ein führender Entwickler und Betreiber von hochwertigen und modernen Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa etabliert. Das Leistungsspektrum reicht von Fachmarktzentren über Logistikimmobilien bis hin zu Objekten, die nach Kundenwunsch errichtet werden (Taylormade Solutions). In 2014 erfolgte die Erweiterung des Geschäftsmodells um die Geschäftsbereiche „Pflegeheime“ und „Wohnimmobilien“. Mit den beiden neuen Geschäftsfeldern erschließt EYEMAXX Wachstumsmärkte in Deutschland und Österreich und vergrößert und diversifiziert damit die Projektpipeline.

Der regionale Fokus der Gesellschaft liegt auf etablierten Märkten wie Deutschland und Österreich sowie aussichtsreichen Wachstumsmärkten wie Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien. Neben der reinen Projektentwicklung werden auch teilweise gut rentierende Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. So verbindet die EYEMAXX Real Estate AG attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

Das gründergeführte Unternehmen hat allein seit 2006 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 220 Mio. Euro erfolgreich entwickelt und veräußert. Die aktuelle Pipeline, die kontinuierlich ergänzt wird, umfasst Projekte von weit mehr als 190 Mio. Euro. Dazu gehören Fachmarktzentren, Logistikzentren, ein Factory Outlet sowie die neuen Bereiche der Pflegeheime und Wohnimmobilien. EYEMAXX ist solide finanziert und hat das Eigenkapital kontinuierlich auf mittlerweile über 20 Mio. Euro gesteigert. Das Unternehmen ist seit Gründung 1996 profitabel und hat in den letzten 6 Jahren das EBIT kontinuierlich gesteigert.

Der Firmensitz von EYEMAXX ist in Aschaffenburg in Deutschland. Die operativen Tätigkeiten sind in Leopoldsdorf bei Wien angesiedelt. Auch in den jeweiligen Projektländern ist EYEMAXX mit eigenen Niederlassungen vertreten. Dr. Michael Müller ist Gründer der Gesellschaft und Alleinvorstand. Er hält rund 70 Prozent der EYEMAXX-Aktien. Die Aktie der EYEMAXX Real Estate AG ist im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Darüber hinaus notieren vier Unternehmensanleihen von EYEMAXX im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

MEILENSTEINE

November 2011	Verkauf von 2 Fachmarktzentren in der Slowakei, Volumen von 24 Mio. Euro
Dezember 2011	Nachplatzierung Anleihe 2011/2016 beendet
Aoril 2012	Zweite Anleihe 2012/2017 begeben Listing im Entry Standard
Mai 2012	Nachplatzierung Anleihe 2012/2017 beendet Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.650.642 Euro erhöht, Umplatzierung von 100.000 Aktien, Streubesitz auf 10% erhöht
September 2012	Erwerb Logistik-Portfolio in Österreich und Deutschland, Mietertrag 1,0 Mio. Euro p.a.
Oktober 2012	Spatenstich Gewerbeimmobilienprojekt in Österreich, Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2013, 10.600 m ² vermietbare Fläche Weitere Investoren beteiligen sich an EYEMAXX Streubesitz durch Umplatzierung auf 12% erhöht
Dezember 2012	Kapitalerhöhung vollständig platziert, Grundkapital auf 2.900.642 Euro gestiegen, Streubesitz auf 21,3% erhöht
März 2013	Dritte Anleihe 2013/2019 begeben, Vollplatzierung am ersten Tag der Zeichnungsfrist, Listing im Entry Standard
Mai 2013	Fertigstellung Fachmarktzentrum in Österreich Vermietbare Fläche 10.600 m ² Bau verlief planmäßig, Objekt fast vollständig vermietet

September 2013	Fertigstellung Fachmarktzentrum in Polen 2.000 m² vermietbare Fläche Bau verlief planmäßig Objekt fast vollständig vermietet
Februar 2014	Erweiterung des Geschäftsmodells um Pflegeheime und Wohnimmobilien
März 2014	Kapitalerhöhung zur Wachstumsfinanzierung durchgeführt, Grundkapital auf 3.190.702 Euro gestiegen, Streubesitz auf 27,7 % erhöht
Juni 2014	Baustart FMZ im polnischen Namslau, 4.000 m² vermietbare Fläche, zwei Drittel der Fläche bereits zum Baubeginn vorvermietet
Juli 2014	Baustart Logistikzentrum Serbien (1. Phase), 17.800 m² vermietbare Fläche, namhafter Ankermieter bereits an Bord, weitere Gewerbeimmobilien auf dem insgesamt rund 50 Hektar großen Grundstück geplant Projektstart der ersten Wohnimmobilien, moderne Wohnanlage in Wien mit bis zu 134 Einheiten und insgesamt 11.000 m² Wohnfläche (netto), Baubeginn im Frühjahr 2015, Projektvolumen rund 29 Mio. Euro Mehrheitverkauf am FMZ im österreichischen Kittsee, angestrebter Bewertungsansatz erreicht, weit überdurchschnittliche Eigenkapitalrentabilität erzielt
August 2014	Start des zweiten Wohnimmobilienprojekts im neuen Geschäftsfeld, Wohnanlage in Potsdam mit bis zu 100 Einheiten und insgesamt 6.500 m² Wohnfläche (netto), Baubeginn noch in 2014, Investitionsvolumen rund 17 Mio. Euro
September 2014	Projektstart einer Mixed-Used Immobilie in Leipzig, hochmoderner Neubau mit medizinischem Versorgungs- und Rehabilitationszentrum und zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkhaus, insgesamt über 4.800 m² Nettofläche (exkl. Parkhaus), Baubeginn noch in 2014, Investitionsvolumen rund 16,9 Mio. Euro Vierte Anleihe 2014/2020 zur Wachstumsfinanzierung begeben, Listing im Entry Standard
Oktober 2014	Projektstart der ersten Pflegeimmobilie, Pflegeheim und betreutes Wohnen mit rund 5.100 m² Wohnfläche in Rheinland-Pfalz, 25-jähriger Mietvertrag mit renommiertem Betreiber geschlossen, Projektvolumen im Verkauf rund 13,0 Mio. Euro
November 2014	Fertigstellung FMZ im polnischen Namslau nach nur 5 Monaten Bauzeit, 80 % der Fläche zur Eröffnung vermietet, Mieteinnahmen von mehr als 0,4 Mio. Euro pro Jahr, Paketverkauf in 2015 angestrebt

EYEMAXX Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die Entwicklung der deutschen Aktienindizes war im Berichtszeitraum von EYEMAXX (1. November 2013 bis 31. Oktober 2014) von einer hohen Volatilität geprägt. Der deutsche Leitindex DAX kletterte zwar zwischenzeitlich über die Marke von 10.000 Punkten. Am Ende blieb jedoch nur ein Plus von 3,2 Prozent. So schloss der DAX am 31. Oktober 2014 bei 9326,87 Punkten. Der Small-Cap-Index SDAX schloss nach dem Zwölfmonatszeitraum nur um einen Punkt höher bei 6.665,81 Punkten.

Die EYEMAXX-Aktie, die im General Standard notiert, entwickelte sich im Berichtszeitraum ebenfalls volatil. Nach einem Schlusskurs von 6,85 am 31. Oktober 2013 notierte sie zunächst in einem Korridor zwischen 5,76 Euro und 6,85 Euro (XETRA). Im Mai gelang der Sprung über die Marke von 7,00 Euro. Den Jahreshöchstkurs markierte die Aktie am 10. Juni 2014 mit 7,48 Euro. Dieses Niveau konnte jedoch nicht gehalten werden. So erreichte die Aktie am 31. Juli ihr Jahrestief bei 4,69 Euro. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 konnte sie sich davon nur leicht erholen und schloss am 31. Oktober 2014 bei 4,90 Euro. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum auf Xetra 1,34 Mio. EYEMAXX-Aktien gehandelt. Der durchschnittliche Tagesumsatz lag bei 5.893 Stück pro Tag.

Zur Finanzierung der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Entwicklung von Wohnimmobilien und Pflegeheimen hat EYEMAXX im März 2014 eine Barkapitalerhöhung um insgesamt 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro durchgeführt. Dadurch sind dem Unternehmen brutto 1,61 Mio. Euro zugeflossen. Durch die Kapitalerhöhung stieg das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG auf 3.190.702 Euro. Durch die Transaktion wurde der Streubesitz auf 27,7 Prozent erhöht. Zum

Ende des Berichtszeitraums erhöhte sich der Streubesitz aufgrund von Umplatzierung nochmals leicht auf 30 Prozent. Die übrigen 70 Prozent hält der CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller.

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 der EYEMAXX Real Estate AG fand am 27. Juni 2014 in München statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von den Aktionären einstimmig verabschiedet. Die anwesenden Aktionäre honorierten das erfolgreiche Geschäftsjahr 2012/2013 der Gesellschaft und sprachen dem Vorstand und Aufsichtsrat ihr Vertrauen aus. Alle Tagesordnungspunkte wurden nahezu einstimmig im Sinne der Verwaltung beschlossen. Aufgrund der Erweiterung des Geschäftsmodells wurde entschieden, die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2012/2013 auszusetzen.

Die EYEMAXX Real Estate AG wurde im Berichtszeitraum kontinuierlich von den Analysten der SRC Research beobachtet. In ihrem Update vom September 2014 empfahlen sie die EYEMAXX-Aktie mit einem Kursziel von 11,50 Euro erneut zum Kauf.

Auch im Berichtsjahr pflegte der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG einen intensiven Dialog mit Investoren, Journalisten und Analysten, um das Geschäftsmodell der Gesellschaft und deren Potenzial zu erläutern. So präsentierte sich EYEMAXX auf Kapitalmarktkonferenzen und zahlreichen Roadshows.

Ausführliche Informationen über das Unternehmen, zur Aktie und zu den Anleihen sind auf der Internetseite unter www.eyemaxx.com abrufbar. Details zur Geschäftsentwicklung werden im Rahmen von Geschäftsberichten, Zwischenmitteilungen sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen veröffentlicht.

Aktienkursentwicklung EYEMAXX Real Estate AG im Berichtszeitraum 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014**Daten zur Aktie**

Marktsegment	Regulierter Markt, General Standard
ISIN	DE000A0V9L94
WKN	A0V9L9
Börsenkürzel	BNT1
Anzahl der Aktien per 31. Okt 2014	3.190.702
Kurs am 31. Okt 2014	4,90 Euro (Xetra)
Streubesitz zum 31. Okt 2014	30 Prozent
Designated Sponsor	VEM Aktienbank AG

Entwicklung der Anleihen

Das Marktumfeld für Mittelstandsanleihen war in 2014 schwierig. Zahlreiche Insolvenzen haben zu einem Vertrauensverlust bei institutionellen und privaten Investoren geführt. Die Nervosität bei Anlegern war sehr hoch und zeigte sich im Jahresverlauf durch immer wieder kräftige Kursausschläge – häufig ohne erkennbaren Grund – bei unterschiedlichsten Emittenten. EYEMAXX hat sich seit der Emission der ersten

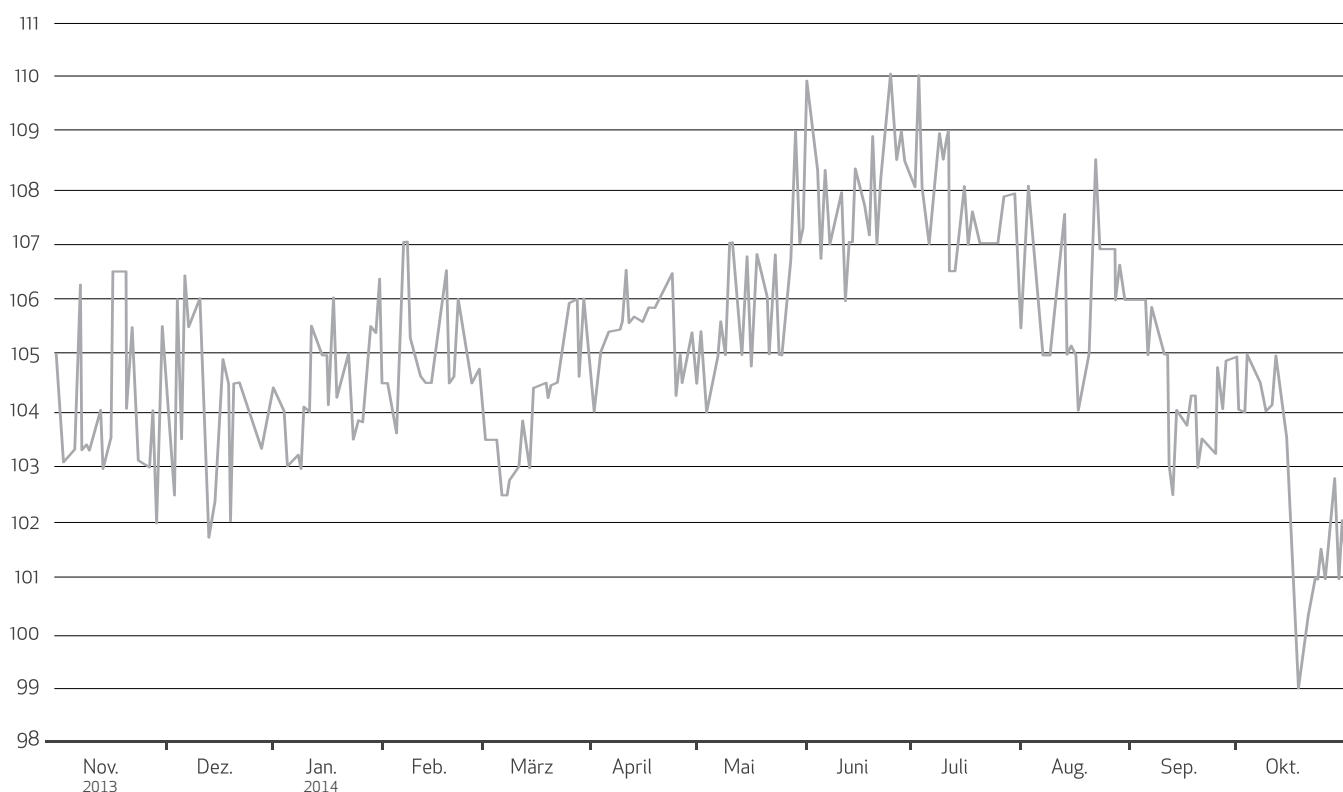
Anleihe im Jahr 2011 als verlässlicher Emittent etabliert, auch wenn sich die Anleihenurse des Unternehmens dem negativen Marktumfeld nicht ganz entziehen konnten. Dennoch gelang es der Gesellschaft im Berichtszeitraum eine neue Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis 2020 zu platzieren. Die neue Anleihe hat ein Volumen von 12,4 Mio. Euro (davon 4,01 Mio. Euro aus einem freiwilligen Umtauschangebot).

Anleihe 2011/2016

Die erste Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG ist besichert und mit einem Zinskupon von 7,50 Prozent ausgestattet. Sie ist seit Juli 2011 in der Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Creditreform Rating AG hat im September 2014 die Anleihe weiterhin mit Investmentgrade bewertet und das Rating BBB- vergeben.

Am 31. Oktober 2013 notierte die Anleihe mit einem Kurs von 104,10 Prozent und beendete den Berichtszeitraum am 31. Oktober 2014 mit 101,50 Prozent. Der Kurs schwankte im Berichtszeitraum stark und pendelte in einer Bandbreite von 109,90 Prozent am 30. Mai 2014 und 99,00 Prozent am 17. Oktober 2014. Im Berichtszeitraum lag das Handelsvolumen an der Börse Frankfurt bei 4,0 Mio. Euro.

Kursentwicklung der Anleihe 2011/2016



Daten zur Anleihe 2011/2016

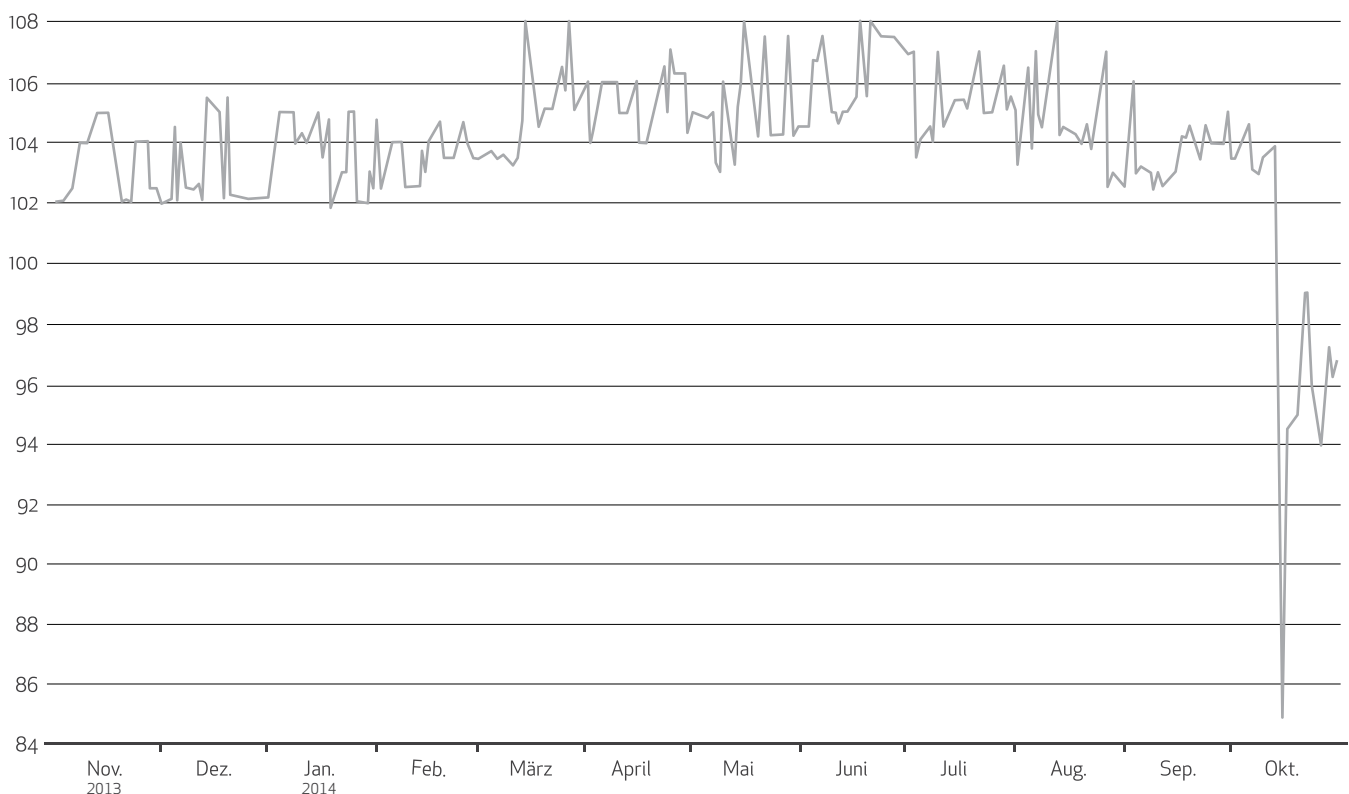
Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1K0FA0
WKN	A1K0FA
Börsenkürzel	BNT4
Zinskupon	7,50 Prozent
Listing seit	26. Juli 2011
Laufzeit	26. Juli 2011 bis 25. Juli 2016
Zinstermin	26. Juli
Rating	BBB- von Creditreform (September 2014)

Anleihe 2012/2017

Die zweite Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG verfügt über einen Zinskupon von 7,75 Prozent p.a. und hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017. Sie ist ebenfalls besichert und im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Creditreform Rating AG hat im September 2014 die Anleihe weiterhin mit Investmentgrade bewertet und das Rating BBB- vergeben. Am

31. Oktober 2013 notierte die Anleihe mit einem Kurs von 102,10 Prozent und beendete den Berichtszeitraum am 31. Oktober 2014 mit 96,80 Prozent. Der Kurs schwankte im Berichtszeitraum stark und pendelte in einer Bandbreite von 108,00 Prozent und 94,50 Prozent am 17. Oktober 2014. Im Berichtszeitraum lag das Handelsvolumen an der Börse Frankfurt bei 3,5 Mio. Euro.

Kursentwicklung der Anleihe 2012/2017



Daten zur Anleihe 2012/2017

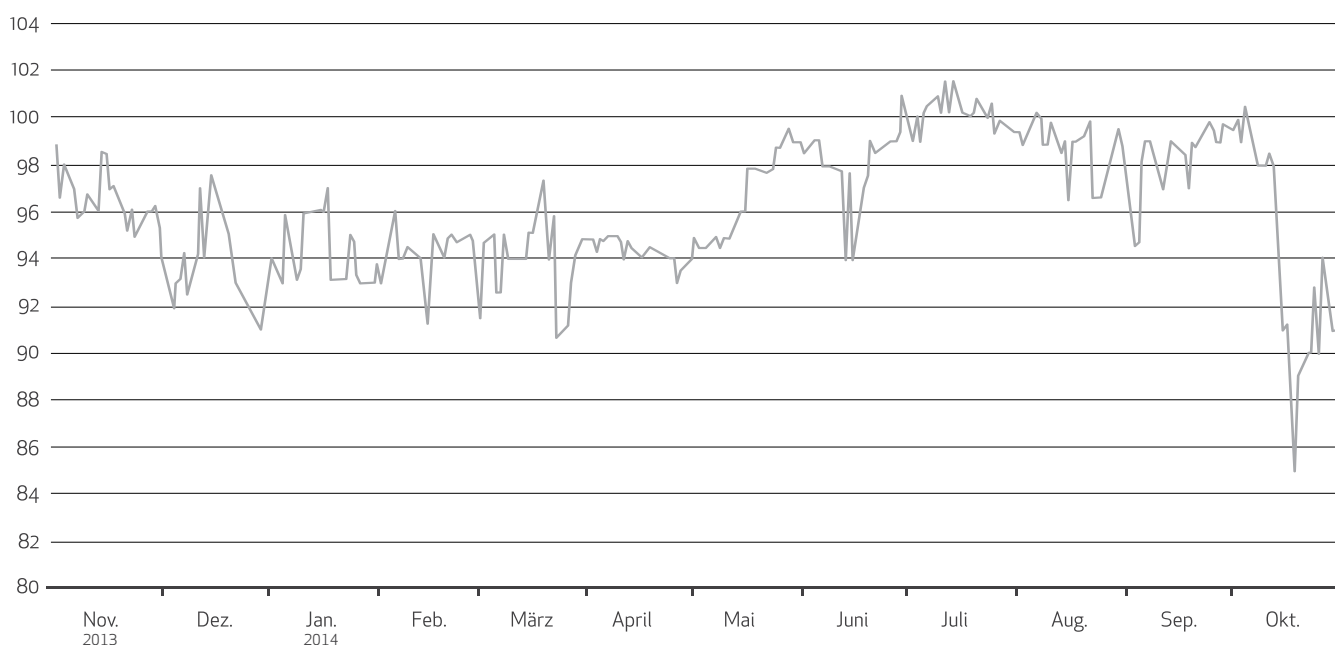
Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1MLWH7
WKN	A1MLWH
Börsenkürzel	BNTA
Zinskupon	7,75 Prozent
Listing seit	11. April 2012
Laufzeit	11. April 2012 bis 31. Oktober 2017 (Rückzahlung am 1. November 2017)
Zinstermin	11. April
Rating	BBB- von Creditreform (Februar 2015)

Anleihe 2013/2019

Die dritte Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG verfügt über einen festen Zinskupon von 7,875 Prozent p.a. und hat eine Laufzeit bis zum 25. März 2019. Gleichzeitig ist dies der erste Mittelstandsbond in Deutschland, der mit einem Inflationsschutz ausgestattet ist. So wird am Ende der Laufzeit zusätzlich zum garantierten Rückzahlungsbetrag zum Nominalwert ein möglicher Inflationsanpassungsbetrag von bis zu 10 Prozent des Nennwerts ausgezahlt, wenn die durchschnittliche jährliche Inflationsrate während der Laufzeit über die Marke von zwei Prozent steigt. Dadurch ergibt sich für Anleihegläubiger eine maximale nominale Rendite

von 9,11 Prozent p.a. Die Anleihe 2013/2019 ist nicht besichert und im Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Creditreform Rating AG hat im September 2014 das Unternehmen mit BB- geratet. Am 31. Oktober 2013 notierte die Anleihe mit einem Kurs von 96,76 Prozent und beendete den Berichtszeitraum am 31. Oktober 2014 mit 91,00 Prozent. Der Kurs schwankte im Berichtszeitraum stark und pendelte in einer Bandbreite von 101,49 Prozent am 11. Juli 2014 und 90,00 Prozent am 20. und 21. Oktober 2014. Im Berichtszeitraum lag das Handelsvolumen an der Börse Frankfurt bei 5,6 Mio. Euro.

Kursentwicklung der Anleihe 2013/2019



Daten zur Anleihe 2013/2019

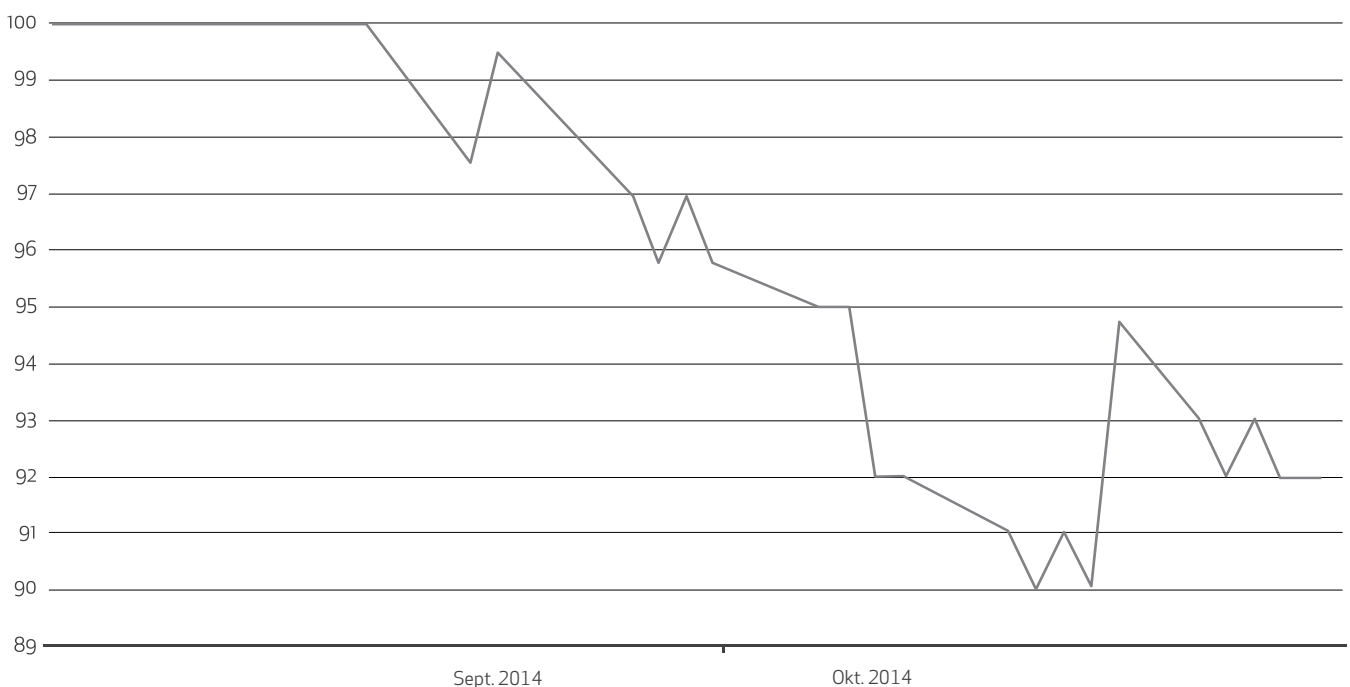
Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A1TM2T3
WKN	A1TM2T
Börsenkürzel	BNTB
Zinskupon	7,875 Prozent
Listing seit	26. März 2013
Laufzeit	26. März 2013 bis 25. März 2019 (Rückzahlung am 26. März 2019)
Zinstermin	26. März

Anleihe 2014/2020

Die vierte Unternehmensanleihe der EYEMAXX Real Estate AG verfügt über einen festen Zinskupon von 8,00 Prozent p.a. und hat eine Laufzeit bis zum 30. März 2020. Sie ist auch mit einem Inflationsschutz ausgestattet, der Anlegern bei entsprechender Inflationsentwicklung (durchschnittlich mehr als 2 Prozent p.a. während der Anleihe Laufzeit) einen Rückzahlungsbetrag von bis zu 110 % des Nennbetrages ermöglicht. Dies entspricht einer maximalen Rendite von 9,45 Prozent p.a. Die Anleihe 2014/2020 ist nicht besichert und im Entry Standard der Frankfurter

Wertpapierbörse gelistet. Die Creditreform Rating AG hat im September 2014 das Unternehmen mit BB- geratet. Am 30. September 2014 eröffnete die Anleihe mit einem Kurs von 97,40 Prozent und beendete den Berichtszeitraum am 31. Oktober 2014 mit 92,00 Prozent. Der Kurs schwankte im Berichtszeitraum stark und pendelte in einer Bandbreite von 99,45 Prozent am 1. Oktober 2014 und 90,00 Prozent am 21. Oktober 2014. Zwischen der Erstnotiz und dem Ende des Berichtszeitraums lag das Handelsvolumen an der Börse Frankfurt bei 1,66 Mio. Euro.

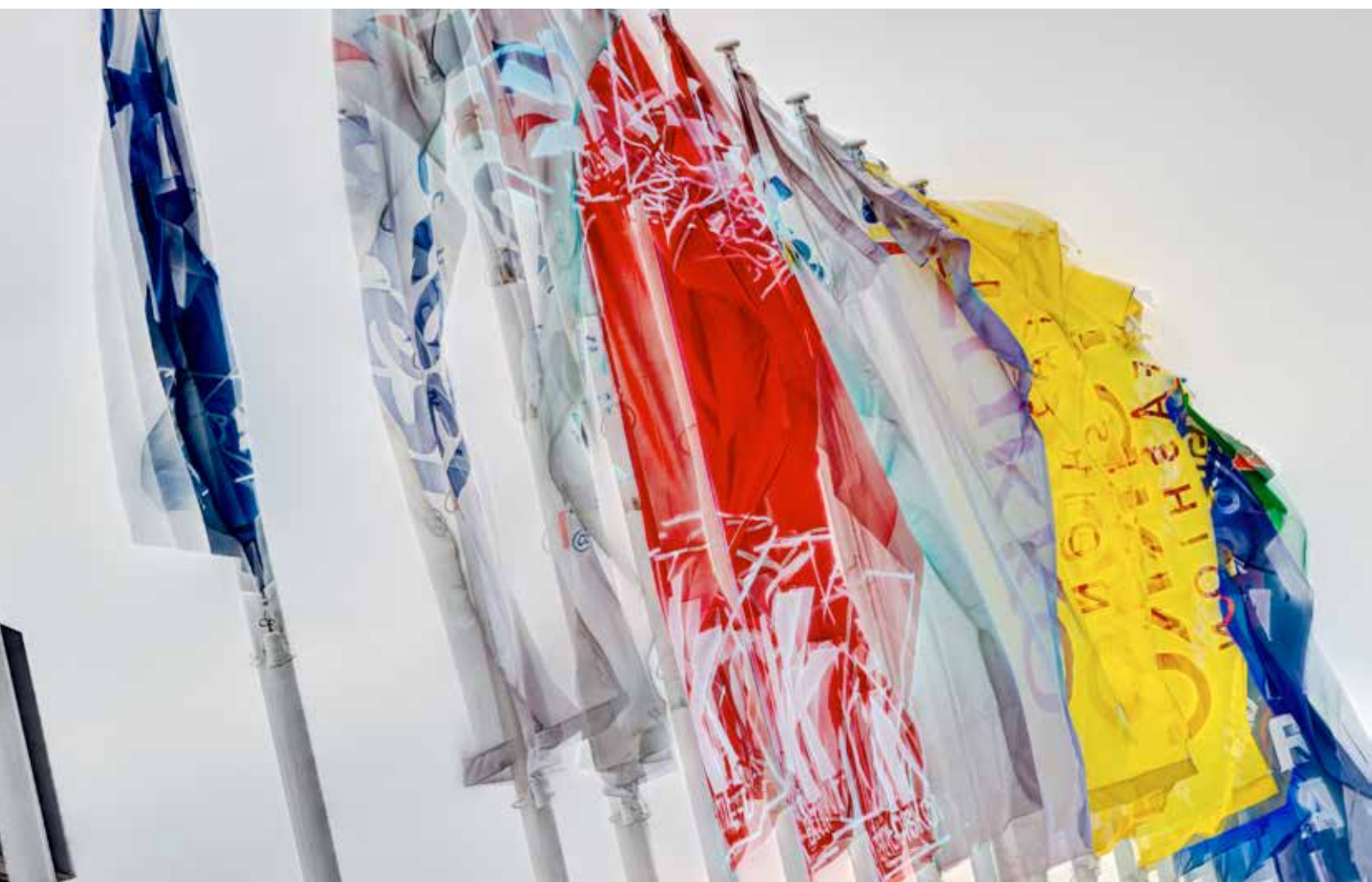
Kursentwicklung der Anleihe 2014/2020



Daten zur Anleihe 2014/2020

Marktsegment	Entry Standard
ISIN	DE000A12T374
WKN	A12T37
Börsenkürzel	–
Zinskupon	8,00 Prozent
Listing seit	30. September 2014
Laufzeit	30. September 2014 bis 30. März 2020 (Rückzahlung am 31. März 2020)
Zinstermin	30. September, letztmalig am 31. März 2020

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013/14

Im Geschäftsjahr 2013/2014 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen regelmäßig beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich 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. Basierend auf den Informationen des Vorstandes erteilte der Aufsichtsrat, nach detaillierter und kritischer eigener Prüfung, seine Zustimmung zu den wesentlichen Rechtsgeschäften und Maßnahmen, soweit die Zustimmung gemäß Gesetz oder Satzung erforderlich war. In regelmäßig stattfindenden Besprechungen hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die wichtigen Vorgänge im Unternehmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde besonderes Augenmerk auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmarktmaßnahmen gelegt. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013/2014 eine Unternehmensanleihe platziert und eine Kapitalerhöhung in Form einer Privat-

platzierung durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr trat der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und vier außerordentlichen Sitzungen zusammen. An den Sitzungen des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der Sitzung am 11. August 2014 und 30. Oktober 2014 – haben die Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen und zwar durch persönliche Anwesenheit oder in Form fernmündlicher Teilnahme. An der Aufsichtsratssitzung am 11. August 2014 wurde Herr Richard Fluck durch Dr. Philip Jessich vertreten und am 30. Oktober 2014 haben Herr Dr. Philip Jessich und Herr Richard Fluck teilgenommen. Herr Franz Gulz wurde in dieser Sitzung durch Herrn Richard Fluck vertreten.

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 Vorstands 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
04. November 2013**

In der außerordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat seine aufgrund einer Doppelvertretung erforderliche Zustimmung zum Abschluss eines Vertrages zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EYEMAXX FMZ Holding GmbH über die Zession einer Forderung gegen die Malum Limited.

**Sitzung vom
16. November 2013**

In der außerordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat seine aufgrund einer Doppelvertretung erforderliche Zustimmung zum Abschluss eines weiteren Vertrages zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und der EYEMAXX FMZ Holding GmbH über die Zession einer weiteren Forderung gegen die Malum Limited.

**Sitzung vom
17. Februar 2014**

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 2012/2013 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2012/2013 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Im Anschluss wurde vom Vorstand über die aktuellen Entwicklungen betreffend den Verkauf des Fachmarktzentrums Kittsee berichtet und die aktuelle Liquiditätslage der EYEMAXX-Gruppe samt Liquiditätsplanung dargestellt. Es folgte der Bericht des Vorstandes über die Mittelverwendung aus der Anleihe 2013/19, die laufende Geschäftsentwicklung im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014, die aktuelle Projektpipeline sowie die Projektentwicklung und das Bestandportfolio sowie der tatsächlich hieraus eingehenden liquiden Mittel. Der Vorstand erläuterte überdies die Neuausrichtung der Strategie der EYEMAXX-Gruppe, welche insbesondere auch die Entwicklung vom Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland umfasst. Schließlich berichtete der Vorstand noch über das geplante Budget für das laufende Geschäftsjahr.

Im Weiteren hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2013/2014 abgegeben.

**Sitzung vom
24. März 2014**

In der außerordentlichen Sitzung genehmigte der Aufsichtsrat den Beschluss des Vorstandes über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um EUR 290.060,- durch Ausgabe neuer Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre.

**Sitzung vom
24. April 2014**

In der ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über die aktuellen Entwicklungen betreffend den Verkauf des Fachmarktzentrums Kittsee sowie über die aktuelle Entwicklung der laufenden Projekte, insbesondere des Projekts Belgrad. Der Vorstand berichtete überdies über den aktuellen Stand der ersten konkreten Projekte aus dem neuen Segment „Pflegeheim und Wohnbau“, die durchgeführte Kapitalerhöhung und die Verwendung des Reinerlöses, die geplante Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen sowie über das interne Kontrollsystem (IKS).

**Sitzung vom
14. Mai 2014**

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Beschluss darüber gefasst, welche Beschlussvorschläge der Hauptversammlung zur Abstimmung zu stellen sind.

**Sitzung vom
11. August 2014**

In einer ordentlichen Sitzung wurde der Beschluss über die vorbehaltlose Zustimmung des Aufsichtsrats zum Beschluss des Vorstandes über die Begebung einer Anleihe in Höhe von bis zu EUR 30 Mio. gefasst.

**Sitzung vom
30. Oktober 2014**

In einer ordentlichen Sitzung berichtete der Vorstand über das Ergebnis der Platzierung der Unternehmensanleihe und über die Mittelverwendung aus dieser Anleihe. Im Anschluss berichtete der Vorstand über die laufende Geschäftsentwicklung inklusive Liquiditätsvorschau, wobei insbesondere auch die bevorstehende Veräußerung von 48% der Geschäftsanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG erörtert wurden. Schließlich berichtete der Vorstand über die allfällig geplanten weiteren Kapitalmaßnahmen sowie über die tatsächlich eingehenden liquiden Mittel aus dem Bestandsportfolio.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

An den Sitzungen des Aufsichtsrates – mit Ausnahme der oben genannten Sitzungen – 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 17. Februar 2014 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2013/2014 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 2013/2014 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich folgende Veränderungen:

Am 8. Januar 2014 trat Herr Dr. Martin Piribauer berufsbedingt als Vorsitzender des Aufsichtsrates zurück. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich als Aufsichtsrat bestellt. In der Aufsichtsratssitzung vom 17. Februar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt.

Am 28. April 2014 trat Herr Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. als Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung zurück. Am 06. Mai 2014 wurde Herr Richard Fluck zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt.

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

Leopoldsdorf, den 2. Februar 2015

gez. Dr. Philip Jessich

Vorsitzender des Aufsichtsrates während des Berichtszeitraums

KONZERNLAGEBERICHT



- | | |
|---|---|
| 21 Grundlagen des Konzerns | 43 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess |
| 24 Wirtschaftsbericht | 44 Übernahmerelevante Angaben |
| 36 Nachtragsbericht | 51 Erklärung zur Unternehmensführung |
| 36 Voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Prognose-, Chancen- und Risikobericht) | 52 Angaben zum Vergütungssystem |

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf mehreren Säulen: Das Kerngeschäft liegt im Bereich Entwicklung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. EYEMAXX projektiert, entwickelt, vertreibt und verwertet Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Errichtung von Pflegeheimen in Deutschland und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich erweitert. Darüber hinaus werden neben der reinen Projektentwicklung teilweise auch Gewerbeimmobilien im

eigenen Portfolio gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

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

1.1.1 Gewerbeimmobilien

EYEMAXX ist im Bereich Gewerbeimmobilien in zahlreichen unterschiedlichen Geschäftsfeldern aktiv. Wichtigstes Geschäftsfeld ist die Entwicklung von Fachmarktzentren. Dort arbeitet EYEMAXX seit Jahren erfolgreich mit den großen internationalen Marken des Filialeinzelhandels zusammen. Der Fokus in diesem Geschäftsfeld liegt auf mittleren und kleineren Städten mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern. Durch die hohe Standardisierung und die vielfach bewährte Konzeption und Bautechnik werden zum einen kurze Realisierungszeiträume gewährleistet und zum anderen Risiken bei den Investitionskosten minimiert. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren beläuft sich je nach Standort regelmäßig auf zwischen 5 und 15 Mio. Euro und liegt bei Retailparks bei einem Investitionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro. Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Standort und Einzugsgebiet) regelmäßig über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche zwischen ca. 4.000 und 12.000 m². Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts wird besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur gelegt, wobei der überwiegende Anteil der Mieter immer aus renommierten, internationalen Einzelhandelsketten besteht. Die Retailparks verfügen neben dem oben bezeichneten Fachmarktzentrum zusätzlich regelmäßig über einen Lebensmittelsupermarkt oder internationalen Diskontmarkt und teilweise über einen Stand-Alone-Baumarkt.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Die für das jeweilige Projekt errichtete Zweckgesellschaft sucht, selektiert und sichert zunächst die Projekt-Liegenschaft(en), wobei der tatsächliche Erwerb zunächst über Optionen und erst später nach

Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen durchgeführt wird. Im Anschluss an die Grundstückssicherung erfolgt die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mietern und die Einholung aller Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50 - 60 Prozent der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung unter Beauftragung eines Generalunternehmers und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten. Die Veräußerung der fertiggestellten und vermieteten Projekte erfolgt nach einer kurz- bis mittelfristigen Haltedauer an langfristig orientierte Investoren, vorrangig institutionelle Investoren oder sogenannte Family Offices.

Auch im Geschäftsfeld Taylormade Solutions besitzt EYEMAXX umfangreiche Erfahrung. „Taylormade Solutions“ oder sogenannte „Built-To-Suit“-Projekte, d. h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte werden nur bei Vorliegen von konkreten Mietervereinbarungen mit einem Mieter (mindestens 15 Jahre Mietvertrag) durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Geschäftsfeld geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Auch sind durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen.

EYEMAXX ist im Geschäftsfeld Taylormade Solutions an der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien, Diskontmärkten, Hotels oder Baumärkten interessiert. Dabei identifiziert, sichert, plant und errichtet der Entwickler die auf den Kunden zugeschnittene Liegenschaft und Immobilien. Expansive Filialisten wie Lebensmittel- oder Baumärkte, die größere

Flächen langfristig nutzen wollen und vor allem auch Hotelkonzerne, schließen oft langfristige Mietverträge mit dem Entwickler ab.

Ein weiteres Standbein von EYEMAXX ist das Geschäftsfeld Logistik. In den letzten 5 Jahren wurden drei moderne, große Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei im Ausmaß von insgesamt 70.000 m² Nutzfläche errichtet und erfolgreich veräußert. EYEMAXX verfügt somit über umfangreiche Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa. Aufgrund des vorhandenen Know-hows durch die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte in der Vergangenheit sollen diese auch in Zukunft in Angriff genommen werden, wenn es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften zu akquirieren. Bei einem Projekt am Stadtrand von Belgrad und einer im Eigentum befindlichen Liegenschaft nutzt EYEMAXX das beschriebene um-

fangreiche Know-how bei Gewerbeimmobilien. Vor den Toren der serbischen Hauptstadt wurden seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 50 Hektar erworben. Die Liegenschaften sind nach Einschätzung von EYEMAXX aufgrund der nachhaltigen Konsumnachfrage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Einzelhandelscenter (Lebensmittel-Supermarkt) samt Fachmarktzentrum sowie aufgrund der strategisch günstigen Lage auch für eine Logistiktutzung geeignet. Daher wurde die Liegenschaft zwischenzeitlich für Logistik- und Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Im Juli 2014 hat die Entwicklung des Areals begonnen. Erster Bauabschnitt ist die Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern. Mit DB Schenker wurde bereits vor Baubeginn ein namhafter Ankermieter mit an Bord geholt, der an diesem Standort seine langfristige Expansion im serbischen Markt plant.

1.1.2 Pflegeimmobilien

Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Realisierung von Pflegeheimen in Deutschland sowie um die Errichtung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich erweitert. Aufgrund des demografischen Wandels soll die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich ansteigen. Aufgrund der inversen Bevölkerungspyramide und der dadurch erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege bieten sich der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten. Zudem sieht EYEMAXX den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Damit wird der Status der privaten

Betreiber unterstützt und bietet für Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten.

Bedingt durch örtliche Gegebenheiten und die spezifischen Gesetzesvorgaben ist die Größe der einzelnen Projekte unterschiedlich. Stationäre Einrichtungen werden dabei ca. 80 – 120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern bereitstellen. Die angegliederten betreuten Wohnungen (30 – 40 Wohneinheiten) haben in der Regel 45 – 65 m² Wohnfläche. Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen ca. 10 – 15 Mio. Euro bei einer Laufzeit der Pachtverträge von 20 bzw. 25 Jahren. Innerhalb weniger Monate hat EYEMAXX 2013/2014 eine umfangreiche Projekt-Pipeline im neuen Geschäftsbereich aufgebaut. Zum Ende des Geschäftsjahres befand sich mit Waldalgesheim sogar schon ein Pflegeheim in der Entwicklung.

1.1.3 Wohnimmobilien

Nachdem EYEMAXX in der Vergangenheit bereits zwei Wohnbauprojekte in Österreich erfolgreich realisiert hat, soll dieser Bereich in den kommenden Jahren stärker ausgebaut werden. Dazu wurde Anfang 2014 für die Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich ein eigener Geschäftsbereich etabliert. Bei der Umsetzung und Vermarktung hält EYEMAXX alle Optionen, vom Paketverkauf bis Einzelverkauf, offen. Auch in diesem neuen Bereich hat EYEMAXX bereits eine umfangreiche Pipeline aufgebaut und mit der Entwicklung von Projekten in Wien, Potsdam und Leipzig begonnen.

In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf die größeren Städte wie Wien und Graz. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes zwischen 20 und 30 Mio. Euro. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit im Großteil zwischen 65 und 100 qm. Die Verwertung der Immobilien wird als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Ausführung und Ausstattung

der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse. In Deutschland hat EYEMAXX ein lokales Team um erfahrene Projektmanager aufgebaut. Der regionale Fokus liegt in Deutschland zunächst auf den Ballungsräumen der größten sieben Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf sowie auch auf attraktiven Großstädten wie Potsdam und Leipzig. In Österreich konzentriert sich EYEMAXX auf den Großraum Wien. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. EYEMAXX fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu 25 Mio. Euro. In Ausnahmefällen werden auch grö-

ßere Projekte umgesetzt. Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bereits im Jahr 2013 angepasst. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, werden seitdem auch Bestandsimmobilien gehalten. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio gehalten. Somit verbindet EYEMAXX Real Estate attraktive Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Bestandsimmobilien. EYEMAXX hält bereits 11 vermietete Immobilien (Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und plant auch weiterhin Marktopportunitäten zur Erweiterung ihres Portfolios zu nutzen.

1.2 Ziele und Strategien

Ziel der EYEMAXX Gruppe 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 Built-to-Suit-Lösungen und Logistikimmobilien: Die EYEMAXX bietet profunde und langjährige Marktkenntnisse und projiziert, vertreibt und verwertet Immobilien mit großem Erfolg.

Performance durch Erfahrung

Teamgeist, rasche Umsetzung, Flexibilität und Kundennähe stehen bei uns im Vordergrund. Sowohl in den einzelnen Geschäftsfeldern als auch in den Ländern haben wir profunde Kenntnisse in der Projektentwicklung, im Projektmanagement sowie im Bereich Finanzierungen und Investitionen.

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 den EYEMAXX-Konzern sind das Ergebnis nach Steuern und der Nettoverschuldungsgrad die wesentlichen Steuerungsgrößen für das operative Geschäft. Daneben ist die Eigenkapitalquote eine relevante Bewertungsgröße. Diese für die Unternehmenssteuerung wesentlichen Kennzahlen werden sowohl für den EYEMAXX-Konzern als auch für die einzelnen Tochtergesellschaften des Konzerns laufend überwacht.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die globale Wirtschaft entwickelte sich 2014 weitestgehend enttäuschend. Hatte der Internationale Währungsfonds (IWF) Anfang des Jahres 2014 noch ein weltweites Wachstum von 3,7 Prozent prognostiziert, lag es Ende 2014 bei nur noch 3,3 Prozent. Als Hauptursache für die geringere globale Konjunkturdynamik macht der IWF gestiegene geopolitische Risiken sowie eine zunehmende Volatilität an den weltweiten Finanzmärkten verantwortlich. In der Eurozone wurde das ursprünglich prognostizierte Wachstum von 1,0 Prozent zwar ebenfalls nicht erreicht, dennoch sprang die Konjunktur in den Ländern der Eurozone nach zwei Jahren der Rezession mit 0,8 Prozent erstmals auch auf Jahresbasis wieder an.

Die Zielmärkte der EYEMAXX Real Estate AG entwickelten sich im Geschäftsjahr 2014 größtenteils positiv. Zu den wachstumsstärkeren Volkswirtschaften in Europa gehörte

in 2014 die deutsche Volkswirtschaft. Hier konnte gemäß IWF ein solides Wachstum von 1,5 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) verzeichnet werden. Die österreichische Wirtschaft entwickelte sich hingegen recht verhalten. Nach Angaben des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) stieg das BIP 2014 nur um rund 0,4 Prozent. In Serbien sank die Wirtschaftsleistung nach Angaben der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) vor allem aufgrund der schweren Überschwemmungen vom Frühjahr 2014 mit 2,0 Prozent überraschend stark. Große Dynamik war dagegen in Polen und in der Slowakei zu beobachten. Die slowakische Wirtschaft legte um 2,4 Prozent zu, Polen konnte sogar ein Wachstum von 3,2 Prozent verzeichnen. Die tschechische Wirtschaft legte nach einem schwachen Vorjahr laut Hochrechnungen der Tschechischen Nationalbank 2014 mit 2,5 Prozent ebenfalls kräftig zu.

2.1.2 Wohnimmobilien

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Europäische Markt für Einzelhandelsimmobilien verzeichnete in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 das höchste Investitionsvolumen seit dem Jahr 2007. Insgesamt wurden 33 Mrd. Euro investiert. Dies ergaben Berechnungen des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis (CBRE). Nach dem britischen Markt, der Investments in Höhe von rund 11 Mrd. Euro auf sich vereinte, ist Deutschland der zweitgrößte Retail-Investmentmarkt in Europa. Mit 6,4 Mrd. Euro nach drei Quartalen wurden rund sechs Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum investiert. In den Staaten Zentral- und Osteuropas war in Folge der unsicheren politischen Situation in Russland und der Ukraine insbesondere im ersten Halbjahr 2014 eine größere Zurückhaltung der Investoren zu beobachten. Im dritten Quartal 2014 hellte sich die Stimmung jedoch wieder auf, ablesbar an steigenden Investitionen. Dennoch verringerte sich das Investmentvolumen in Zentral- und Osteuropa in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 insgesamt auf rund eine Milliarde Euro.

Auch die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa hat sich mit der konjunkturellen Erholung 2014 wieder etwas belebt. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2014 entsprach nach Angaben des Immobilienspezialisten

Jones Lang LaSalle mit knapp 10 Mio. m² dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Erreicht wurde dies dank eines deutlichen Umsatzschubs im dritten Quartal, in dem europaweit ein Umsatzvolumen von 3,9 Mio. m² erzielt wurde. Das entspricht einem Zuwachs von rund 34 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im Gesamtzeitraum entfiel der größte Anteil mit 34 Prozent auf Deutschland, an zweiter und dritter Stelle folgten mit 12 Prozent bzw. 10 Prozent das Vereinigte Königreich und Frankreich. Im Gesamtjahr 2014 dürfte sich nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle das Umsatzvolumen mit rund 14 Mio. m² ebenfalls in etwa auf Vorjahresniveau einpendeln. Damit wäre der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre um 6 Prozent überschritten. Die Logistikbranche profitiert neben der leichten Erholung der Wirtschaft im Euroraum insbesondere auch von der hohen Dynamik im Online-Handel. Logistikmieten unterliegen jedoch im Vergleich zu Büromieten generell geringeren Schwankungen bei niedrigerem durchschnittlichem Mietwachstum. So erwartet die DekaBank in ihrem „Deka Immobilien Monitor“ zwischen 2015 und 2019 jährliche Wachstumsraten von durchschnittlich 2 Prozent. Für Osteuropa und Spanien wird für die kommenden Jahre ein hohes Aufholpotenzial im On-

line-Handel gesehen. Auch die Investitionen in Logistik- und Industrieimmobilien blieben auf einem hohen Niveau. In ganz Europa wurden laut Jones Lang LaSalle in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 rund 12,9 Mrd. Euro in Lo-

gistikimmobilien investiert. Das ist ein Zehntel mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Großbritannien mit einem Gesamtvolumen von 5,1 Mrd. Euro und Deutschland mit 2,1 Mrd. Euro bleiben die stärksten Zielländer.

Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland

Der Pflegeheimmarkt in Deutschland ist ein nachhaltiger Wachstumsmarkt. Haupttreiber ist die demografische Entwicklung bzw. Alterung der Gesellschaft. Laut Mitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2011 rund 2,5 Mio. Menschen zu Hause und in stationären Einrichtungen der Altenhilfe versorgt, davon rund 743.000 Menschen und damit ca. 30 Prozent aller Pflegebedürftigen in 12.400 Pflegeheimen („Pflege Statistik 2011“, Statistisches Bundesamt, Januar 2013). Die Anzahl der Pflegebedürftigen wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um fast ein Drittel auf über 3,3 Mio. Menschen ansteigen, bis 2050 erwartet das Statistische Bundesamt 4,5 Mio. Pflegebedürftige. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf von rund 370.000 stationären Pflegeplätzen bis zum Jahr 2030. Das entspricht über 3.000 neuen Pflegeheimen, davon alleine etwa 2.000 bis zum Jahr 2020 („Pflegeheim Rating Report 2013“ von Accenture, dem Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung und dem Institute for Health Care Business). Das stärkste Wachstum wird in NRW, Bayern,

Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen erwartet („Entwicklung der Anzahl von Pflegebedürftigen in Deutschland nach Bundesländern in den Jahren 2007 und 2030“, Statistisches Bundesamt).

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 nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert. Der Markt verfügt aber nach Einschätzung von EYEMAXX über ein ausreichend großes Volumen, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten sowie das insgesamt angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Österreich

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

In Deutschland soll die Wohnflächennachfrage zwischen 2010 und 2025 um rund 6 Prozent auf 3,1 Mrd. Quadratmeter ansteigen und sich der Neubaubedarf auf bundesweit jährlich ca. 183.000 Wohneinheiten bis 2025 belaufen. Wachstumstreiber ist insbesondere der erhöhte Wohnraumbedarf in Ballungszentren („Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013“ von Jones Lang LaSalle). Auch die Nachfrage auf dem österreichischen Wohnungsmarkt ist ungebrochen hoch und übersteigt nach wie vor das Angebot. Allein die Stadt Wien rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10 Prozent bis zum Jahr 2024. Es gibt auch Prognosen, die das Wachstum noch dynamischer einschätzen. Ausgehend von den Wohnungsbe-

darfsprognosen sind in Wien jährlich rund 10.000 neue Wohnungen erforderlich. Die Demographie und das starke Bevölkerungswachstum werden daher die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin begünstigen (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Pressekonferenz vom 12. Januar 2015).

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für deutsche Wohnimmobilien (Wohnobjekte und Portfolios) hat sich im Zeitraum 2010 bis 2014 fast vervierfacht. Niedrige Zinsen, fehlende sichere Anlagealternativen und ein aus internationaler Sicht attraktives Preisniveau beflügeln den Investmentmarkt für deutsche Wohnimmobilien. 2014 wurden rund 12,9 Mrd. Euro gehandelt und damit das zweithöchste Ergebnis erreicht. Das Rekordjahr 2013 mit 15,8 Mrd. Euro blieb allerdings unerreicht. Nachdem der deutsche Wohntransaktionsmarkt 2013 von nationalen Investoren geprägt war, zeigte sich 2014, dass mit knapp 25 Prozent des Volumens wieder mehr internationale Investoren Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland haben. Zu beobachten ist außerdem, dass die großen börsennotierten Wohnungsunternehmen durch internationale Anteilseigner geprägt sind („Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2014“ von Jones Lang LaSalle). Auch der österrei-

chische Immobilienmarkt steht im europäischen Vergleich nach wie vor gut da. 2014 wechselten österreichweit rund 10 Prozent mehr Immobilien (hinsichtlich Anzahl sowie Volumen) den Eigentümer als im Vorjahresvergleichszeitraum. In Wien wurden sogar rund 20 Prozent mehr Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser) verkauft/gekauft als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei pendeln sich die in den letzten Jahren stark angezogenen Wohnimmobilienpreise aktuell auf hohem

Niveau ein (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Pressekonferenz vom 12. Januar 2015). Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen und österreichischen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung von EYEMAXX stark fragmentiert und umfasst sowohl große wie 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.

2.2 Geschäftsverlauf

Neben dem Kerngeschäft, der Entwicklung von Gewerbeimmobilien (Fachmarkt- und Logistikzentren in Zentraleuropa), war das Geschäftsjahr 2013/2014 insbesondere durch die Erweiterung des Geschäftsmodells um die neuen Geschäftsfelder „Wohnimmobilien“ und „Pflegeheime“ geprägt.

In Wien konnte die erforderliche Umwidmung für eine – bereits im Eigentum der EYEMAXX befindliche – Liegenschaft im Stadtteil Liesing bewirkt werden. Der Baustart für die moderne Wohnanlage mit 11.000 m² Wohnfläche und rund 135 Wohneinheiten soll im Laufe des Jahres 2015 erfolgen.

Ein zweites Entwicklungsprojekt im Geschäftsfeld „Wohnimmobilien“ konnte in Potsdam erfolgreich gestartet werden. Ein entsprechendes Grundstück mit einer Fläche von rund 6.000 m² wurde bereits erworben. Nach Abschluss der behördlichen Bewilligungsverfahren soll noch im laufenden Geschäftsjahr 2014/15 mit dem Bau der Wohnanlage „Park Apartments Potsdam“ begonnen werden. Die rund 100 Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung sollen bereits im Herbst 2016 schlüsselfertig übergeben werden.

Des Weiteren wird in Leipzig eine Mixed-Used Immobilie auf einem rund 3.200 m² großen Grundstück realisiert. Herzstück des hochmodernen Neubaus ist ein medizinisches Versorgungs- und Rehabilitationszentrum für ambulante Spitzenmedizin. Darüber hinaus wird das Objekt Wohneinheiten, Gewerbeflächen und ein Parkhaus beherbergen. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2014, die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2016 geplant.

Darüber hinaus konnte sich EYEMAXX im Berichtszeitraum auch die Entwicklung der ersten Pflegeimmobilie sichern. In Waldalgesheim, dem größten Ort der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Landkreis Mainz-Bingen, wird ein Pflegeheim mit angeschlossener Wohnanlage für betreutes Wohnen entstehen. Der diesbezügliche Vertrag zum Ankauf des Projektes wurde bereits unterzeichnet. Betreiber des Pflege-

heims wird der renommierte Evangelische Verein für innere Mission (EVfM), mit einem 25-Jahre-Mietvertrag plus Verlängerungsoption, sein. Der Baubeginn soll bereits im ersten Halbjahr 2015 erfolgen, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2016 geplant.

Ebenfalls sehr großes Augenmerk hat der EYEMAXX-Konzern im Berichtszeitraum auf die Entwicklung von weiteren Fachmarktzentren in Polen und Tschechien gelegt, wo sich derzeit mehrere Fachmarktzentren in unterschiedlichen Phasen der Projektentwicklung befinden. So konnte beispielsweise im polnischen Namslau ein Fachmarktzentrum mit rund 4.000 m² vermietbarer Fläche nach nur fünf Monaten Bauzeit erfolgreich fertiggestellt und eröffnet werden. EYEMAXX wird die Immobilie zunächst in den eigenen Bestand aufnehmen und somit kontinuierliche Erträge generieren. Derzeit liegen die jährlichen Mieteinnahmen bei 0,3 Mio. Euro. Im kommenden Jahr soll das Projekt dann innerhalb eines Pakets von mehreren polnischen Fachmarktzentren veräußert werden.

Ferner wurden im Berichtszeitraum auch die Projektentwicklungsaktivitäten in Serbien planmäßig fortgesetzt. Im Juli 2014 erfolgte der Baubeginn eines großen Logistikzentrums am Stadtrand von Belgrad. In strategisch bester Lage direkt an der ersten Autobahnabfahrt von der serbischen Hauptstadt Richtung Budapest und angrenzend an den zukünftigen Frachtflughafen besitzt EYEMAXX ein über 50 Hektar großes, gewidmetes Gewerbegrundstück. Erster Projektteil ist die Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von insgesamt rund 17.800 Quadratmetern, dessen erste Teilfläche von rund 10.500 Quadratmetern bereits Anfang 2015 fertiggestellt und an die Mieter übergeben wurde. Mit DB Schenker ist bereits ein namhafter und bonitätsstarker Ankermieter vorhanden. In den kommenden Jahren soll der Standort zu einem modernen, multifunktionalen Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Neben der Errichtung weiterer Logistikzentren in mehreren Etappen

sollen mittelfristig auch Handelsimmobilien und ein Factory-Outlet-Center realisiert werden.

Im Berichtszeitraum wurde die Mehrheit an der Besitzgesellschaft des Fachmarktzentrums Kittsee an private Investoren abgegeben. Das im Jahr 2013 eröffnete Fachmarktzentrum verfügt über eine Verkaufsfläche von über 10.600 Quadratmetern. Es befindet sich im Dreiländereck Österreich/Ungarn/Slowakei im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava. Ankermieter sind unter anderem die starken Lebensmittelketten HOFER (ALDI) und EUROSPAR. Das auf das gesamte Projekt hochgerechnete Transaktionsvolumen liegt bei rund 18,6 Mio. Euro. Bis zu einem möglichen Verkauf der übrigen 49 Prozent der Anteile wird EYEMAXX auch weiterhin an den attraktiven Mieteinnahmen des Fachmarktzentrums partizipieren.

In seinem Kerngeschäftsfeld Gewerbeimmobilien („Projektentwicklung“) verfügt das Unternehmen über eine Pipeline

mit Projekten in Polen, Tschechien und Serbien, die sich auf ein Gesamtvolumen von rund 100 Mio. Euro belaufen. Insgesamt beläuft sich das Volumen der Projektentwicklungen auf rund 200 Mio. Euro.

Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien („Projektentwicklung“), wurde auch die zweite Säule „Eigen-Investments“ weiter ausgebaut. In Folge dessen generiert der EYEMAXX-Konzern laufende Mieterträge, die zu attraktiven Entwicklerrenditen hinzukommen. So konnte sich EYEMAXX im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 zwei weitere vermietete Eigen-Investments sichern.

Um die Finanzierung der umfangreichen Projektpipeline des EYEMAXX-Konzerns sowie die der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Geschäftsfelder „Pflegeimmobilien“ und „Wohnimmobilien“ zu ermöglichen, wurde im September 2014 eine Mittelstandsanleihe begeben.

Die Eckdaten der Anleihe lauten wie folgt:

Volumen	bis zu 30 Mio. Euro, davon öffentliches Angebot und Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro
Laufzeit	5,5 Jahre; endfällig per 30. März 2020
Zinskupon	8,000 % p.a. zuzüglich Inflationsversicherung; Zinszahlung jährlich nachträglich per 30. September sowie letzte Zinszahlung am 30. März 2020

Der Zeichnungsstand zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 beträgt TEUR 12.563, davon entfielen TEUR 4.013 auf das Umtauschangebot.

Im März 2014 wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro je Aktie ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 3.190.702,00 Euro und der Streubesitz auf 27,7 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Herr Dr. Michael Müller, hielt nach der Transaktion 72,3 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Zusammenfassend zeigt der EYEMAXX-Konzern im Geschäftsjahr 2013/2014 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 7.402 (Vorjahr: TEUR 6.734) sowie auch zu einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 3.851 (Vorjahr: TEUR 3.642). Lediglich die angestrebte leichte Steigerung des Konzernergebnisses nach Steuern konnte nicht erreicht werden, das sich im Wesentlichen auf eine Erhöhung des latenten Steueraufwandes um rund TEUR 1.000 gegenüber dem Vorjahr zurückführen lässt.

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Geschäftsjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (2013/2014). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2012/2013 dargestellt.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 1.571 unter dem Vorjahreswert von TEUR 2.397. Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 607). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 1.072). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 316). Im aktuel-

len Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für das Projekt „Waldalgesheim“. Im Vorjahr enthält die Position Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber Gemeinschaftsunternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.683	2.895
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-5.273	-3.504
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	7.421	4.946
Betriebsergebnis (EBIT)	7.402	6.734
Finanzerfolg	-3.551	-3.092
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12	-25
Veränderung der latenten Steuern	-1.509	-508
Periodenergebnis	2.330	3.109
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	20	40
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.310	3.069

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 2.895) erzielt. Diese Erträge resultieren aus vier (Vor-

jahr: vier) bebauten und einem (Vorjahr: einem) unbebauten Grundstück. Alle vier (Vorjahr: vier) bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen

des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 7.421 (Vorjahr: TEUR 4.946) setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Die FMZ Kittsee GmbH & Co KG besitzt ein Fachmarktzentrum, das sich im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowakei und im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR -2.830 (Vorjahr: TEUR 3.004), das im Wesentlichen durch die Dividendenaus-schüttung (in der Rechtsform der GmbH) und eine Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu steuernde Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Dies führte im Geschäftsjahr 2012/2013 zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Im April 2014 wurden 5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Im Oktober 2014 wurden weitere 1,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, gekauft. Ende Oktober 2014 wurden alle noch verbleibenden Anteile in Höhe von 94,5 % der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag die Marland Bauträger GmbH 99,5 % der Anteile. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie sowie drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, die in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Entwicklung von Wohnimmobilien wird EYEMAXX auf einer in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, befindlichen Immobilien eine moderne Wohnanlage entwickeln. Auf diesem im Süden der österreichischen Hauptstadt befindlichen Areal sollen 134 Einheiten mit einer Wohnfläche von 11.000 m² (netto) entstehen. Zudem sind 117 PKW-Stellplätze geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.082 (Vorjahr: TEUR -391). Zudem gab es eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: 644).

MALUMLIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2014 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und 50 % der Anteile von Vilia Sp.z.o.o. Im Vorjahr wurde das Fachmarktzentrum Olawa fertiggestellt und eröffnet. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zur Eröffnung waren von einer Verkaufsfläche von 4.000 m² bereits 80 % vermietet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 254).

Im Oktober 2014 wurden weitere 4 % der Geschäftsanteile an der Marland Bauträger GmbH erworben, wodurch die EYEMAXX zum Bilanzstichtag 94 % der Anteile hält. Diese Gesellschaft hält vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobiliën in Graz in ihrem Eigentum. Seit Ende Oktober 2014 besitzt die Marland Bauträger GmbH 99,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Der Kaufpreis wurde teilweise als Gesellschafterzuschuss gebucht. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 279).

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten. Dies führt zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einem Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf der sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 596).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 443).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres

2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf dem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Neben dem hohen Vorvermietungsgrad von über 75 % ist zum Stichtag die Finanzierung gesichert und zwischenzeitlich wurde mit dem Bau begonnen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 3.312.

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Zum 31. Oktober 2014 befand sich noch kein Projekt in dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -124 (Vorjahr: TEUR 7). Dieses ergibt sich aus einem gegebenen Gesell-

schafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2014 wertberichtigt wurde.

Das Ergebnis aus Beteiligungen beinhaltet des Weiteren das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 110), das sich aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX 4 s.z.o.o. in Höhe von TEUR 9 und der EYEMAXX 5 s.z.o.o. in Höhe von TEUR 16 zusammensetzt. Im Vorjahr beinhaltete das Ergebnis die Erstkonsolidierung der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. in Höhe von TEUR -42 und die Entkonsolidierung der EYEMAXX 6 s.z.o.o. in Höhe von TEUR 152.

Das Finanzergebnis des EYEMAXX-Konzerns beläuft sich auf TEUR 3.551 (Vorjahr: TEUR 3.092). Die Veränderung des Zinsaufwandes ist einerseits auf den Einbezug von zwölf Monaten (Vorjahr: sieben Monate) Zinsaufwand aus der Begebung der Anleihe 2013/2019 im März 2013 mit einem Kupon von 7,785 % und einer Effektivverzinsung von 9,50 % (Vorjahr: 9,20 %) zurückzuführen. Zudem wurde im September 2014 eine vierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 8,0 % sowie einer Inflationssicherung und einer Effektivverzinsung von 9,58 % begeben. Des Weiteren enthält die EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 3.574 (Vorjahr: TEUR 5.612). Die Effektivverzinsung des Darlehens beläuft sich auf 14,44 % (Vorjahr: 14,44 %).

Der laufende Steueraufwand beläuft sich auf TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 25). Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.509 (Vorjahr: TEUR 508) resultiert maßgeblich einerseits aus passiven latenten Steuern aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und andererseits aus der Aktivierung von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen. Insgesamt wurden Aufwendungen aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 1.723 (Vorjahr: TEUR 2.643), Erträge aus latenten temporären Differenzen in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 30) und Erträge aus der Aktivierung von Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 2.105) gebucht.

In Summe weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.330 (Vorjahr: TEUR 3.109) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 70.566 auf TEUR 83.276 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Langfristige Vermögenswerte	70.128	59.976
Kurzfristige Vermögenswerte	13.148	10.590
Summe Aktiva	83.276	70.566
Eigenkapital	23.585	20.064
Langfristige Verbindlichkeiten	55.434	47.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.257	3.198
Summe Passiva	83.276	70.566

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 70.128 nach TEUR 59.976 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 848 von TEUR 2.117 auf TEUR 2.965. Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 7.287 von TEUR 24.371 auf TEUR 31.658. Die Veränderungen ergaben sich aus der Erstkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.785, weiteren Zugängen in Höhe von TEUR 2.823, der Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 3.683, einer Umgliederung in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR -1.338 und aus den serbischen Immobilien negative Währungsdifferenzen in Höhe von TEUR -666.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken um TEUR 1.166 von TEUR 22.330 auf TEUR 21.164. Die Zugänge in Form von Erstkonsolidierungen oder Gesellschafterzuschüssen von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen betrugen im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 7.830. Der Abgang von 48 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG betrug TEUR 3.136 und die Entkonsolidierung der 99,5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG TEUR 7.802. Die Anteile an der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG wurden vom Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH gekauft, an dem die EYEMAXX 94 % der Kapitalanteile

hält. Ein Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen resultiert aus at-equity-Bewertung der Anteile in Höhe von TEUR 3.790 und resultiert größtenteils aus der at-equity-Bewertung der in den Gemeinschaftsunternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Geschäftsjahr 2013/2014 um TEUR 3.183 auf TEUR 14.341 (Vorjahr: TEUR 11.158). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534 gebildet. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 13.148 nach TEUR 10.590 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert unter anderem aus dem Anstieg der noch nicht abgerechneten Leistungen für die Projektgesellschaften in Höhe von TEUR 1.070, der Umgliederung des Fachmarktzentrums Pelhrimov vom langfristigen ins kurzfristige Vermögen und der Erstkonsolidierung von zum Verkauf bestimmten Wohnungen in Höhe von TEUR 998. Zudem stiegen die Forderungen aus Liefere-

rungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.845, in welchen sich eine noch nicht fällige kurzfristige Forderung in Höhe von TEUR 1.500 aus dem Verkauf der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG befindet. Die Steigerung der kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.431 resultiert größtenteils aus der Ausgabe von Darlehen an die Projektgesellschaften des zyprischen Teilkonzerns. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind mit TEUR 652 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.366 um TEUR 3.714 gesunken.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 20.064 um TEUR 3.521 auf TEUR 23.585 erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.330. Zudem wurde im März 2014 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von insgesamt (inklusive Agio) TEUR 1.610 platziert. Durch die Erstkonsolidierung von Gesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen gab es eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 133. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 552 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.130 auf TEUR 55.434 resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der Anleihe 2014/2020 und damit dem Anstieg der langfristigen Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.665 auf TEUR 45.752. Zudem ist in der EYEMAXX-Konzernbilanz eine finanzielle Verbindlichkeit aus

dem eingezahlten Kapital des zweiten Gesellschafters bei der EYEMAXX FMZ Holding, Aschaffenburg, berücksichtigt, die sich um TEUR 2.038 reduziert hat. Dieser Gesellschafter hat das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Aus diesem Grund wird das eingezahlte Kapital gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz in Höhe von TEUR 3.574 (Vorjahr: TEUR 5.612) angesetzt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind um TEUR 1.443 auf TEUR 3.121 gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus den deutschen Projekten sowie aus dem Projektfortschritt in Serbien.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 1.059 auf TEUR 4.257. Dies resultiert aus der Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 106 auf TEUR 462, der Steigerung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 478 auf TEUR 688, der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um TEUR 172 auf TEUR 596 sowie dem Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 451 auf TEUR 1.111. Zu einer Verminderung trug der Rückgang des kurzfristigen Anteils der Anleihen in Höhe von TEUR 103 auf TEUR 1.370 wie auch die Reduktion der Verbindlichkeiten aus laufender Ertragssteuer um TEUR 45 auf TEUR 30 bei.

2.3.3 Finanzlage

Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement des EYEMAXX-Konzerns das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote des EYEMAXX-Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 28,54 %* (Vorjahr: 30,31 %*). Bezüglich der Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB wird auf das Kapitel „Erläuterungen zum Konzernabschluss – Eigenkapital“ im Konzernanhang verwiesen.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, ein Gleichgewicht

zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilienveräußerungen und dem erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren. Die Liquiditätssteuerung der Tochtergesellschaften erfolgt über im Rahmen der Konzernliquiditätsplanung festgelegte Budgets, wobei die Verwendung der genehmigten Finanzmittel ebenfalls regelmäßig auf Konzernebene kontrolliert wird.

*) Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital – Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettofinanzverschuldung

Nettofinanzverschuldung		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	52.313	45.626
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	1.832	1.829
Zwischensumme	54.145	47.455
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-652	-4.366
Nettofinanzverschuldung	53.493	43.089

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert maßgeblich aus der Begebung der Anleihe 2014/2020 und der Rückzahlung der Verbindlichkeiten gegen Partnerfonds.

Nettoumlaufvermögen

Nettoumlaufvermögen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Vorräte	3.676	1.601
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.278	433
Finanzielle kurzfristige Forderungen	3.058	627
Sonstige kurzfristige Forderungen	3.484	3.563
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	652	4.366
Zwischensumme	13.148	10.590
Kurzfristiger Anteil der Anleihen	-1.370	-1.473
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	-462	-356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-688	-210
Kurzfristiger Anteil der Rückstellungen	-596	-424
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.111	-660
Kurzfristige Steuerschuld	-30	-75
Nettoumlaufvermögen	8.891	7.392

Die Veränderung des Nettoumlaufvermögens im Geschäftsjahr 2013/2014 resultiert insbesondere aus der Erhöhung der noch nicht abrechenbaren Leistungen in Höhe von TEUR 1.070, aus der Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie auch kurzfristige Darlehen (hiervon entfallen TEUR 2.460 auf die Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der FMZ Kittsee GmbH & Co KG), aus der Ausgabe von finanziellen Darlehen an den zypriotischen Teilkonzern in Höhe von TEUR 1.267 sowie aus dem Rückgang der Zahlungsmittel und -äquivalente in Höhe von TEUR 3.714. Gleichzeitig stiegen die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Kapitalflussrechnung

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte im Berichtszeitraum von TEUR -3.934 auf TEUR -2.995 verbessert werden. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -4.342 nach TEUR -8.756 im Vorjahr. Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit war vor allem geprägt durch Investitionen in die serbischen Projekte in Höhe von TEUR 2.381, in deutsche Projekte in Höhe von TEUR 4.761 sowie in die polnischen Projekte in Höhe von TEUR 1.276. Zudem erhielt die EYEMAXX eine Dividende aus dem Fachmarktzentrum in Kittsee in Höhe von TEUR 3.155.

Kapitalflussrechnung		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.995	-3.934
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.342	-8.756
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.623	12.596

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 3.623 war geprägt durch die Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 8.550 und Zahlung der Anleihezinsen in Höhe von TEUR 3.217. Die entstandenen Kosten zur Begebung der Anleihe 2014/2020 beliefen sich auf TEUR 616. Aufgrund des erfolgreichen Fortschritts des Fachmarktzentrums Kittsee wurde teilweise die Investition des Zweitinvestors in Höhe von TEUR 2.461 zurückgeführt. Im März 2014 wurde erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt mit einem Mittelzufluss in Höhe von TEUR 1.610 für die EYEMAXX.

2.4 Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalbericht

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter bilden den Grundstein für den Erfolg des Unternehmens. Der EYE-MAXX-Konzern fördert seine Mitarbeiter und bietet ihnen ein motivierendes und leistungsorientiertes Arbeitsumfeld. Bei der Auswahl neuer Mitarbeiter wird neben den erforderlichen Qualifikationen insbesondere auf soziale Kompetenz geachtet.

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 33 Mitarbeiter (Vorjahr: 30), davon 12 (Vorjahr: 10) als Teilzeitangestellte. Der Anteil der Frauen

im Unternehmen belief sich dabei auf 59 % (Vorjahr: 55 %), was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYE-MAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an.

Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt, wie in den Vorperioden, bei knapp über 2 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 38 Jahren (Vorjahr: 39 Jahren).

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage

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

Kennzahlen zur Ertragslage			
		2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse	TEUR	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	TEUR	3.683	2.895
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	7.402	6.734
Umsatzrentabilität (ROS)	%	471,16	280,93
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	9,88	15,50
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	8,89	9,54

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage			
		31.10.2014	31.10.2013
Nettofinanzverschuldung (Net Debt)	TEUR	53.493	43.089
Eigenkapitalquote	%	28,54	30,31
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		2,27	2,15
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	8.891	7.392

Berechnung der Kennzahlen:

Umsatzrentabilität (ROS) = Ergebnis vor Zinsen und Steuern x 100 / Umsatzerlöse

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

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

Eigenkapitalquote = Eigenkapital / (Gesamtkapital - Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente)

Nettoumlaufvermögen (Working Capital) = Kurzfristiges Vermögen abzüglich kurzfristiges Fremdkapital (inkl. kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital)

Nettofinanzverschuldung (Net Debt) = Verzinsliches Fremdkapital abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Nettoverschuldungsgrad = Nettofinanzverschuldung / Eigenkapital

3. Nachtragsbericht

Aufwärtskonsolidierung von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH

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

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

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist der EYEMAXX-Konzern einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat der EYEMAXX-Konzern 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 des EYEMAXX-Konzerns 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 Pro-

jektmanagementsitzungen 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 gemacht werden. 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 für den EYEMAXX Konzern

4.1.1 Operative Chancen und Risiken

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 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 Liegenschaftsakkquisitionen, 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 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 des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Pro-

jekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem 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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o., Belgrad, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.166 (Vorjahr: TEUR 2.437) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH & Co KG, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.932 (Vorjahr: TEUR 3.356) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 6.098 (Vorjahr: TEUR 5.793) verringert.

Marktchancen

Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt 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 Ent-

scheidungsgrundlage 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 des EYEMAXX-Konzerns unmittelbar und direkt dem Alleinvorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schnell

ler 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.

gemessenen 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.

Selbst wenn es gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht des EYEMAXX-Konzerns an-

Personalrisiko

EYEMAXX ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Abteilungsleiter des Konzerns 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 des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

4.1.2 Finanzielle Risiken

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

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

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die überwiegend im Eigentum des Mehrheitsaktionärs und Vorstandes, Herr Dr. Michael Müller, stehenden Gesellschaften, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung ersterträngiger 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. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den 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.

Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2014 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) geringer gewesen.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

Zinssätze				
	Buchwert in TEUR		Zinssätze in %	
	31.10.2014	31.10.2013	31.10.2014	31.10.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Anleihegläubigern	47.122	38.560	7,50 - 8,00	7,50 - 7,875
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	590	3,25 - 3,30	3,125
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	1.612	1.542	1,28 - 5,56	0,80 - 1,30
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	4.775	6.763	5,05 - 12,75	5,20 - 12,75
Gesamt	54.145	47.455		

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich:

Zins- und Tilgungszahlungen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
in TEUR	Zinsen	Tilgung	Summe
2014/2015	21	180	201
2015/2016	15	62	77
2016/2017	13	62	75
2017/2018	11	62	73
2018/2019	9	62	71
ab 1.11.2019	14	208	222
Gesamt	83	636	719

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

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

Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für den EYEMAXX-Konzern darin, dass das Kapital welches in Projekten – die in „Paketen“ für den Verkauf an internationale Investoren zusammengefasst 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 am Markt angeboten werden. 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.

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.

4.1.3 Gesetzliche Risiken

Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeut-

same Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Risikomanagement bezogen auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können. Zu den im Konzern bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Der Vorstand verfolgt eine konser-

vative Risikopolitik. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes Projekt und für den gesamten Konzern ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung wird stets die Bonität der Kunden abgefragt.

4.1.4 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

Die Aussichten für die Weltwirtschaft im Jahr 2015 werden nach Angaben des IWF zum einen von konjunkturstimulierenden Effekten wie dem jüngsten Ölpreisverfall und einer lockeren Geldpolitik beeinflusst. Demgegenüber stehen jedoch ein geringeres Wachstum in Industrieländern wie Japan oder Schwellenländern wie China sowie ein erheblicher Konjunkturerinbruch in Russland. In den Ländern der Eurozone gewinnt die Konjunktur zudem nur langsam wieder an Fahrt und

wird 2014 mit insgesamt 0,8 Prozent veranschlagt. In der Folge soll das weltweite Wachstum für 2015 mit 3,5 Prozent erneut vergleichsweise mäßig ausfallen. Gleichzeitig bestehen hohe geopolitische Risiken, die das prognostizierte Wachstum im Jahresverlauf weiter beeinträchtigen könnten.

In den EYEMAXX Zielmärkten sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Insbesondere das verfügbare Einkommen

in Privathaushalten wird durch den niedrigen Ölpreis vergrößert und voraussichtlich den privaten Konsum ankurbeln. Für Deutschland prognostiziert der IWF 2015 einen BIP-Anstieg um 1,3 Prozent. In Österreich ist nach Angaben des WIFO auch 2015 mit 0,5 Prozent nur ein mäßiges Wachstum zu erwarten. Die serbische Wirtschaft wird sich nach dem starken Einbruch im Jahr 2014 im laufenden

Jahr zumindest stabilisieren und um ebenfalls 0,5 Prozent wachsen. Für die polnische Wirtschaft weist die Prognose der EBRD 2015 ein weiterhin hohes Wachstum von 3,0 Prozent aus. Auch in der Slowakei ist mit 2,6 Prozent eine weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung zu erwarten. In der Tschechischen Republik prognostiziert die dortige Nationalbank einen Zuwachs von 2,5 Prozent.

4.2.2 Prognose für 2014/2015

Unter Berücksichtigung der vorher genannten Risiken und Chancen erwartet die EYEMAXX Real Estate AG für das laufende Geschäftsjahr 2014/2015 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2014/2015 wird derzeit mit einer leichten Steigerung des Ergebnisses nach Steuern (Periodenergebnis), das im Geschäftsjahr 2013/2014 TEUR 2.330 betragen hat, gerechnet. Darüber hinaus wird bestrebt, dass der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) unter drei bleibt. Zum 31. Oktober 2014 lag der Nettoverschuldungsgrad bei 2,27.

Die Basis dafür bilden die gut gefüllte Projektpipeline mit einem Volumen von rund 200 Mio. Euro sowie das Geschäftsmodell mit seinen zwei Säulen der Wertschöpfung. So werden zum einen durch die Entwicklung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien attraktive Entwicklerrenditen erzielt. Dabei strebt EYEMAXX in aller Regel die Bündelung bereits fertiggestellter Objekte zu einem attraktiven Portfolio an, um bei geeigneter Marktlage einen höheren Preis zu erzielen als bei einem Verkauf von Einzelobjekten. Zum anderen hält EYEMAXX ausgewählte Gewerbeimmobilien im Bestand und erzielt damit über laufende Mieterträge einen kontinuierlichen Cashflow.

Grundlage für die Prognose stellt die exzellente Marktkennntnis in den Zielmärkten und die langjährige Erfahrung des EYEMAXX-Managements, die bewährte Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern, die umfangreiche Projektpipeline sowie die insgesamt in den kommenden Jahren zu erwartende weiterhin gute Verfassung der Immobilienmärkte in den Zielmärkten dar. Im Fokus der Geschäftstätigkeit der EYEMAXX Real Estate AG stehen weiterhin die etablierten Märkte Deutschland und Österreich sowie wachstumsstar-

ke Länder wie insbesondere Polen, Tschechien, die Slowakei und Serbien. Dabei erfolgt die Finanzierung der einzelnen Projekte weiter aus einem bewährten Mix aus Eigen- und Fremdkapital.

Die neuen Bereiche Wohnimmobilien und Pflegeheime werden zum Wachstum von EYEMAXX in den kommenden Jahren signifikant beitragen. Nachdem im Geschäftsjahr 2013/2014 der Aufbau von internen Strukturen und einer Projektpipeline im Vordergrund stand, werden in den kommenden Jahren zahlreiche Projekte umgesetzt. Im Bereich Wohnimmobilien hat EYEMAXX bereits Projekte in Wien und Potsdam angestoßen. In Rheinland-Pfalz wird das Unternehmen das erste Pflegeheim errichten. In Waldalgesheim, dem größten Ort der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe im Landkreis Mainz-Bingen, wird ein Pflegeheim mit abgeschlossener Wohnanlage für betreutes Wohnen entstehen. In Leipziger Top-Lage wird EYEMAXX medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen realisieren. Weitere Projekte werden im Jahresverlauf konkretisiert werden.

Klare Wettbewerbsvorteile von EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien stellen die sehr gute Marktstellung der Gesellschaft in Zentraleuropa sowie ihre umfangreiche und langjährige Erfahrung dar. Basis des Erfolgs sind die hohe Standardisierung mit einer bewährten Konzeption und Bautechnik, die daraus resultierenden geringen Risiken und kurzen Realisierungszeiträume sowie international renommierte Mieter mit hoher Bonität als langjährige Partner. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig eine positive Geschäftsentwicklung zu erwarten.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Die Risikoüberwachung ist für den EYEMAXX-Konzern 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 unsere 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 unseres 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 Ertragssituation 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 Meinungsaustausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zum Thema Liquiditätsmanagement und Liquiditätsrisiken ist insbesondere deshalb erforderlich, da EYEMAXX im Bereich der Gewerbeimmobilien Projekte nach Fertigstellung und Vermietung 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 Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende 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 der EYEMAXX-Konzern 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 dem EYEMAXX-Konzern 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.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im

Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe der Konsolidierungssoftware Cognos. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands.

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 2014 EUR 3.190.702,00 eingeteilt in 3.190.702 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2014 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Be-

schränkungen, 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. Alle Aktien sind zum Börsenhandel der Börse Frankfurt im General Standard zugelassen.

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 69,8 %.

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 Aufsichts-

rat 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.

6.3 Befugnisse des Vorstands

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 17. August 2012 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 250.000 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 2.900.642 erhöhte, welches in 2.900.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2012 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu EUR 1.075.321 eingeteilt in bis zu 1.075.321 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 28. Juni 2017 ausgegeben werden können.

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

Seit dem 2. August 2013 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 6. Juni 2018 um bis zu insgesamt EUR 375.000,- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem

Vermögensgegenständen;

- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von zu gebenden 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 Aufsichtsrates 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 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 290.060 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 3.190.702 erhöhte, welches in 3.190.702 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2013 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu EUR 84.940 eingeteilt in bis zu 84.940 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 6. Juni 2018 ausgegeben werden können.

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 Ausgabetrags 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 Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2013 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2013 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. Juni 2019 um bis zu insgesamt EUR 435.000,- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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 Ausgabetrags 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 Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/

oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro

25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch ‚Finanzinstrumente‘) können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

aa) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen ‚Inhaber‘) der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.

bb) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch ‚Teilschuldverschreibung‘ genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

cc) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den

Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. bb), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. cc) entsprechend.

dd) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch ‚Endfälligkeit‘ genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszugebenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der

Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.

ee) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss

aaa) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,

oder

bbb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer dd) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte

als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

ff) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszuschießen,

aaa) für Spitzenbeträge;

bbb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;

ccc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit

dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.

ddd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;

eee) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d. h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhandensein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer

an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

gg) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu Euro 1.595.000 durch Ausgabe von bis zu 1.595.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten (beziehungsweise bei Erfüllung entsprechender Wandlungs- oder Optionspflichten) an die Inhaber der aufgrund der vorstehenden Ermächtigung vom 27. Juni 2014 (Ermächtigung 2014) ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, auch Pflichtwandelschuldverschreibungen, oder Wandelgenussrechten oder Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten.

Die neuen Aktien werden zu dem nach Maßgabe der vorstehend unter Buchstabe a) beschlossenen Ermächtigung

2014 festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis (Ausgabebetrag) ausgegeben. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten oder von Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten, die von der Gesellschaft auf der Grundlage der Ermächtigung 2014 bis zum 26. Juni 2019 ausgegeben werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen oder ihren entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflichten nachkommen und nicht andere Erfüllungsförmen gewählt werden.

cc) Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen.

Befugnisse des Vorstands zur Rückgabe von Aktien

Seit dem 29. Juni 2012 besteht 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 aufgrund 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 angedienten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten 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. aa. und bb. verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Akti-

onäre 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 aa) und c bb) 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

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 sogenannten „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 die EYEMAXX-Gruppe mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung. Der Vorstand entwickelt gemeinsam mit dem Manage-

ment-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 EYEMAXX-Gruppe zuzurechnenden Führungskräften mit den Ressorts (i) Personal, Finanzen und Controlling, (ii) Projektentwicklung, Projektmanagement und Vertrieb sowie (iii) Recht und Compliance. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeit-

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

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

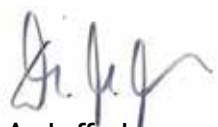
Die EYEMAXX Real Estate AG ist sich ihrer Rolle in der Gesellschaft und ihrer Verantwortung gegenüber Kunden und Geschäftspartnern sowie Aktionären bewusst und hat eine eigene konzernweite Compliance-Organisation zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und des Deutschen Corporate Governance Kodex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

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 189 (Vorjahr: TEUR 192) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 115) bezahlt. Der Vorstand erhält für seine Tätigkeiten ein festes Jahresgehalt sowie variable Vergütungsbestandteile. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit, eine Sondervergütung für singuläre Ereignisse zu gewähren, soweit dadurch die Nachhaltigkeit der Unternehmensführung nicht beeinträchtigt ist. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde eine

variable Vergütung in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: keine) ausbezahlt. Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt.

Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Am 28. April 2014 wurde Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M. als Aufsichtsratsmitglied abberufen und durch Herrn Richard Fluck ersetzt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50).



Aschaffenburg, am 18. Februar 2015
Dr. Michael Müller

KONZERNABSCHLUSS



K1 Shopping, Fachmarktzentrum | Kittsee, Österreich

- 64 Der Konzern
- 80 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 99 Schätzungen und Annahmen des Managements
- 102 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 154 Finanzinstrumente & Risikomanagement

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse	1.1	1.571	2.397
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	3.683	2.895
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.158	449
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-398	-89
Personalaufwand	1.5	-1.920	-1.597
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-234	-178
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	234	899
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.113	-2.988
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	25	110
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	7.396	4.836
Betriebsergebnis (EBIT)		7.402	6.734
Finanzierungserträge	1.11	1.089	1.154
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-4.640	-4.246
Finanzerfolg		-3.551	-3.092
Ergebnis vor Steuern		3.851	3.642
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-12	-25
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.509	-508
Periodenergebnis		2.330	3.109
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		20	40
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.310	3.069

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2013/2014	2012/2013
Periodenergebnis		2.330	3.109
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-354	-69
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-354	-69
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-198	-29
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-198	-29
Sonstige Ergebnisrechnung		-552	-98
Gesamtergebnis		1.778	3.011
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		20	40
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		1.758	2.971
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		1.758	2.971
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	0,57	1,04
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.13	0,57	1,04

KONZERNBILANZ

Aktiva			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	98	32
Sachanlagevermögen	2.2	2.867	2.085
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.3	31.658	24.371
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	21.164	22.330
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.5	14.341	11.158
		70.128	59.976
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.7	3.676	1.601
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.8	2.278	433
Sonstige Forderungen	2.9	3.484	3.563
Finanzielle Forderungen	2.5	3.058	627
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.10	652	4.366
		13.148	10.590
Summe AKTIVA		83.276	70.566

Passiva			
in TEUR	Anhang	31.10.2014	31.10.2013
Eigenkapital			
Grundkapital		3.191	2.901
Kapitalrücklage		940	-380
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.112	-1.560
Kumulierte Ergebnisse		21.444	19.118
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		23.463	20.079
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		122	-15
Eigenkapital	2.11	23.585	20.064
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	45.752	37.087
Finanzverbindlichkeiten	2.13	6.561	8.539
Latente Steuerschulden	2.6	3.121	1.678
		55.434	47.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.12	1.370	1.473
Finanzverbindlichkeiten	2.13	462	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.14	688	210
Rückstellungen	2.15	596	424
Sonstige Verbindlichkeiten	2.14	1.111	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.14	30	75
		4.257	3.198
Summe PASSIVA		83.276	70.566

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsge- sellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2012	2.651	-1.505	-1.462	16.917	16.601	-53	16.548
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2012/2013	0	0	0	3.069	3.069	40	3.109
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-98	0	-98	0	-98
Gesamtergebnis	0	0	-98	3.069	2.971	40	3.011
Dividende	0	0	0	-870	-870	0	-870
Kapitalerhöhung	250	1.125	0	0	1.375	0	1.375
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	2	2	-2	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2013/2014	0	0	0	2.310	2.310	20	2.330
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-552	0	-552	0	-552
Gesamtergebnis	0	0	-552	2.310	1.758	20	1.778
Dividende	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	1.610	0	1.610
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	16	16	117	133
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2014	3.191	940	-2.112	21.444	23.463	122	23.585

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.11

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-7.396	-4.836
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	234	178
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.551	3.092
Gezahlte Steuern	-57	-25
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.683	-2.895
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	-25	-110
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	825	68
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-2.700	-886
Veränderung Vorräte	-1.055	-433
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	-138
Veränderung sonstige Aktiva	485	-1.605
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	161	-184
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	465	-671
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	85	-19
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-527	0
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	88	2
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.995	-3.934
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-59	-249
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-281	-416
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.183	-6.627
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	25	146
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	789	0
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-6.045	-1.910
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	499	0
Erhaltene Zinsen	306	245
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	452	153
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	-98
Erhaltene Dividende	3.155	0
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.342	-8.756
Veränderung des nicht beherrschenden Anteils durch Änderung im Konsolidierungskreis	38	2
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen)	1.610	1.375
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	7.934	14.117
Gezahlte Zinsen	-3.695	-1.873
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	113	1.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-2.377	-1.155
Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende)	0	-870
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.623	12.596
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.714	-94
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.230	4.324
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	516	4.230

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

KONZERNANLAGEVERMÖGEN

Entwicklung zum 31. Oktober 2014

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten									
in TEUR	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsoli- dierungskreises	Wertänderung des bei- zulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrech- nungsdifferenzen	Stand am 31. Oktober 2014
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	319	59	-192	4	0	41	0	0	231
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	322	59	-192	4	0	41	0	0	234
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.950	40	-129	0	0	1.460	-310	-25	2.986
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.050	109	-270	67	0	0	0	-3	953
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	225	132	-6	0	0	-111	-227	-13	0
Summe	3.225	281	-405	67	0	1.349	-537	-41	3.939
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
Summe	24.525	2.823	0	2.800	3.658	-1.374	0	-666	31.766
Gesamt	28.072	3.163	-597	2.871	3.658	16	-537	-707	35.939

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2013	Abschreibung des lau- fenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsoli- dierungskreises	Umgliederungen	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2014
3	0	0	0	0	0	3	0	0
287	24	-192	0	4	10	133	32	98
0	0	0	0	0	0	0	0	0
290	24	-192	0	4	10	136	32	98
431	77	-129	0	0	42	421	1.519	2.565
709	133	-251	0	60	0	651	341	302
0	0	0	0	0	0	0	225	0
1.140	210	-380	0	60	42	1.072	2.085	2.867
154	0	0	-25	15	-36	108	24.371	31.658
154	0	0	-25	15	-36	108	24.371	31.658
1.584	234	-572	-25	79	16	1.316	26.488	34.623

KONZERNANLAGEVERMÖGEN

Entwicklung zum 31. Oktober 2013

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellungskosten								
in TEUR	Stand am 1. November 2012	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsoli- dierungskreises	Währungsumrech- nungsdifferenzen	Wertänderung des bei- zulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Stand am 31. Oktober 2013
Immaterielles Anlagevermögen								
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	0	0	0	3	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	299	20	0	0	0	0	0	319
Geleistete Anzahlungen	0	229	0	-229	0	0	0	0
Summe	299	249	0	-226	0	0	0	322
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.576	0	0	376	-1	0	-1	1.950
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	824	402	-178	2	0	0	0	1.050
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	14	0	211	0	0	0	225
Summe	2.400	416	-178	589	-1	0	-1	3.225
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Summe	20.059	539	0	1.151	-112	3.049	-161	24.525
Gesamt	22.758	1.204	-178	1.514	-113	3.049	-162	28.072

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2012	Abschreibung des lau- fenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsoli- dierungskreises	Währungsumrech- nungsdifferenzen	Stand am 31. Oktober 2013	Stand am 31. Oktober 2012	Stand am 31. Oktober 2013
0	0	0	0	3	0	3	0	0
278	9	0	0	0	0	287	21	32
0	0	0	0	0	0	0	0	0
278	9	0	0	3	0	290	21	32
374	46	0	0	11	0	431	1.202	1.519
616	123	-32	0	0	2	709	208	341
0	0	0	0	0	0	0	0	225
990	169	-32	0	11	2	1.140	1.410	2.085
0	0	0	154	0	0	154	20.059	24.371
0	0	0	154	0	0	154	20.059	24.371
1.268	178	-32	154	14	2	1.584	21.490	26.488

A. DER KONZERN

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

1 Allgemeine Angaben

Im Rumpfgeschäftsjahr 2011 wurden die Geschäftsanteile der österreichischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Sitz: A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, FN 146544g) in den Börsenmantel der AMICTUS AG (später umbenannt in: EYEMAXX Real Estate AG) mittels einer Sachkapitalerhöhung im Rahmen des genehmigten Kapitals gegen Ausgabe von 2.499.500 Inhaberaktien übertragen. Die Transaktion wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 5. Mai 2011 beschlossen und am 17. Juni 2011 mit der Eintragung im Handelsregister rechtskräftig.

Diese Transaktion wird als „reverse acquisition“ eingestuft, da der Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, Herr Dr. Michael Müller, nach der Transaktion mit einem Anteil von rund 98 % der Aktien die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, erhalten hat. In analoger Anwendung von IFRS 3 („re-

verse acquisition“) gilt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, damit als wirtschaftlicher Erwerber. Aus diesem Grund wird der bisherige Konzernjahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, fortgeschrieben.

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses Herr Dr. Jessich sowie Herr Franz Gulz und Herr Richard Fluck. Mit Wirkung zum 8. Januar 2014 legte Herr Dr. Piribauer sein Amt nieder. Am 13. Januar 2014 wurde Herr Dr. Philip Jessich zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Am 28. April 2014 wurde Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M. als Aufsichtsratsmitglied abberufen und durch Herrn Richard Fluck ersetzt.

1.1 Geschäftstätigkeit

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

gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien.

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

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

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2014 wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konzernwährung ist der Euro, der auch den wirtschaftli-

chen Schwerpunkt des Konzerns widerspiegelt. Die Darstellung im Konzernabschluss erfolgt in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet).

Das Geschäftsjahr des Konzerns beginnt am 1. November und endet am 31. Oktober (Geschäftsjahr 2013/2014). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2012/2013 dargestellt.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 27. Februar 2015, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2014 wurde am 18. Februar 2015, durch den Beschluss des Vorstandes zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 31. Oktober 2014.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden zwei deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis				
in TEUR	Vollkon- solidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2012	21	17	13	51
Im Geschäftsjahr 2012/2013 erstmals einbezogen	3	6	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	0	0	-1
Stand am 31. Oktober 2013	23	23	13	59
Im Geschäftsjahr 2013/2014 erstmals miteinbezogen	2	6	0	8
Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2014	22	30	10	62

Im Geschäftsjahr 2013/2014 befinden sich 62 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (Vorjahr: 59). Es werden 10 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 vollkonsolidiert miteinbezogen:

Vollkonsolidierte Gesellschaften				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Real Estate AG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	Obergesellschaft
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	100
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
ERED Netherlands II B.V.	Amsterdam	Niederlande	EUR	100
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100 ^{*)}
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bukarest	Rumänien	RON	100
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retail-center Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
Eigen-Investments				
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Novi Beograd	Serbien	RSD	100
Log Center d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95

^{*)} Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Gründung EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg

Am 26. Juni 2012 wurde die EYEMAXX FMZ Holding GmbH mit Sitz in Aschaffenburg gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 40 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag vom 18. Juli 2012 wurde geregelt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 100 % des Gewinns oder Verlusts der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, zugewiesen bekommt. Die Gesellschafter der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, haben das Recht, gegen einen zuvor vereinbarten Preis bis zum 30. Juni 2017 die verbleibenden

60 % der Anteile zu erwerben. Der zweite Gesellschafter erhält eine fixe Verzinsung seines eingezahlten Kapitals. Zusätzlich hat der zweite Gesellschafter das Recht, ab 1. Juli 2017 zeitlich unbegrenzt die Geschäftsanteile an der Gesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, oder der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, anzudienen (Put-Optionsrecht). Die nicht beherrschenden Anteile aus der EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg, werden im EYEMAXX-Konzernabschluss gemäß IAS 32.23 und IAS 39.AG8 als finanzielle Verbindlichkeit zum Barwert des Ausübungsbetrags in der Bilanz angesetzt.

2.2.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
Projektentwicklung				
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99

Kauf von ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich und Innovative Home Bauträger GmbH, Österreich

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 100 % der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH gekauft. Diese hält zum Stichtag 99 % der Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH, welche eine Wohnimmobilie hält. Zudem wurden mit dem Kauf

der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH die restlichen 15 % der Anteile an den slowakischen Vorratsgesellschaften Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o., Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. und Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o. gekauft.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen	
Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0
Sachanlagevermögen	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0
Kurzfristiges Vermögen	996
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-430
Kurzfristige Rückstellungen	-11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-443
Nicht beherrschender Anteil	-5
Übernommenes Nettovermögen	100

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
BEGA ING DOO	Belgrad	Serbien	RSD	100
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98

Kauf von Maxx BauerrichtungsgmbH, Österreich

Im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2012/2013 wurden 98% der Anteile an der MAXX BauerrichtungsgmbH gekauft. Diese Gesellschaft hält ein gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf.

Kauf von BEGA ING DOO, Serbien

Am 9. April 2013 hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 200 an BEGA ING DOO zum Ankauf von Grundstücken ausgegeben. Der Eigentümer, wie auch Geschäftsführer der BEGA ING DOO, stellt eine nahestehende Person in Geschäftsführer-Position im EYEMAXX-Konzern dar. Am 30. April 2013 hat EYEMAXX einen Optionsvertrag über 100 % der Anteile der BEGA ING DOO unterschrieben. In diesem wurde geregelt, dass EYEMAXX bis zum 30. September 2013 ohne weitere Zustimmung der BEGA ING DOO

das Recht hat, die Anteile der BEGA ING DOO jederzeit zu kaufen. Mit dem Optionsvertrag wurde ein Nachtrag zum Kreditvertrag unterzeichnet, in dem BEGA ING DOO erklärt, dass die bereits und zukünftig angekauften Grundstücke bis zum Ablauf des Optionsvertrags inklusive seiner Nachträge nicht veräußert werden dürfen. Am 30. Juli 2013 wurde die Optionsfrist auf 31. Dezember 2013 verlängert. Am 28. Oktober 2013 wurden 100% der Anteile von ERED Netherlands II B.V. gekauft.

Gründung LogCenter Alpha a.d., Serbien

Am 2. Oktober 2013 wurde die LogCenter Alpha a.d., Serbien, gegründet. Diese Gesellschaft wurde als Projektgesellschaft für die serbischen Projekte gegründet.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 folgende zu Zeitwerten bewertete Vermögenswerte und Schulden übernommen:

Übernommenes Nettovermögen	
Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	145
Sachanlagevermögen	1.147
Finanzanlagevermögen	6
Kurzfristiges Vermögen	16
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-870
Kurzfristige Rückstellungen	-1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-366
Nicht beherrschender Anteil	-2
Übernommenes Nettovermögen	75

2.2.2 Überkonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Im Geschäftsjahr 2013/2014 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Auswärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	95

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Eymaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eymaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Aufwärtskonsolidierung von Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG, Österreich

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten.

Abwärtskonsolidierung von Eymaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eymaxx 5 Sp.z.o.o., Polen

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern/Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem

Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eymaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eymaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt.

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

Übernommenes Nettovermögen		
Statuswechsel im Geschäftsjahr 2013/2014	Aufwärts-	Abwärts-
	konsolidierung	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	-5
Sachanlagevermögen	7	0
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.785	0
Kurzfristiges Vermögen	21	-3
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-663	0
Kurzfristige Rückstellungen	-3	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-195	27
Nicht beherrschender Anteil	-97	2
Übernommenes Nettovermögen	1.849	23

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Im Geschäftsjahr 2012/2013 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Auswärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

Aufwärtskonsolidierung von EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2013 wurde der Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung 31. Oktober 2013 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 90 % Kapitalanteil und Stimmrechten.

Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 6 Sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurde die EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Warschau, an die at-equity konsolidierte MALUM Limited, Zypern, verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion zum 31. Juli 2013 aus dem Vollkonsolidierungsbe- reich in den at-equity-Bereich umgegliedert.

Durch die Auf- bzw. Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ein- bzw. ausgebucht:

Übernommenes Nettovermögen		
Statuswechsel im Geschäftsjahr 2012/2013	Aufwärts-	Abwärts-
	konsolidierung	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5	-64
Sachanlagevermögen	582	-237
Kurzfristiges Vermögen	20	-71
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-571	363
Kurzfristige Rückstellungen	-69	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-14	19
Nicht beherrschender Anteil	5	0
Übernommenes Nettovermögen	-42	11

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsver- äußерung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	100

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
LogCenter Alpha a.d.	Stara Pazova	Serbien	EUR	98

Die restlichen nicht beherrschten Anteile der slowakischen Gesellschaft wurden durch den Kauf der Anteile an der ERED Finanzierungsconsulting GmbH, Österreich, erworben.

Mit Wirkung 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der Log Center Alpha, welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

2.2.4 Verschmelzung**Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014**

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 verschmolzen:

Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
Projektentwicklung				
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

Verschmelzung der EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Österreich, und EYEMAXX Management GmbH, Österreich, in die EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), Österreich

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH) (absorbierende Gesellschaft) und der EYEMAXX Corporate Finance GmbH und der EYEMAXX Management GmbH (absorbierte Gesellschaften) abgebildet.

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 verschmolzen:

Fusion im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management GmbH	Wien	Österreich	EUR	100
Projektentwicklung				
EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH)	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

Verschmelzung der EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, in die EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg

In der Berichtsperiode wird im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EDEN Real Estate Development A.G., Luxemburg (absorbierende Gesellschaft) und EDEN LogCenter International S.à.r.l, Luxemburg, (absorbierte Gesellschaft) abgebildet.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Maramando Trading & Investment Ltd.	Nicosia	Zypern	EUR	50
Projektentwicklung				
EYEMAXX 3 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ^{*)}
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ^{*)}
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ^{*)}
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ^{*)}
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	45 ^{*)}
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	53

^{*)} Wirtschaftlicher Anteil. Kapitalanteil wäre um 40 % niedriger. Erläuterungen siehe „Der Konzern: EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
FMZ Kittsee GmbH & Co KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Euro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50

Die bilanzielle Behandlung der Gemeinschaftsunternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Bei den Gemeinschaftsunternehmen besteht zwar wirtschaftliche Kapitalmehrheit, jedoch besteht aufgrund der Bestimmungen in den Gesellschaftsverträgen keine Beherrschung, sodass die Geschäfte gemeinschaftlich im Sinne des IAS 31.3 bzw. IAS 31.9 geführt werden. Die Gemeinschaftsunternehmen werden unter Anwendung der Equity-Methode zum anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Voraussetzung für die Qualifikation als Gemeinschaftsun-

ternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen eines Indikators oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind.

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

2.3.1 Erstkonsolidierungen

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2013/2014				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Lifestyle Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	53
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung der Lifestyle Holding GmbH, Deutschland und Kauf der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG, Schönefeld, Deutschland

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding GmbH operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Kauf und Umbenennung der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, Aschaffenburg, Deutschland

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (excl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 6 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird.

Änderungen im Geschäftsjahr 2012/2013

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/2013 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	90
MALUM LIMITED	Nikosia	Zypern	EUR	90
Projektentwicklung				
Vilia s.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	45
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	90
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	95
Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG	Wien	Österreich	EUR	94

Gründung DVOKA LIMITED, Zypern

Mit Wirkung zum 17. Januar 2013 wurde DVOKA Limited, Zypern, gegründet. An dieser Gesellschaft hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, 90 % der Anteile und die AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, 10 % der Anteile. Im Gesellschaftsvertrag wurde zwischen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, und der AHM Management und Unternehmensberatungs GesmbH, Wien, vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Gründung MALUM LIMITED, Zypern

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 20. Dezember 2012 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft MALUM LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.à.r.l. Erstgenannte hält seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden.

Kauf 50% der Anteile der Vilia.sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 15. Januar 2013 wurden 50 % der Anteile (EYEMAXX-Konzern Zurechnung 45 %) der Vilia sp.z.o.o., Polen, gekauft. Gemeinsam mit einem anderen Immobilienentwickler aus Österreich wird dort ein Fachmarktzentrum realisiert. Mit Wirkung zum 26. August 2013 wurde die Family Point 2 Holding sp.z.o.o., Polen, mit Vilia sp.z.o.o., Polen, verschmolzen.

Kauf 90% der Anteile an der Marland Bauträger GmbH, Österreich

Mit Wirkung zum 30. Januar 2013 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 90% an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Marland Bauträger GmbH, einerseits von Marland Wohnbaugesellschaft mbH und andererseits von SL Invest Beteiligungs GmbH, erworben. Im Gesellschaftsvertrag wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100-%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 90-%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in ihrem Eigentum. Durch den Erwerb kann EYEMAXX laufende Mietzinsen erzielen.

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

Mit Wirkung zum 31. Januar 2013 hat sich EYEMAXX eine Kaufoption über 45% der Anteile an der Seespitzstraße Vermietung GmbH & Co KG gesichert. Mit Wirkung zum 30. April 2013 wurde die Kaufoption gezogen. Zudem wurden weitere 45% der Anteile von der VPG Verbundsysteme Planungs- Produktions- Baugesellschaft mbH und 5 % der Anteile von Herrn Dr. Müller gekauft. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- wie auch Wohngebäude befindet. Im Syndikatsvertrag mit dem Zweitgesellschafter wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit Zustimmung des Komplementärs und der Kommanditistenmehrheit durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 95%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

Kauf von 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg

Mit Wirkung zum 26. April 2013 wurden 94% der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH gekauft. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Mit Gesellschafterbeschluss vom 26. April 2013 wurde vereinbart, dass wesentliche Entscheidungen nur mit 100%-iger Zustimmung aller Gesellschafter durchzuführen sind. Daraus ergibt sich, dass trotz 94%-iger Beteiligung die Beherrschung im Sinne von IAS 27 über die Gesellschaft nicht vorhanden ist.

2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu Aufstockungen und Anteilsveräußerung ohne Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft:

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
FMZ Kittsee GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	97
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft	Wien	Österreich	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2013/2014

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
FMZ Kittsee GmbH & Co KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49

Umwandlung FMZ Kittsee GmbH, Österreich, in eine Personengesellschaft und Kauf weiterer 7 % Anteile

Im Dezember 2013 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH und Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Das Fachmarktzentrum Kittsee erwirtschaftet laufend und zukünftig Gewinne, welche in Höhe der Körperschaftssteuer zu versteuern sind. Durch die Umwandlung in eine GmbH & Co KG werden die Gewinne den Kommanditisten zugerechnet. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besitzt nennenswerte steuerliche Verlustvorträge. Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der FMZ Kittsee GmbH von der deutschen EYEMAXX FMZ Holding GmbH an die österreichische EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Geschäftsjahr 2013/2014 veräußert und danach in eine Personengesellschaft umgewandelt. Aufgrund der Personengesellschaft werden zukünftig die laufen-

den Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorträge gegenverrechnen kann. Zudem wurden im Dezember 2013 weitere 7 % der Anteile von der North Pannonia-Gruppe zugekauft.

Verkauf von 48 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG

Zu Beginn des vierten Quartals 2013/2014 wurden 48 % der Anteile verkauft, wobei 30 % an einem privaten Investor, weitere 12 % an die Marland Bauträger GmbH und die verbleibenden 6 % an private Personen verkauft wurden. Die North-Pannonia s.r.o. hält weiterhin 3 % der Anteile. Somit hält die EYEMAXX zum 31. Oktober 2014 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG.

B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG ist das Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochtergesellschaften und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf.

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. November bis 31. Oktober (Geschäftsjahr).

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

Zum Abschlussstichtag wurden drei vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: zwei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei Log Center Alpha werden die Fakturen in EUR ausgestellt, wodurch die funktionale Währung (EUR) nicht der lokalen Währung (RSD) entspricht.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automa-

tisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz werden einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Sie werden im Anhang detailliert erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt worden. Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte und Schulden angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres oder aber innerhalb des normalen Geschäftszyklus des Unternehmens bzw. Konzerns – beginnend mit der Beschaffung der für den Leistungserstellungsprozess notwendigen Ressourcen bis zum Erhalt der Zahlungsmittel bzw. Zahlungsmitteläquivalente als Gegenleistung für die Veräußerung der in diesem Prozess erstellten Produkte oder Dienstleistungen – fällig sind oder veräußert werden sollen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden grundsätzlich als langfristig in der Bilanz dargestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
IFRS 13, Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1. 1. 2013	29. 12. 2012

IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Der Standard wurde im Mai 2011 veröffentlicht. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
Änderung des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer	1. 1. 2013	6. 6. 2012
Änderung des IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Änderung an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards - Darlehen der öffentlichen Hand	1. 1. 2013	5. 3. 2013
Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben - Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2013	29. 12. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009 2011 (Mai 2012)	1. 1. 2013	28. 3. 2013

Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 5. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathemati-

schen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet.

Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen. Aus dieser Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten bei erstmaliger Anwendung des IFRS

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungs-

zeitpunkt für Erstanwender zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Darlehen der öffentlichen Hand

Am 13. März 2012 hat der IASB die Änderungen an IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Mit der Änderung soll klargestellt werden, wie ein Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz von einem IFRS-Erstanwender zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zu bilanzieren ist. Diese Darlehen sind von der vollen retrospektiven

Anwendung der IFRS beim Übergang auf IFRS ausgenommen. Durch die Anpassung des IFRS 1 soll erreicht werden, dass IFRS-Erstanwender von den gleichen Erleichterungsvorschriften Gebrauch machen können, wie sie IFRS-Anwender in Bezug auf IAS 20, Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand, gewährt werden. Die Auswirkungen waren für den EYEMAXX-Konzern nicht relevant.

Änderung an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten und Änderung an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Ergänzungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis sowie zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben, verabschiedet. Mit der Änderung stellt der IASB die Saldierungsvorschriften für Finanzinstrumente klar. Bestehende Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlich-

keiten sollen mit der Verabschiedung beseitigt werden. Ergänzend sollen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009–2011 (Mai 2012)

Am 17. Mai 2012 hat der IASB die jährlichen Verbesserungen (Annual Improvements) 2009–2011 endgültig verabschiedet. Folgende Standardänderungen haben sich daraus ergeben:

- IFRS 1, Erstmalige Anwendung der IFRS: Zulässigkeit der wiederholten Anwendung von IFRS 1; Angabe von Vorjahresvergleichsinformationen bei Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierende Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt
- IAS 1, Darstellung des Abschlusses: Klarstellung bezüglich des Erfordernisses von Vorjahresvergleichsinformationen
- IAS 16, Sachanlagen: Klarstellung der Klassifizierung von Wartungsgeräten
- IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis: Bilanzierung der Ertragssteuerwirkung von Ausschüttungen an den Inhaber eines Eigenkapitalinstruments muss in Übereinstimmung mit IAS 12, Ertragssteuern, erfolgen
- IAS 34, Zwischenberichterstattung: Stetigkeit der Angaben in Bezug auf das Gesamtsegmentvermögen zur Verbesserung der Konsistenz mit IFRS 8 Geschäftssegmente

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

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Übernahme in EU-Recht
IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau	1. 1. 2013	11. 12. 2012

IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau

Am 19. Oktober 2011 hat der IASB den IFRIC 20, Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine, verabschiedet. Die vom IFRS Interpretations Committee erarbeitete Interpretation regelt die Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten während der Produktionsphase im Tagebergbau. Die Interpretation stellt klar, wann Abraumbeseitigungskosten für einen Vermögenswert anzusetzen sind und wie die Erst- sowie die Folgebewertung erfolgen soll. Diese Änderung der Interpretation ist für den Konzern nicht relevant.

1.2 Noch nicht angewendete neue Rechnungslegungsstandards

Folgende IFRS wurden bis zum Bilanzstichtag vom IASB beziehungsweise IFRIC veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden beziehungsweise wurden bisher nicht in EU-Recht übernommen. Der EYEMAXX-Konzern hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang	1. 1. 2018	24. 7. 2014
IFRS 10, Konzernabschluss	1. 1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1. 1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1. 1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1. 1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemein-	1. 1. 2014	12. 5. 2011

IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangsangaben bei Übergang

Der am 12. November 2009 veröffentlichte Standard ist der erste Teil des Projektes, den Standard IAS 39 zu ersetzen. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Regelungen zur Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten waren noch ausgeklammert. Die bisherigen Kategorien „loans and receivables“, „held to maturity“, „available for sale“ und „at fair value through profit or loss“ sollen durch die neuen Kategorien „fair value“ und „at amortised cost“ ersetzt werden. Eine Einstufung eines Finanzinstrumentes in die Kategorie „at amortised cost“ richtet sich dabei sowohl nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens als auch nach den Produktmerkmalen des einzelnen Finanzinstrumentes. Eine Nichterfüllung der Kriterien führt zur erfolgswirksamen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert. Ausnahmsweise dürfen ausgewählte Eigenkapitalinstrumente erfolgsneutral zum beizulegenden

Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert

sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Am 28. September 2010 wurde IFRS 9 um Vorgaben zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten ergänzt und damit die Phase „Klassifizierung und Bewertung“ für Finanzinstrumente abgeschlossen. Am 24. Juli 2014 wurde die finale Version verabschiedet. Der überarbeitete IFRS 9 enthält nunmehr auch Vorschriften zu einer neuen Bewertungskategorie für ergebnisneutrale Fair-Value-Bewertung (FVOCI) sowie zur Wertminderung von Finanzinstrumenten.

Die erstmalige verpflichtende Anwendung von IFRS 9 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist – vorbehaltlich der Übernahme durch die Europäische Union – zulässig. Der Zeitpunkt für das EU-Endorsement steht jedoch noch nicht fest. Die künftigen Auswirkungen dieses neuen Standards werden derzeit untersucht.

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

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

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

IFRS 11 soll den Fokus auf eine stärkere Konzentration auf Ansprüche und Verpflichtungen bei Gemeinschafts-

unternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 sowie IAS 31 und damit die Quotenkonsolidierung aufgehoben. Zu beachten sind die Änderungen von Begrifflichkeiten und der Typisierung des IAS 28, nach dem die Equity-Methode durchzuführen ist.

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

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre mit Beginn 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1. 7. 2014	21. 11. 2013
Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. 1. 2014	16. 12. 2011
Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten	1. 1. 2014	29. 05. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1. 1. 2014	27. 06. 2013
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen sowie IAS 27, Einzelabschlüsse, und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen – Übergangsregelung	1. 1. 2014	28. 06. 2012
Änderung an IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, und IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen – Investmentgesellschaften	1. 1. 2014	31. 10. 2012
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010–2012	1. 7. 2014	12. 12. 2013
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011–2013	1. 7. 2014	12. 12. 2013

Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge

Am 21. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung des IAS 19, Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ betreffen die Bilanzierung von Arbeitnehmerbeiträgen oder von Dritten geleisteten Beiträgen bei leistungsorientierten Plänen. IAS 19 regelt nunmehr, wie die in den formalen Bedingungen eines Pensionsplans

enthaltenen Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten bilanziert werden, wenn diese mit der Dienstzeit verknüpft sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

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

Am 16. Dezember 2011 hat der IASB die Änderung zu IAS 32, Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften verabschiedet. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der

Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Änderung an IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten

Am 29. Mai 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 36, Wertminderung von Vermögenswerten, verabschiedet. Durch diese Änderung soll klargestellt werden, dass der für einen Vermögenswert erzielbare Betrag, wenn dieser dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, lediglich für wertgeminderte Vermögenswer-

te anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung am IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung –

Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Am 20. Dezember 2013 hat der IASB die Änderung zu IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, verabschiedet. Diese Änderung soll Abhilfe in Fällen schaffen, in denen ein Derivat, das als Sicherungsinstrument bestimmt wurde, infolge von Gesetzes- oder Regulierungsvorschriften von einer Gegenpartei auf eine zentrale Gegenpartei übertragen wird. Sie ermög-

licht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Am 28. Juni 2012 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 10, Consolidated Financial Statements, IFRS 11, Joint Arrangements, und zu IFRS 12, Disclosure of Interests in Other Entities, verabschiedet. Mit den Änderungen erfolgt eine Klarstellung der Übergangsvorschriften für die erstmalige Anwendung des IFRS 10. Weiterhin werden mit den Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 Erleichterungen für die erstmalige Anwendung dieser Standards eingeräumt, sodass angepasste Vergleichsinformationen nun lediglich

für die direkt vorangegangene Vergleichsperiode anzugeben sind. Außerdem wird das Erfordernis zur Angabe von Vergleichsinformationen im Zusammenhang mit nicht konsolidierten, strukturierten Gesellschaften für Perioden vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 12 gestrichen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

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

Am 31. Oktober 2012 hat der IASB die Änderungen der Standards IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 verabschiedet. Diese Änderungen sind für Unternehmen anzuwenden, die die Definitionen von Investmentgesellschaften erfüllen (zum Beispiel bestimmte Investmentfonds). Investmentgesellschaften konsolidieren die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss, sondern bewerten die zu Investitionszwecken

gehaltenen Beteiligungen zum Fair Value. Anders als im Exposure Draft von 2001 vorgeschlagen, ist die Definition einer Investmentgesellschaft nunmehr weniger restriktiv. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010–2012

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

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

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

materiellen Vermögenswert, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

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

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2011–2013

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

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS: Wahlrecht zwischen der Anwendung von bereits geltenden Standards und der vorzeitigen Anwendung neuer oder überarbeiteter Standards. Anwendung der gleichen Fassung der Standards über alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Berichtsperioden
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Ausschluss von Gemeinschaftsunternehmen vom Anwendungsbereich des IFRS 3
- IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts: Die in IFRS 13.52 genannte Ausnahme für Portfolien beinhaltet alle Verträge, die nach IAS 39 bzw. IFRS 9 bilan-

ziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen

- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind, der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 Anwendung finden.

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

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

IFRIC 21, Abgaben

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

2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Oktober abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend-Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreis werden

eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im kurz- und langfristigen Vermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

2.1 Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Erstkonsolidierung)

Bei dem Erwerb von Anteilen an einer Immobilienobjektgesellschaft ist immer die Fragestellung zu beantworten, ob es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 (siehe Punkt 2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse) handelt oder um den Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb bilden (siehe Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Ein Geschäftsbetrieb in Sinne von IFRS 3.3 liegt dann vor, wenn Ressourcen vorhanden sind, auf die Prozesse angewendet werden, um Erträge zu generieren. Die Analyse, ob ein Geschäftsbetrieb vorliegt, wird folgend analysiert:

1. Identifizierung der erworbenen Elemente
2. Analyse der Fähigkeit, tatsächliche Erträge zu liefern
3. Analyse, ob diese Fähigkeit, Erträge zu liefern, auch einem Marktteilnehmer offensteht.

Im ersten Schritt wird analysiert, welche materiellen bzw. immateriellen Vermögenswerte erworben wurden. Darüber hinaus muss der Erwerber auch beurteilen, ob er relevante Prozesse miterworben hat, die dazu geeignet sind, Erträge zu generieren und welchen Ertrag er aus dem Erwerb erzielt bzw. erzielen möchte. Prozesse in diesem Sinne können sowohl strategische wie operative Managementprozesse sein. Administrative Tätigkeiten indizieren hingegen keine Prozesse (IFRS 3.B7).

Im zweiten Schritt wird beurteilt, ob die übernommene Gesellschaft aufgrund ihrer Prozesse eigenständig in der Lage ist Erträge zu generieren. Dies muss auf der Basis der üblichen Geschäftstätigkeit der Branche beziehungsweise eines typischen Marktteilnehmers getroffen werden. Wenn diese Prozesse vorhanden sind, liegt ein Erwerb im Sinne von IFRS 3 Unternehmenszusammenschluss vor.

Werden die Prozesse beim Erwerb nicht mitübernommen ist zu prüfen, ob die Ressourcen und Prozesse bei der erworbenen Immobilie zum Erwerbszeitpunkt beobachtbar sind und der Erwerber in der Lage wäre, die fehlenden Ressourcen und Prozesse am Markt zu erwerben. Sind jedoch keine operativen Tätigkeiten erforderlich um Erträge zu generieren, handelt es sich um einen Erwerb von Vermögenswerten oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden (Punkt 2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb).

Vom EYEMAXX-Konzern erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen und die dazugehörige Finanzierung aus. Daraus abgeleitet handelt es sich zumeist um den Erwerb von einer Gruppe von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens, abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt.

2.1.1 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber. Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwertes für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren. Ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe:

- Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen, und
- günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100 % resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdantheils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Für Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß IAS 31.38 das Wahlrecht zum Ansatz der Anteile nach der Equity-Methode angewandt.

2.1.2 Erwerb von Vermögenswerten ohne Geschäftsbetrieb (Erstkonsolidierungen)

Unter einem Erwerb von Vermögenswerten oder einer Gruppe von Vermögenswerten versteht IFRS 3.2b die Erlangung der Beherrschung über die einzelnen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten durch den Erwerber. Der wesentliche Unterschied zur Bilanzierung gemäß IFRS 3 (Unternehmenszusammenschluss) liegt darin, dass kein Goodwill entstehen kann beziehungsweise Eventualverbindlichkeiten keine Berücksichtigung finden.

Alle Erwerbe von Vermögenswerten oder Gruppen von Vermögenswerten, welche keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind gemäß dem Anwendungsbereich von IFRS 3.2(b) nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunktes,
- den Ansatz und die Bewertung der erworbenen iden-

tifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie

- die Verteilung der Anschaffungskosten mit ihrem relativen Anteil auf die erworbenen Vermögenswerte

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaften werden dabei mit ihren relativen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Der Ansatz eines Firmenwertes oder Eventualverbindlichkeiten ist unzulässig.

Der Ansatz einer latenten Steuer im Zugangszeitpunkt entfällt aufgrund der sogenannten „initial recognition exemption“ des IAS 12.15(b).

2.2 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Übergangskonsolidierungen ohne Statuswechsel sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (EYEMAXX) und

den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über

konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegen-

leistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

2.3 Übergangskonsolidierungen mit Statuswechsel

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile an Tochtergesellschaften erworben, bis letztendlich die Kontrolle über das Unternehmen erlangt wird. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss hat der Erwerber seinen zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu

zu bestimmen und den daraus resultierenden Gewinn bzw. Verlust ergebniswirksam zu erfassen. Fingiert wird eine Erlangung der Kontrollmehrheit gegen Barzahlung sowie gegen Tausch der bisherigen Anteile zum Fair Value. Durch die zuvor angewandte Equity-Methode hinsichtlich der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sind die sich bis zum Erwerbszeitpunkt ergebenden Wertänderungen im Ergebnis aus der Equity-Methode erfasst.

2.4 Entkonsolidierung

Wird eine Tochtergesellschaft veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieser Tochtergesellschaft nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des entkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Entkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern. Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag der

entkonsolidierten Tochtergesellschaft beeinflusst den Entkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden. Bei Entkonsolidierung ausländischer Tochtergesellschaften erhöht bzw. verringert sich der Entkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

3 Nicht beherrschender Anteil

Bei vollkonsolidierten Gesellschaften hat ein Mutterunternehmen den nicht beherrschenden Anteil in seiner Konzernbilanz innerhalb des Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner des Mutterunternehmens anzusetzen. Die Erlangung der Beherrschung gemäß IAS 27 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig (IAS 27.14). Hingegen wird gemäß IAS 27.19 die Berechnung der nicht beherrschenden Anteile auf Grundlage der bestehenden Eigentumsanteile und nicht mit Blick auf die möglichen Ausübung oder Umwandlung potentieller Stimmrechte bestimmt.

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ – „present ownership“. Es werden bereits alle

Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen – und damit die „present ownership“ wirtschaftlich dem EYEMAXX-Konzern zugerechnet, etwa weil

- der Ausübungspreis der Option fixiert ist
- mit dem optionsgegenständlichen Anteilen keine (relevanten) Einflussmöglichkeiten mehr verbunden sind
- mit Dividenden während des Optionszeitraums nicht zu rechnen ist oder die Dividenden schuldrechtlich bereits dem EYEMAXX-Konzern zustehen.

Die relevanten Einflussmöglichkeiten definiert der EYEMAXX-Konzern unter anderem damit, dass der Stillhalter der Option keine Möglichkeit hat wesentliche Vermögenswerte zu verkaufen. Zusätzlich wird die Finanzierung bereits zum Großteil durch den EYEMAXX-Konzern getätigt.

4 Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Ei-

genkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		31.10.2014	31.10.2013
Tschechische Krone	CZK	27,7700	25,729
Serbischer Dinar	RSD	119,0888	114,0082
Polnischer Zloty	PLN	4,2043	4,1783
Rumänischer Leu	RON	4,4163	4,436

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2013/2014	2013/2012
Tschechische Krone	CZK	27,4636	25,6707
Serbischer Dinar	RSD	116,4001	112,8959
Polnischer Zloty	PLN	4,1798	4,1867
Rumänischer Leu	RON	4,4454	4,4280

5 Immaterielle Vermögenswerte

5.1 Firmenwert

Bei Unternehmenszusammenschlüssen werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Übersteigen die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses die anteiligen beizulegenden Nettozeitwerte, wird ein Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert.

Ein sich ergebender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Der Bilanzansatz wird gemäß IAS 38.108 zumindest jährlich durch einen Impairment-Test geprüft und im Falle eines gesunkenen wirtschaftlichen Nutzens außerplanmäßig abgeschrieben. Sofern Umstände darauf hinweisen, dass eine Wertminderung stattgefunden haben könnte, wird die Werthaltigkeit auch unterjährig überprüft. Zu

diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter dem Buchwert, wird ein Wertminderungs-

aufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

5.2 Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben. Marken, Patente und Lizenzen wie auch gewerbliche Schutzrech-

te und ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Abschreibung vom Anlagevermögen enthalten.

6 Sachanlagen

Die Bewertung der angeschafften oder hergestellten Sachanlagen erfolgt mit den um die Abschreibung verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit sie einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gemäß IAS 23 aktiviert.

Die Abschreibung wird linear berechnet, wobei die Anschaffungskosten bis zum Restwert über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes wie folgt abzuschreiben sind:

	2013/2014	2013/2012
Grundstücke und Gebäude	10 – 50 Jahre	10 – 50 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 10 Jahre	5 – 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 4 Jahre	3 – 4 Jahre

Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über dem erzielbaren Betrag, so ist eine Wertminderung vorzunehmen. Gewinne und Verluste aus dem Anlagenabgang werden als Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Restbuchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

7 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Anschaffungskosten werden der entrichtete Kaufpreis und sonstige direkt zurechenbare Kosten und Transaktionskosten miteinbezogen sowie auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertrags-

willigen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigt Projektentwickler

mit langjähriger Erfahrung in den einzelnen Zielmärkten, die auf Grundlage des zum Stichtag gegebenen Projektfortschritts und aus ihrer eigenen Erfahrung und exakten Kenntnis des betreffenden Entwicklungsprojektes – falls dies erforderlich scheint – einen zusätzlichen Risikoabschlag auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte vornehmen.

Der beizulegende Zeitwert der Entwicklungsprojekte in der Immobilienbranche und daher auch des EYEMAXX-Konzerns basiert somit prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden vom EYEMAXX-Konzern – falls erforderlich – die nachfolgend aufgelisteten Risikoabschläge vorgenommen.

In der Risikomatrix werden folgende Risiken bewertet:

- Grundstücksrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Vermietungsgradrisiko
- Baukostenrisiko

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Eigen-Investments basiert auf Gutachten, erstellt von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Gutachten basieren auf:

- Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel bei Eigen-Investments die aktuelle Miete beziehungsweise rechtliche Einschränkungen von Nutzungsdauern aufgrund von einem Superädifikat beziehungsweise Erbbaurecht und bei Projektimmobilien zum Beispiel zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und Freifläche, Projektkalkulationen,
- Annahmen des Gutachters, die auf Markdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die in diesen Gutachten ermittelten Verkehrswerte stellen die Obergrenze für die von EYEMAXX für die einzelnen Entwicklungsprojekte bilanzierten beizulegenden Zeitwerte dar. Bei bereits vermieteten Eigen-Investments werden die Gutachten, falls keine substantielle Änderung vorhanden

ist, alle drei Jahre aktualisiert. In der Zwischenzeit wird seitens EYEMAXX das bestehende Gutachten verwendet und um die tatsächlichen Mieterlöse ergänzt wie auch die Restnutzungsdauer verringert. Zusätzlich werden jährlich die berücksichtigten Zinssätze, kalkulierten Instandhaltungskosten wie auch Bewirtschaftungskosten kontrolliert.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung von der bestmöglichen Verwendung eines Objekts auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben ist.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in die Eigen-Investments der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine selbst genutzte Immobilie (IAS 16) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben (IAS 40.60).

Die bestellten Gutachter der bewerteten Eigen-Investments sind:

- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für das Eigen-Investment in der EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG (2014)
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH (2014)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg in der EYEMAXX Real Estate AG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das Grundstück in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, Log Center Alpha AD und BEGA ING d.o.o. (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die Logistikprojekte in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd und Log Center Alpha AD (2014)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2014)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Fachmarktzentren – angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das Wohnimmobilienprojekt in Wien in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für die at-equity-Gesellschaft FMZ Kittsee GmbH
- Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (2012)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2013)
- Raiffeisen-Immobilien Steiermark G.m.b.H. – Die Bewertungsgruppe der Raiffeisen-Landesbank Steiermark für die Eigen-Investments in der Marland Bauträger GmbH (2013)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt in der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG (2014)
- EHL Bewertung und Analyse der Bank Austria Gruppe für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG (2014)

Der beizulegende Zeitwert wird mindestens jährlich zum festgesetzten Stichtag ermittelt. Ergeben sich bis zum Abschlussstichtag wesentliche Veränderung der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden erfolgswirksam unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Der EYEMAXX-Konzern hält fünf (Vorjahr: vier) bebaute und ein (Vorjahr: ein) unbebautes Grundstück als Finanzinvestition. Alle fünf bebauten Grundstücke werden derzeit zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestuftten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt, noch sind diese zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen keine, da die als Finanzinvestition eingestuftten Immobilien zur zukünftigen Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden und keine Eigennutzung vorliegt.

8 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus ausgereichten Darlehen und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln sowie Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

Die Bilanzierung und Bewertung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt nach IAS 39 (Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung). Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in der Konzernbilanz angesetzt, wenn dem EYEMAXX-Konzern ein vertragliches Recht zusteht, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte von einer anderen Partei zu erhalten. Der erstmalige Ansatz eines finanziellen Vermögenswertes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten. Transaktionskosten, die beim Erwerb von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallen, werden unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Die Folgebewertung erfolgt gemäß der Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte zu den nachstehenden Kategorien:

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie Finanzinstrumente, die bei erstmaligem Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft wurden. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht

um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich von Wertberichtigungen bewertet. Eine Wertberichtigung zu Forderungen wird gebildet, wenn objektive Hinweise dahingehend bestehen, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, alle Forderungsbeträge gemäß den ursprünglichen Forderungsfristen einzubringen. Bedeutende finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, die Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner Insolvenz anmelden oder eine Finanzreorganisation durchführen wird sowie Nichtbezahlung oder Zahlungsverzug werden als Hinweise darauf gewertet, dass eine Forderung wertberichtigt werden muss. Der Wertberichtigungsbetrag stellt die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der geschätzten zukünftigen, zum effektiven Zinssatz abgezinsten Zahlungsströme dar. Der Wertberichtigungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Falle der Uneinbringlichkeit einer Forderung wird sie über die Wertberichtigung abgeschrieben. Im Falle eines späteren Erhalts einer zuvor abgeschriebenen Forderung wird die Einzahlung von den sonstigen Aufwendungen abgezogen.

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Wertpapiere sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen und einer festen Laufzeit, über die sie gehalten werden.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte umfassen diejenigen nicht derivativen finanziellen Vermögenswerte, die nicht einer der zuvor genannten Kategorien zugeordnet wurden. Dies sind insbesondere mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitaltitel und nicht bis zur Endfälligkeit zu haltende Schuldtitel, welche in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthalten sind. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten werden erfolgsneutral im Eigenkapital abgegrenzt und erst bei Veräußerung erfolgswirksam erfasst. In Fällen, in denen der Marktwert von Eigenkapital- und Schuldtiteln bestimmt werden kann, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt. Existiert kein notierter Marktpreis und kann keine verlässliche Schätzung des beizulegenden Zeitwertes vorgenommen werden, werden diese finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungsaufwendungen erfasst.

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

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substantielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten nicht mehr bestehen oder die finanziellen Vermögenswerte mit allen wesentlichen Risiken und Chancen übertragen werden.

Anteile an verbundenen, nicht konsolidierten Unternehmen und sonstige Beteiligungen werden, wenn sie über keinen notierten Marktpreis auf einem aktiven Markt verfügen, mit den Anschaffungskosten bewertet und bei Wertminderungen mit dem entsprechend niedrigeren Werten angesetzt.

Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der „Percentage of Completion-Methode“ gemäß IAS 11, sofern das Projekt durch „forward sale“ verkauft und die sonstigen Voraussetzungen nach IFRIC 15 erfüllt sind. Andernfalls erfolgt die Bewertung von Immobilienentwicklungsprojekten gemäß IAS 2, Vorräte.

Die finanziellen Verbindlichkeiten sind originäre Verbindlichkeiten und werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der EYEMAXX-Konzern eine vertragliche Pflicht hat, Zahlungsmittel oder andere finanzielle Vermögenswerte auf eine andere Partei zu übertragen. Der erstmalige Ansatz einer originären Verbindlichkeit erfolgt zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung bzw. zum Wert der erhaltenen Zahlungsmittel abzüglich gegebenenfalls anfallender Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt bei den Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

9 Vorräte

Vorräte nach IAS 2 werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten beinhalten Fertigungsmaterial, direkt zurechenbare Lohnkosten und sonstige direkt zurechenbare Produktionsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten, die den Anschaffungs- oder Herstellungskosten qualifizierter Vermögenswerte zurechenbar sind, werden

aktiviert. Aufwendungen der allgemeinen Verwaltung, für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung sowie Fremdkapitalzinsen werden bei der Ermittlung der Herstellungskosten nicht einbezogen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte im normalen Geschäftsverlauf erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch anfallenden Kosten der Fertigstellung und des Vertriebs.

10 Leasingverträge

Leasingverträge für Sachanlagen, bei denen der Konzern alle wesentlichen Risiken und Chancen der Vermögenswerte trägt, werden als Finanzierungsleasing ausgewiesen. Derartige Vermögenswerte werden entweder in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwertes oder mit den niedrigeren Barwerten der Mindestleasingzahlungen angesetzt. Die Mindestleasingzahlungen werden in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, wobei die Finanzierungskosten so über die Laufzeit verteilt werden, dass ein konstanter Zinssatz für die verbleibende Restschuld entsteht. Die dazugehörigen Leasingverpflichtungen abzüglich der Finanzie-

rungskosten werden in den langfristigen und kurzfristigen Finanzierungsverbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinsen werden über die Leasingdauer erfolgswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

Werden Immobilien mittels operating lease gemietet, welche nach Definition Punkt 7 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ eingestuft werden, so gilt gemäß IAS 40.6 für den Ansatz der Immobilie sowie für die Leasingverbindlichkeit der Zeitwert.

11 Steuern

Gemäß IAS 12 werden für alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder eines Schuldpostens und seinem steuerlichen Wert latente Steuern bilanziert. Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Darüber hinaus werden gemäß IAS 12.34 zukünftige Steuerentlastungen aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen und Steuerkrediten berücksichtigt, wenn mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft steuerpflichtige Erträge in ausreichender Höhe zur Verrechnung mit den Verlustvorträgen bzw. Steuer-

krediten zu erwarten sind. Im Unterschied zu steuerlichen Verlustvorträgen können Steuerkredite bei steuerlichen Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit in Abzug gebracht werden. Darunter wird beispielsweise verstanden, dass steuerliche Gewinne aus der Vermietung um die Steuerkredite vermindert werden, jedoch bei steuerlichen Gewinnen aus dem Verkauf von Beteiligungen die Steuerkredite nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Soweit eine Verrechnung der steuerlichen Verlustvorträge oder Steuerkredite nicht mehr wahrscheinlich ist, werden Wertberichtigungen vorgenommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen, soweit die Voraussetzungen nach IAS 12.74 vorliegen.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2014 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Ab dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsge-

sellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

	31.10.2014	31.10.2013
Deutschland	30,00 %	30,00 %
Luxemburg	29,60 %	29,60 %
Niederlande	25,50 %	25,50 %
Österreich	25,00 %	25,00 %
Polen	19,00 %	19,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Serbien	15,00 %	15,00 %
Slowakei	23,00 %	23,00 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %

12 Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann. Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr

mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann. Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

13 Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums. Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistel-

lungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst. Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit dem Erlangen des Rechtsanspruches auf Zahlung erfasst.

14 Projektbewertung

Das Geschäftsmodell des EYEMAXX-Konzerns sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte werden selbst erstellt oder mit Partnern entwickelt. Die bilanzielle Bewertung erfolgt nun folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche Positionen der Investitionskosten in den Vorräten verbucht. Bei Veräußerung der Gesellschaft steht diesen Vorräten der Kaufpreis gegenüber (IAS 2).
- (b) Projekte, die dazu bestimmt sind, länger im Unternehmen zu bleiben und Erträge für das Unternehmen abzuwerfen, werden nach IAS 40 bewertet. Das bedeutet, dass diese mit dem Fair Value erfolgswirksam bewertet werden.

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 40, Immobilien als Finanzinvestition:

- EM Outlet Center GmbH und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG – Bürogebäude
- Log Center d.o.o. Beograd, Log Center Alpha AD und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude und Logistikzentrum
- EYEMAXX Real Estate AG - Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg – Bürogebäude und Logistikhalle
- EYEMAXX Real Estate AG – Mietrecht des Logistikcenter in Wuppertal
- EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH - Logistikcenter in Linz

Projekte in vollkonsolidierten Unternehmen, bewertet nach IAS 2, Vorräte:

- EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.
- Innovative Home Bauträger GmbH

C. SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN DES MANAGEMENTS

Im Konzernabschluss müssen in einem bestimmten Umfang Einschätzungen vorgenommen und Ermessensentscheidungen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Schätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit und anderen Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen als angemessen betrachtet werden.

Der EYEMAXX-Konzern nimmt für in Zukunft zu erwartende Ereignisse Schätzungen und Annahmen vor. Die aus diesen Schätzungen sich ergebenden Bilanzansätze können naturgemäß von den späteren tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Schätzungen und Annahmen, die ein beträchtliches Risiko aufweisen und eine wesentliche Anpassung des Buchwertes der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten Geschäftsjahre verursachen können, betreffen folgende Sachverhalte:

1 Ertragssteuer

Der Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwendung erzielt werden.

2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragen unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen des EYEMAXX-Konzerns. Die Bewertung erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Bei den Eigen-Investments wird in bereits vermietete Bestandsimmobilien und Projektimmobilien unterschieden.

Bei den Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- die Mietpreisentwicklung: Basis dafür bilden die derzeit tatsächlich erzielten Mieten und die vom Gutachter künftig erwarteten Marktmieten
- die angenommene Restnutzungsdauer
- die Entwicklung der Zinsen

Der beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den vollkonsolidierten Unternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 11.441 (Vorjahr: TEUR 7.902). Die Werte sind unter Rückgriff auf Level-3-Bewertungsverfahren ermittelt worden.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2013/2014		2012/2013	
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.200	946	10,49 %	11,97 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	492	309	4,30 %	3,91 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.617	1.082	14,13 %	13,69 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 10.385 (Vorjahr: TEUR 15.242). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Seybelgasse/Wien, Innsbruck, die deutsche Logistikimmobilie in Aachen, die Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt und eine vermieteten Wohn- und Geschäftsimmobilie in Graz. Im Vorjahr war zudem im beizulegenden Zeitwert der im Bestand gehaltenen Immobilien der Anteil der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG eines vermieteten Büro- /Wohngebäudes in Zell am See/Österreich, wie auch die vermietete Logistikimmobilie in Karl-Sarg-Gasse/Wien enthalten. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG wurde im aktuellen Geschäftsjahr vollkonsolidiert, wodurch der Buchwert unter den Bestandsimmobilien der vollkonsolidierten berücksichtigt wurde. Die vermietete Logistikimmobilie in Karl-Sarg-Gasse/Wien wurde zwischenzeitlich in eine Projektimmobilie geändert, auf welcher eine Wohnimmobilie gebaut wird.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Bestandsimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen

	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.935	1.219	16,91 %	8,00 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	1.528	583	13,36 %	3,82 %
Verringerung der Mieten um 10 %	2.368	1.768	20,70 %	11,60 %

Bei den Projektimmobilien, welche sich noch im Bau befinden oder innerhalb der letzten zwölf Monate fertiggestellt wurden, sind die wichtigsten Parameter für die Schätzungen:

- zukünftige Mieten eingeteilt in die Kategorien „Mietvertrag unterschrieben“, „Mietvertrag in Verhandlung“ und „Frei“
- Projektkalkulation insbesondere die Baukosten und sonstigen Kosten
- Nutzungsdauer des Objektes
- Bei dem unbebauten Grundstück in Serbien: Veränderung der Grundstückspreise

Der beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften beträgt zum Stichtag TEUR 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469). Im Umfang von TEUR 5.226 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 14.989) wurde ein Vergleichswertverfahren und somit eine Level-2-Bewertung durchgeführt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von vollkonsolidierten Unternehmen

	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	1.500	1.499	7,42 %	9,10 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	743	344	3,68 %	2,09 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.128	541	5,58 %	3,28 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	228	96	1,13 %	0,58 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 21.652 (Vorjahr: TEUR 18.969). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr das Fachmarktzentrum in Kittsee, wie auch das Wohnimmobilienprojekt in der Karl-Sarg-Gasse/Wien. Im Vorjahr wurde das Wohnimmobilienprojekt noch als vermietete Logistikimmobilie unter den Bestandsimmobilie genannt. Zudem war das Fachmarktzentrum in Olawa, welches zwischenzeitlich fertig gestellt wurde und verkauft werden sollte, als Projektimmobilie dargestellt.

Nachfolgend sind die Auswirkungen auf die EYEMAXX-Konzernbilanz sowie die Konzerngewinn- und Verlustrechnung bei Änderung der angegebenen Parameter ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt:

Änderung des Buchwertes der Projektimmobilien von Gemeinschaftsunternehmen				
	2013/2014	2012/2013	2013/2014	2012/2013
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10%	690	4	3,19 %	0,02 %
Verringerung der Mieten um 10 %	3.610	2.138	16,67 %	11,27 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	647	497	2,99 %	2,62 %

3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten basiert auf Annahmen. Vermögenswerte wurden, wenn Gründe für eine Nicht-Werthaltigkeit ersichtlich waren, wertberichtigt. Für die Zukunft wird kein Risiko für bestehende Forderungen gesehen.

4 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten stützt sich auf Erfahrungswerte der Vergangenheit und Annahmen seitens der Unternehmensführung.

5 Rückstellungen

Die Schätzungen über die Höhe und den Ansatz von Rückstellungen werden von der Unternehmensführung getroffen, wobei diese Schätzungen letztendlich von den tatsächlichen Werten abweichen können.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

Umsatzerlöse		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	1.571	2.390
Sonstige Erlöse	0	7
Summe	1.571	2.397

Im Geschäftsjahr 2013/2014 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 845 (Vorjahr: TEUR 607). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betragen TEUR 336 (Vorjahr: TEUR 1.072). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 390 (Vorjahr: TEUR 316). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für das Projekt „Waldalgesheim“. Im Vorjahr betraf die Position Provisionen aus dem Projekt Kittsee in Höhe von TEUR 316. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2012/2013 beinhalten einmalige Erträge gegenüber Gemeinschaftsunternehmen aus der Verrechnung von Hausverwaltungstätigkeiten in Höhe von TEUR 280.

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Logistikprojekte und Grundstücke in Serbien	2.033	3.042
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	569	-55
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-8	7
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	-3	-33
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach	269	-66
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	823	0
Summe	3.683	2.895

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 2.033 (Vorjahr: TEUR 3.042) resultiert maßgeblich aus den Fortschritten beim ersten Logistikzentrum. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 17.800 Quadratmetern begonnen. Die Baugenehmigung liegt vor und mit DB Schenker ist ein namhafter Ankermieter mit an Bord, der an diesem Standort seine

langfristige Expansion im serbischen Markt plant. Der Mietvertrag mit dem Logistik-Konzern läuft über fünf Jahre plus Verlängerungsoption. Zudem wurden bereits weitere Mietverträge abgeschlossen, wodurch ein Vermietungsgrad von ca. 60 % gegeben ist. Die Baukosten sind mittels Bankkredit finanziert.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR 558 (Vorjahr: TEUR -81) resultiert in Höhe von TEUR 569 aus der Logistikimmobilie in Linz. Negative Veränderungen der anderen Immobilien ergeben sich im Wesentlichen aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein Jahr in der Bewertung.

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des Erbbaurechts am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach in Höhe von TEUR 269 (Vorjahr: TEUR -66) resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Mieterträge um ca. 10 %. Zugleich wurde die Restnutzungsdauer um ein Jahr verkürzt.

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Die Fair Value Bewertung dieser Immobilie beträgt TEUR 823.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abgegrenzte Projektfees	-27	-208
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.185	634
Sonstige Veränderungen des Bestandes	0	23
Summe	1.158	449

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden bereits im Vorjahr abgegrenzte Projektfees in Höhe von TEUR -27 (Vorjahr: TEUR -208) verrechnet. Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.185 (Vorjahr: TEUR 634) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Ware	8	67
Aufwendungen für bezogene Leistungen	390	22
Summe	398	89

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“, welche weiterverrechnet wurden.

1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

Personalaufwand		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Gehaltsaufwendungen	1.523	1.259
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	396	337
Sonstige Sozialaufwendungen	1	1
Summe	1.920	1.597

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 33 (Vorjahr: 30 Arbeitnehmer) beschäftigt, davon 2 (Vorjahr: 3) Arbeiter und 31 (Vorjahr: 27) Angestellte.

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

Vorstand sowie leitende Angestellte		
	2013/2014	2012/2013
Anzahl der leitenden Angestellten	3	3
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	351	353
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	2	3

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 17 (Vorjahr: TEUR 14) geleistet. Aufwendungen für Altersversorgung oder Abfertigung sowie Pensionszusagen gibt es keine.

Weitere Angaben für den Vorstand und leitende Angestellte in Schlüsselpositionen sind: kurzfristig fällige Leistungen in der Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 4) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Für die Erreichung der Zielvorgaben wurde dem Vorstand im Geschäftsjahr 2013/2014 eine Prämie in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: keine) ausbezahlt.

1.6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	24	9
Abschreibung auf Sachanlagen	210	169
Summe	234	178

1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

Sonstige betriebliche Erträge		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Mieterträge	63	81
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	43	66
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	22	84
Provisionserlöse	0	99
Übrige	106	569
Summe	234	899

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden. Im Vorjahr enthält der Posten Erträge aus der Weiterverrechnung von Baukosten an die FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 321.

1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Rechts- und Beratungsaufwand	1.122	832
Wertberichtigung zu Forderungen	700	68
Leasing, Miete und Pacht	574	598
Provisionen und Fremdleistungen	435	350
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	322	199
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	161	49
Gebühren und Abgaben	160	105
Reise- und Fahrtaufwendungen	151	135
Instandhaltung und Wartung	105	137
Werbeaufwand	97	34
Kommunikationskosten	76	72
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Versicherungsaufwendungen	18	15
Ausbuchung von Forderungen	0	102
Übrige	142	242
Summe	4.113	2.988

Die Wertberichtigungen zu Forderungen beinhaltet die Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

Die Zusammensetzung des Ergebnisses aus der Erst- und Entkonsolidierung ist folgendermaßen:

Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	152
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-42
Summe	25	110

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und somit hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, und EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung von EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen, beträgt TEUR 9 und von EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen, TEUR 16.

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2012/2013 setzt sich wie folgt zusammen:

Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. am 31. Oktober 2013 ergab sich die Beherrschung im Sinne von IAS 27. Mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages und der dementsprechenden Strukturänderung mit Statuswechsel ergab sich daraus ein Erstkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR -42.

Mit Wirkung zum 28. August 2013 wurden 90 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. von der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G. an MALUM Limited verkauft. Die verbleibenden 10 % der Anteile wurden von der AHM Management und Unternehmensberatung GesmbH gekauft. Somit hält MALUM Limited 100 % der Anteile der EYEMAXX 6 s.z.o.o. Das Entkonsolidierungsergebnis aufgrund der Strukturänderung mit Statuswechsel beläuft sich auf TEUR 152.

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

Ergebnis aus Beteiligungen		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.790	4.192
Dividenden und Ergebnisuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.493	644
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	113	0
Summe	7.396	4.836

Die FMZ Kittsee GmbH & Co KG besitzt ein Fachmarktzentrum welches sich im Dreiländereck Österreich, Ungarn und Slowakei und im unmittelbaren Einzugsgebiet der slowakischen Hauptstadt Bratislava befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beträgt TEUR -2.830 (Vorjahr: TEUR 3.004), welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebnisuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wurde die FMZ Kittsee GmbH in eine Personengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu steuernde Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Dies führte im Geschäftsjahr 2012/2013 zur Auflösung der passivierten latenten Steuern auf Ebene der FMZ Kittsee GmbH in Höhe von TEUR 1.494 und zur Passivierung dieser auf Ebene der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

Im April 2014 wurden 5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Im Oktober 2014 wurden weitere 1,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, gekauft. Ende Oktober 2014 wurden alle noch verbleibende Anteile in Höhe von 94,5 % der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, an die Marland Bauträger GmbH verkauft. Somit hält zum Bilanzstichtag die Marland Bauträger GmbH 99,5 % der Anteile. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Mit der Erweiterung des Geschäftsmodells um die Entwicklung von Wohnimmobilien, wird EYEMAXX auf einer in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, befindlichen Immobilien eine moderne Wohnanlage entwickeln. Auf diesem im Süden der österreichischen Hauptstadt befindlichen Areal sollen 134 Einheiten mit einer Wohnfläche von 11.000 m² (netto) entstehen. Zudem sind 117 PKW-Stellplätze geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 2.082 (Vorjahr: TEUR -391). Zudem gab es eine Ergebnisuweisung in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 644).

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2014 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Malbork z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. und 50-% der Anteile von Vilia Sp.z.o.o. Im Vorjahr wurde das Fachmarktzentrum Olawa

fertiggestellt und eröffnet. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesellschaft EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., nach nur fünf Monaten Bauzeit eröffnet. Zur Eröffnung war von einer Verkaufsfläche von 4.000 m² bereits 80 % vermietet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 254).

Im Oktober 2014 wurden weitere 4 % der Geschäftsanteile an der Marland Bauträger GmbH erworben, wodurch die EYEMAXX zum Bilanzstichtag 94 % der Anteile hält. Diese Gesellschaft hält vermieteten Wohn- und Geschäftsimmoblie in Graz in ihrem Eigentum. Seit Ende Oktober 2014 besitzt die Marland Bauträger GmbH 99,5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 279).

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hinsichtlich der Stimmrechte geändert. Die Änderung besagt, dass mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % Kapitalanteil und Stimmrechten. Dies führt zu einem Abgang als Gemeinschaftsunternehmen und einen Zugang als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen. Die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG hält zusammen mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 596).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 443).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Weitere 18,75 % wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -4.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.837 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,9 Mio. Euro. Neben dem hohen Vorvermietungsgrad von über 75 % wurde bereits zum Stichtag die Finanzierung gesichert und zwischenzeitlich mit dem Bau begonnen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 3.312.

Am 2. Oktober 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Zum 31. Oktober 2014 befand sich noch kein Projekt in dieser Gesellschaft. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 14. Oktober 2014 hat die EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der Medem 7 Objekt GmbH & Co KG gekauft, die zwischenzeitlich in EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG umbenannt wurde. Die EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -1.

Aus den restlichen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -124 (Vorjahr: TEUR 7). Dieses ergibt sich aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2014 wertberichtigt wurde.

1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

Finanzerfolg		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Zinserträge	1.089	1.112
Erträge aus Schuldenerlass	0	42
Finanzierungserträge	1.089	1.154
Zinsaufwendungen	-4.640	-4.246
Finanzierungsaufwendungen	-4.640	-4.246
Summe	-3.551	-3.092

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

Die Zinsaufwendungen setzen sich zusammen aus nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.845 (Vorjahr: TEUR 3.220), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 633) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 265). Die verbleibenden

Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 128) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen.

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013/2014 eine vierte Unternehmensanleihe ausgegeben. Das Volumen der inflationsgeschützten Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem festen Zinssatz von 8,00 % p.a. und einer Laufzeit von fünf-feinhalb Jahren beläuft sich auf insgesamt TEUR 12.563. Mit der Anleiheemission sind dem Unternehmen TEUR 8.550 zugeflossen. Zusätzlich wurde ein Volumen von TEUR 4.013 im Rahmen des freiwilligen Umtauschangebots für Anleger der bestehenden Unternehmensanleihe 2013/2019 getauscht.

Folgend der Vergleich der Kupon der Anleihe zum Effektivzinssatz:

Vergleich der Anleihezinskupons mit der Effektivverzinsung				
	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Effektivverzinsung:	11,43 % p.a.	10,94 % p.a.	9,50 % p.a.	9,58 % p.a.

Die Anleihe 2011/2016 und die Anleihe 2012/2017 wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte besichert. Dafür wurde bei den Eigentümern eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Daraus erhält die EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, jährlich Zinserträge mit einer Verzinsung von 7,75 %.

1.12 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Die latenten Steueransprüche und -schulden werden auf Ebene des Steuersubjekts gebucht, bei der sie zukünftig anfallen werden. Im EYEMAXX-Konzern ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2014 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Seit dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsge-

sellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

Steuern vom Einkommen und Ertrag		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Laufender Steueraufwand	12	25
Latenter Steueraufwand	1.509	508
Summe	1.521	533

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 25) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft im Wesentlichen die bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.509 (Vorjahr: TEUR 508) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.115 (Vorjahr: TEUR 467) aus der Bewertung der zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Deutschland, Österreich und Serbien, aus den nach der at-equity bewerteten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 1.704) und aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 294 (Vorjahr: TEUR 385). Im Vorjahr gab es eine Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 87. Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten wie Rückstellungen mit einer Veränderung von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 30) und aus der Auflösung (Vorjahr: Aktivierung) von Verlustvorträgen von zukünftigen Steuergewinnen in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 2.105).

Die Überleitungsrechnung zwischen dem laufenden und latenten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steueraufwand und dem Produkt aus bilanzielltem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013/2014 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Ergebnis vor Steuern	3.851	3.642
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-963	-911
Abweichende ausländische Steuersätze	31	189
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-170	-515
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-419	704
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.521	-533

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher ist für die Berechnung des entsprechenden Steueraufwandes ein Körperschaftsteuersatz von 25 % anzuwenden. Durch die Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die EYEMAXX Real Estate AG ist nunmehr eine deutsche Gesellschaft oberste Konzernmuttergesellschaft. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche steuerliche Effekte auf Ebene der österreichischen Gesellschaften ihre Wirkung entfalten, wurde das Konzernergebnis auch im Geschäftsjahr 2013/2014 mit dem für Österreich anzuwendenden Körperschaftsteuersatz von 25 % multipliziert.

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen im Wesentlichen aus den Konsolidierungsergebnissen.

Eine detaillierte Darstellung der Entwicklung der Steuerabgrenzung sowie der Zusammensetzung der latenten Steuern ist unter Punkt „2.6. Latente Steuern“ abgebildet.

1.13 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 1.758 (Vorjahr: TEUR 2.971) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,57 (Vorjahr: EUR 1,04).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch. Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 31. Oktober 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014 bis zum 02. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 02. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.069.115 Stück (Vorjahr: 2.865.710 Stück).

2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	231	319
Kumulierte Abschreibung	-133	-287
Buchwerte	98	32

Es werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer ausgewiesen. Bezüglich Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

2.2 Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen gliedert sich wie folgt:

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	2.986	1.950
Kumulierte Abschreibung	-421	-431
Buchwerte	2.565	1.519

Davon Mietereinbauten		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	828	828
Kumulierte Abschreibung	-203	-169
Buchwerte	625	659

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	953	1.050
Kumulierte Abschreibung	-651	-709
Buchwerte	302	341

Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anschaffungskosten	0	225
Buchwerte	0	225

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde eine gemischte genutzte Büro- und Wohnimmobilie in Leopoldsdorf/Österreich als Finanzinvestition gehaltene Immobilie dargestellt. Am 31. Juli 2014 wurde seitens der EYEMAXX entschieden, die Büroräumlichkeiten, wie auch die Wohnungen, selbst zu nutzen. Aus diesem Grund wurde eine Umklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) in das selbstgenutzte Sachanlagevermögen (IAS 16) zum fair Value in Höhe von TEUR 1.338 durchgeführt. Dieser Wert wird nach IAS 40.60 als Anschaffungs- oder Herstellungskosten nach IAS 16 berücksichtigt und über die Restnutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben.

Die im Anlagespiegel genannte Umgliederung ins kurzfristige Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 537 betrifft das Fachmarktzentrum Pelhrimov/Tschechien, welches in der Position „Vorräte“ dargestellt wird.

2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			
in TEUR	vermietete Bestandsimmobilie	Projektkimmobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2012	6.544	13.515	20.059
Erstkonsolidierung	1.087	64	1.151
Zugänge	418	121	539
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-147	3.042	2.895
Umgliederung	0	-161	-161
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-112	-112
Stand zum 31. Oktober 2013	7.902	16.469	24.371
Erstkonsolidierung	2.785	0	2.785
Zugänge	442	2.381	2.823
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	1.650	2.033	3.683
Umgliederung	-1.338	0	-1.338
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-666	-666
Stand zum 31. Oktober 2014	11.441	20.217	31.658

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Serbien	20.217	16.469
Österreich	7.910	5.777
Deutschland	3.531	2.125
Buchwerte	31.658	24.371

Im Geschäftsjahr 2013/2014 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 2.785 (Vorjahr: TEUR 1.151) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 2.823 (Vorjahr: TEUR 539). Sie reduzierten sich aufgrund von Umgliederungen in das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.338 (Vorjahr: TEUR 161). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 3.683 (Vorjahr: TEUR 2.895). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -666 (Vorjahr: TEUR -112), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

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

Serbien

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 mit dem Bau des ersten Logistikzentrums begonnen, welches im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 fertiggestellt und eröffnet wurde. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 2.381 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums. Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde durch die BEGA ING weitere Grundstücke in Serbien in Höhe von TEUR 121 zugekauft. Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auf TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 112). Der Fair Value der zwei Logistikprojekte und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 auf TEUR 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469).

Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.605 (Vorjahr: TEUR 3.036).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG hält gemeinsam mit der EYEMAXX Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EYEMAXX Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG 2/3. Im Vorjahr war die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG als Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde sie aufwärtskonsolidiert, wodurch es zu einer Erstkonsolidierung der verbleibenden Anteile (2/3) in Höhe von TEUR 2.785 kam. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden weitere Investitionen in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 100) getätigt. Aus diesem Grund sind die Werte des Vorjahres mit dem aktuellen Jahr nur eingeschränkt vergleichbar. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.305 (Vorjahr: TEUR 1.400).

Bis zum 31. Juli 2014 wurde das gemischt genutztes Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf/Österreich vermietet. Dieser Mietvertrag wurde einvernehmlich aufgelöst. Seit dem 1. August 2014 nutzt die EYEMAXX dieses Gebäude als Verwaltungsgebäude wie auch für Dienstwohnungen wodurch eine Umklassifizierung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.338 stattgefunden hat. Der Fair Value belief sich im Vorjahr auf TEUR 1.341.

Deutschland

Die EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück Gemarkung Eibach (Nürnberg). Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.398 (Vorjahr: TEUR 2.125).

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Gemäß IAS 40.6 sind Immobilien, welche im Rahmen eines operating lease gemietet werden verpflichtend mit dem Zeitwert anzusetzen. Der Zugang gemäß IAS 40.6 in Höhe von TEUR 310 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.133.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche betriebliche Beträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten:

Betriebliche Erträge und Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Umsatzerlöse – Mieterlöse	805	607
Materialaufwand	-8	0
Sonstige betriebliche Erträge	1	79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-321	-206
Summe	477	480

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 11.441 (Vorjahr: TEUR 7.902) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwen-

dung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten und die Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Im Falle eines Erbbaurechtes oder Superädifikat wird der Reinertrag um die Erbaurechts- oder Superädifikatszahlungen reduziert und wenn diese an den Mieter weiterverrechnet werden können, als abgezinster Bodenwert hinzugerechnet.

Die zu Grunde gelegte Planungsperiode bestimmt sich aus der kürzeren der beiden Perioden: wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie oder der vertraglichen Laufzeit (zum Beispiel Laufzeit Superädifikat). Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Wohnimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien – Wohnimmobilien in Österreich				
	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	264		155	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	5,87 %	5 % – 6 %	7,21 %	5 % – 9,46 %
Kapitalisierungszinssatz	4,94 %	4,5 % – 5 %	4,68 %	4,25 % – 5 %
Restnutzungsdauer in Jahren	44,00	44,00	55,76	45 – 67

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat. Im Vorjahr war zudem die Büro- und Wohnimmobilie in Leopoldsdorf genannt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Österreich, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien – Logistikimmobilien in Österreich				
in TEUR	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		344	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,27 %	5 % – 11 %	5 %	5 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6 %	6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	24,50	24,50	29	29

Die Logistikimmobilie in Österreich umfasst die Logistikimmobilie in Linz. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, in welchen die EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzicht bis zum vertraglichen Ende der Nutzungsdauer (Superädifikat).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen für Logistikimmobilien in Deutschland, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Vermietete Bestandsimmobilien – Logistikimmobilien in Deutschland				
	2013/2014		2012/2013	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	515		227	
Aktueller Leerstand	keiner		keiner	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8 %	8 %	8 %	8 %
Kapitalisierungszinssatz	5,84 %	5,5 % – 6 %	6 %	6 %
Restnutzungsdauer in Jahren	23,83	15 – 28	29	29

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg und Wuppertal. Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des operating lease-Vertrages gemietet, wodurch im Vorjahr nur Nürnberg in den Parameter genannt wurde. Die Laufzeit bei Wuppertal wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit (operating lease Vertrag) eingeschränkt.

2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 20.217 (Vorjahr: TEUR 16.469) erfolgt für die Projekte auf Grundlage des vereinfachten Ertragswerts des fertiggestellten Projektes, abgezinst auf den Stichtag zuzüglich der bereits angefallenen aktivierbaren Kosten. Bei noch bestehenden Risiken wird der Überschuss um einen Risikoabschlag reduziert. Bei unbebauten Grundstücken werden anhand der Nutzbarkeit beziehungsweise Lage entsprechend adäquate Grundstücksvergleichspreise herangezogen.

Unbebaute Grundstücke in Serbien

Jene Grundstücke, die sich direkt anschließend an die Autobahn befinden und eine entsprechende Konfiguration aufweisen, werden mit € 45,00/m² bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit € 30,00/m² bis € 35,00/m² bewertet. Rand- bzw. Einzelgrundstücke bzw. nicht so gut erschlossene Grundstücke, die sich für eine Bebauung kurz- bis mittelfristig nur bedingt eignen, kommen mit einem Betrag von € 10,00/m², die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit € 5,00/m² zum Ansatz. Bei den als „Straße“ gewidmeten Erschließungsflächen wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge einer allfälligen Projektentwicklung an das öffentliche Gut abgetreten werden müssen und somit keinen wertrelevanten Faktor darstellen.

Logistikprojekte

Erwartete Jahresreinerträge

Dabei werden künftig erwartete Jahresreinerträge eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während die Erträge in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Aufwendungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Zusätzlich werden die Erträge um den strukturellen Leerstand reduziert. Die zu Grunde gelegte Planungsperiode umfasst in der Regel die geplante wirtschaftliche Nutzungsdauer. Zudem wird ein Kapitalisierungszinssatz

festgelegt, der sich bei Immobilien dieser Art nach der üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet. Aufgrund dieser Parameter wird ein Vervielfältiger festgelegt. Dieser ist Grundlage um den Ertragswert des fertiggestellten Bewertungsobjekts zu errechnen. Hierbei werden die Netto-Jahresreinerträge der Planungsperiode mit den sogenannten Vervielfältiger multipliziert.

Gesamtinvestitionskosten

Die Gesamtinvestitionskosten gliedern sich in vier Teilbereiche: Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und sonstige Kosten wie auch Finanzierungskosten. Die Grundstückskosten sind ganz überwiegend Ist-Werte, da der Grundstückserwerb bereits vollzogen wurde. Die Kostenschätzungen resultieren aus Erfahrungen der Gesellschaft und Vergleichswerten vom lokalen Immobilienmarkt.

Risikomatrix

Aufgrund der erwarteten Roherträge und Gesamtinvestitionskosten errechnet sich ein Projekterfolg, der zum Bilanzstichtag mittels Kapitalisierungssatz abgezinst wird. Dieser wird je nach Fortschritt des Projektes um Risikoabschläge reduziert. Die Risikoabschläge bewerten das Grundstücksrisiko, Finanzierungsrisiko, Vermietungsgradrisiko und Baukostenrisiko.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen dieser Bewertungstechnik verwendet wurden:

Projektimmobilien				
	2013/2014		2012/2013	
Projekterfolg	25.866		26.913	
Gesamtinvestitionskosten	19.902		23.413	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	55,48 %	20 % - 80 %	80 %	80 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,40 %	7 % - 8 %	7,50 %	8 % - 8 %
Geplante Restnutzungsdauer in Jahren	40	40	40	40

2.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anfangsbestand	22.330	12.078
Erst- bzw. Aufwärtskonsolidierung	27	2.355
Ent- bzw. Abwärtskonsolidierung	-9.650	0
Zugänge	7.803	3.705
Abgänge	-3.136	0
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.790	4.192
Endbestand	21.164	22.330

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 5.920 (Vorjahr: TEUR 1.477), in Österreich in Höhe von TEUR 11.184 (Vorjahr: TEUR 16.963) und Polen in Höhe von TEUR 4.060 (Vorjahr: TEUR 3.890).

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „A. Konzern – Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 1.477 im Vorjahr auf TEUR 5.920. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Neugründungen und somit Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 27 und aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 4.416.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 16.963 im Vorjahr auf TEUR 11.184 zum 31. Oktober 2014. Die Änderung ist einerseits auf den Zukauf von weiteren Anteilen in Höhe von TEUR 394 zurückzuführen, sowie aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR -547. Das negative Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen in Höhe von TEUR -547 wird aufgrund der positiven Ergebniszusweisungen von FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 3.303 und der Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG in Höhe von TEUR 190 ausgeglichen. Im Geschäftsjahr 2013/2014 gab die EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 7.160. Aufgrund des Verkaufs der Anteile der Lifestyle Realbesitzverwertungsgesellschaft mbH & Co KG an das Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH kam es zu einer Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 7.802. Im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2013/2014 wurden 48 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG verkauft. Der Abgang der Anteile betrug TEUR 3.136.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 3.890 im Vorjahr auf TEUR 4.060 zum 31. Oktober 2014. Die Veränderung resultiert aus einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 125 und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR 45.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 ein Gesellschafterzuschuss in Form der Umwandlung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 124 gewährt, welcher wertberichtigt wurde.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2013/2014 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die Gemeinschaftsunternehmen:

Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014							
in TEUR	Deutschland	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	GESAMT
Vermögenswerte	14.430	32.526	2.170	11.289	4	2	60.421
Verbindlichkeiten	6.935	17.497	3.533	7.244	4	37	35.250
Nettovermögen	7.495	15.029	-1.363	4.045	0	-35	25.171
Umsatzerlöse	140	2.049	0	2	0	0	2.191
Periodenergebnis	4.701	3.138	-561	15	-109	-4	7.180

Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2013							
in TEUR	Deutschland	Österreich	Tschechien	Polen	Serbien	Zypern	GESAMT
Vermögenswerte	1.837	35.816	2.384	6.260	5	3	46.305
Verbindlichkeiten	266	17.961	3.390	2.348	5	38	24.008
Nettovermögen	1.571	17.855	-1.006	3.912	0	-35	22.297
Umsatzerlöse	84	1.541	0	0	0	0	1.625
Periodenergebnis	471	7.937	-471	276	0	-6	8.207

2.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Zusammensetzung der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte gliedert sich wie folgt:

Langfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	129	86
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.214	6.534
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.746	5.710
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.748	-1.172
Summe	14.341	11.158

In den langfristigen finanziellen Forderungen gegen Nahestehende waren im Vorjahr Forderungen in Höhe von TEUR 430 gegen die Innovative Home Bauträger GmbH ausgewiesen, welche aufgrund der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaft im aktuellen Geschäftsjahr auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen umgebucht wurde.

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	941	376
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	782	203
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.456	169
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
Summe	3.058	627

Aufgrund der Gewährung von kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 293 und der Hinterlegung einer Kautions für die Immobilie in Wuppertal in Höhe von TEUR 250 stiegen die kurzfristigen finanziellen Forderungen gegen Dritte auf TEUR 941

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Entwicklung der Wertberichtigung von finanziellen Forderungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anfangsbestand	1.293	1.247
Zuführung	576	46
Endbestand	1.869	1.293

In der Zuführung zur Wertberichtigung ist eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 534 enthalten. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung vorgenommen.

Die Aufgliederung der Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2014 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen					
in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	1.070	6.996	11.202	-	19.268
Wertberichtigung	0	-939	-930	-	-1.869
Buchwert	1.070	6.057	10.272	-	17.399
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.756	-600	1.156
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	330	-1.269	0
Summe	0	939	2.086	-1.869	1.156
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	1.024	6.057	9.116	-	16.197
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	0	-	1
Überfällig mehr als 360 Tage	45	0	0	-	45
Summe	1.070	6.057	9.116	-	16.243

Die Fälligkeiten der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte und kurzfristigen finanziellen Forderungen sind zum 31. Oktober 2013 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen					
in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	462	6.737	5.879	-	13.078
Wertberichtigung	-1	-938	-354	-	-1.293
Buchwert	461	5.799	5.525	-	11.785
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	938	234	-1.172	0
Überfällig zwischen 181 - 360 Tagen	1	0	0	-1	0
Überfällig mehr als 360 Tage	0	0	120	-120	0
Summe	1	938	354	-1.293	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	413	5.799	5.525	-	11.737
Überfällig mehr als 360 Tage	48	0	0	-	48
Summe	461	5.799	5.525	-	11.785

2.6 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden keine aktiven latenten Steuern (Vorjahr: keine) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.121 (Vorjahr: TEUR 1.678) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 8.113 (Vorjahr: TEUR 5.945). Davon verfallen TEUR 5.148 (Vorjahr: TEUR 4.676) in den Jahren 2015 – 2019 (Vorjahr: 2017 – 2021).

Der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzung liegen die in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschriebenen Steuersätze zugrunde.

Latente Steuern		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Aktive latente Steuern	0	0
Passive latente Steuern	3.121	1.678
Summe	-3.121	-1.678

Im Geschäftsjahr 2013/2014, wie auch im Vorjahr, wurden steuerliche Verlustvorträge maximal in jener Höhe aktiviert, wie passive latente Steuern gebildet wurden. Insgesamt veränderten sich die aktivierten steuerlichen Verlustvorträge um TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 2.105) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.381 (Vorjahr: TEUR 3.534).

In Österreich besteht zum 31. Oktober 2014 eine steuerliche Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 ÖKStG. Gruppenträger ist die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH. Die Gruppenmitglieder sind die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH (vormals: Retailcenter Management GmbH), MAXX BauerrichtungsgmbH und Marland Bauträger GmbH. Die EYEMAXX Management GmbH und die EYEMAXX Corporate Finance GmbH wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 mit der EYEMAXX Development GmbH verschmolzen. Seit dem 1. November 2014 ist auch die ERED Finanzierungsconsulting GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und seit Januar 2014 an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des Steuersubjekts, der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, gebucht, bei dem zukünftig die Realisierung der temporären Unterschiede eintreten wird. Seit dem Geschäftsjahr 2013/2014 hält die EYEMAXX Real Estate AG Kommanditanteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG, EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG und EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG. Die latenten Steueransprüche und -schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene des EYEMAXX Real Estate AG gebucht.

Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzstellungszeitpunkt berücksichtigt.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 91 betreffen gebildete Rückstellungen und Finanzverbindlichkeiten. Diese werden gemäß IAS 12.71 mit den passiven latenten Steuern saldiert.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 6.746 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 3.332, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.493, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 235 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 921.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 2.104, in Deutschland in Höhe von TEUR 565 und in Österreich in Höhe von TEUR 663.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.493 resultieren im Wesentlichen mittelbar aus temporären Differenzen, die zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Die passiven temporären Differenzen aus sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 921 ergeben sich im Wesentlichen aus der Aktivierung von projektbezogenen Kosten in den Management-Gesellschaften. Die Mitarbeiter in diesen Gesellschaften sind für die Organisation, Planung und Unterstützung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig.

Die Zusammensetzung und die Entwicklung der Steuerabgrenzung sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

Entwicklung der latenten Steuern									
		Aktiv latente Steuern			Passiv latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschafts- unternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
in TEUR	Summe								
Stand am 1. November 2012	-1.181	0	0	1.276	1.827	482	0	0	148
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-508	13	17	2.105	467	1.704	0	385	87
Kursdifferenzen	11	0	0	0	-11	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2013	-1.678	13	17	3.381	2.283	2.186	0	385	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.509	-13	74	153	1.115	307	7	294	0
Kursdifferenzen	66	0	0	0	-66	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235

2.7 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

Vorräte		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Heizöl	7	0
Immobilien	998	0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	2.671	1.601
Summe	3.676	1.601

Der Posten Immobilien beinhaltet Herstellungskosten des Fachmarktzentrums in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des EYEMAXX-Konzerns sind für die Organisation, Planung, Unterstützung und Durchführung der Projekte in den at-equity-Gesellschaften zuständig. Aus diesem Grund werden gemäß IAS 2 die projektbezogenen Kosten aktiviert. Im Geschäftsjahr 2013/2014 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 658 (Vorjahr: keine), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.108 (Vorjahr: TEUR 1.152) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 905 (Vorjahr: TEUR 449) aktiviert.

2.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.016	277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	364	278
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	-122
Summe	2.278	433

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte beinhalten eine offene Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der FMZ Kittsee GmbH & Co KG-Kommanditanteile in Höhe von TEUR 1.500, welche bis zum 31. Januar 2015 bezahlt worden sind. Zudem beinhalten sie eine Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Wohnungen in Wien in Höhe von TEUR 328.

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

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Entwicklung der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anfangsbestand	122	114
Zuführung	120	8
Verbrauch	-130	0
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	-10	0
Endbestand	102	122

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	2.016	364	-	2.380
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	1.914	364	-	2.278
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	1.903	364	-	2.267
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	1	0	-	1
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	4	0	-	4
Überfällig mehr als 360 Tagen	6	0	-	6
Summe	1.914	364	-	2.278

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	277	278	-	555
Wertberichtigung	-122	0	-	-122
Buchwert	155	278	-	433
Wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	25	0	-25	0
Überfällig mehr als 360 Tagen	97	0	-97	0
Summe	122	0	-122	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	155	278	-	433
Summe	155	278	-	433

2.9 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

Sonstige Forderungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Sonstige Forderungen gegen Dritte	602	460
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	715	471
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.189	2.723
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-22	-91
Summe	3.484	3.563

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

Die Aufgliederung der Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

Entwicklung der Wertberichtigung von sonstigen Forderungen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anfangsbestand	91	77
Zuführung	4	14
Verbrauch	-83	0
Umgliederung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	0
Endbestand	22	91

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

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2014 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen					
in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2014
Brutto	602	715	2.189	-	3.506
Wertberichtigung	-22	0	0	-	-22
Buchwert	580	715	2.189	-	3.484
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	22	0	0	-22	0
Summe	22	0	0	-22	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	555	715	2.189	-	3.459
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	24	0	0	-	24
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	1	0	0	-	1
Summe	580	715	2.189	-	3.484

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2013 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen					
in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2013
Brutto	460	471	2.723	-	3.654
Wertberichtigung	-14	0	-77	-	-91
Buchwert	446	471	2.646	-	3.563
Wertberichtigte Forderungen					
Überfällig mehr als 360 Tagen	14	0	77	-91	0
Summe	14	0	77	-91	0
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	446	471	2.646	-	3.563
Summe	446	471	2.646	-	3.563

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Steuern	281	217
Abgrenzungen	76	77
Sonstige Forderungen	245	166
Summe	602	460

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Kassenbestand und Bankguthaben	516	4.230
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	136	136
Summe	652	4.366

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

2.11 Eigenkapital

Mit Datum vom 5. Mai 2011 hat die EYEMAXX Real Estate AG mit Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, einen Sacheinlagevertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, abgeschlossen. Als Gegenleistung für die Sacheinlage der EYEMAXX-Anteile hat sich die EYEMAXX Real Estate AG verpflichtet, neue Aktien an Herrn Dr. Michael Müller auszugeben. Zu diesem Zwecke hat der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 5. Mai 2011 beschlossen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts durch Ausgabe von 2.499.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien der EYEMAXX Real Estate AG, mit Gewinnberechtigung seit dem 1. November 2006, auszugeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 17. Juni 2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg eingetragen und ist damit wirksam geworden.

Die vorliegende Transaktion wurde als „reverse acquisition“ eingestuft, da die Alt-Eigentümer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach der Transaktion die Mehrheit an der EYEMAXX Real Estate AG halten. Im Konzerngrundkapital wird das Grundkapital der rechtlichen Mutter und somit der EYEMAXX Real Estate AG dargestellt. Die Summe aus Grundkapital und Kapitalrücklage leitet sich gemäß IFRS 3.B22 aus dem Grundkapital und der Kapitalrücklage des wirtschaftlichen Erwerbers unmittelbar vor dem Unternehmenszusammenschluss sowie den Kosten des Zusammenschlusses her. Sie beträgt somit TEUR 646 und ergibt sich aus TEUR 145 (Stammkapital der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf) zuzüglich TEUR 331 und den Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses in Höhe von TEUR 170. In Folge des Ausweises des Grundkapitals in Höhe von TEUR 2.551 ermittelt sich die Kapitalrücklage somit residual aus TEUR 646 abzüglich TEUR 2.551 mit TEUR -1.905.

2.11.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2014 auf TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 2.901), eingeteilt in 3.190.702 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2014 hielt die Gesellschaft keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

2.11.2 Kapitalrücklage

Die ungebundene Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 940 (Vorjahr: TEUR -380) setzt sich aus Einzahlungen von Gesellschaftern in Höhe von TEUR 3.176 (Vorjahr: TEUR 1.856) und der oben angesprochenen Anpassung in Folge der „reverse acquisition“ in Höhe von TEUR -2.236 der EYEMAXX Real Estate AG zusammen. Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von TEUR 1.320 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im März 2014 in der die EYEMAXX Real Estate AG 290.060 neue Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,55 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

2.11.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -2.112 (Vorjahr: TEUR -1.560) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -354 (Vorjahr: TEUR -69), welche direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Währungsausgleichsposition im Eigenkapital kumuliert dargestellt wird sowie aus Fremdwährungsbewertungseffekten aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen in die funktionale Währung der jeweiligen Gesellschaft in Höhe von TEUR -198 (Vorjahr: TEUR -29).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anfangsbestand	-1.560	-1.462
Net Investments	-198	-29
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-354	-69
Endbestand	-2.112	-1.560

2.11.4 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR -15) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Österreich	113	8
Slowakei	3	-17
Tschechien	-38	-5
Polen	0	-1
Serbien	44	0
Summe	122	-15

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Österreich resultiert maßgeblich aus der Vollkonsolidierung der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG. Die Veränderung in Serbien resultiert aus dem Verkauf von 2 % der Anteile an der Log Center Alpha a.d.

2.11.5 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Da es sich bei der rechtlichen Muttergesellschaft des Konzerns um eine AG handelt, wird in der Folge das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG erläutert.

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt zum Bilanzstichtag rund 69,8 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Seit dem 17. August 2012 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 28. Juni 2017 um bis zu insgesamt EUR 1.325.321,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 250.000 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 2.900.642 erhöhte, welches in 2.900.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2012 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu EUR 1.075.321 eingeteilt in bis zu 1.075.321 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 28. Juni 2017 ausgegeben werden können.

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 Aufsichtsrates den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2012 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Seit dem 2. August 2013 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 6. Juni 2018 um bis zu insgesamt EUR 375.000,- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2013). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand machte nach Zustimmung des Aufsichtsrates von seinem Recht auf Kapitalerhöhung Gebrauch, in dem er im Rahmen einer Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts insgesamt 290.060 Aktien neu platzierte, wodurch sich das Grundkapital auf EUR 3.190.702 erhöhte, welches in 3.190.702 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist. Somit beträgt das genehmigte Kapital 2013 zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2014 noch bis zu EUR 84.940 eingeteilt in bis zu 84.940 auf den Inhaber lautende Stückaktien, welche bis zum 6. Juni 2018 ausgegeben werden können.

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 Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2013 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Seit dem 30. Juli 2014 besteht die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. Juni 2019 um bis zu insgesamt EUR 435.000,- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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 Aktienausgabe festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2014 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Seit dem 30. Juli 2014 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 25.000.000,00 auszugeben. Die Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und Genussrechte (nachfolgend zusammen auch „Finanzinstrumente“) können auf den Inhaber oder auf den Namen lauten.

aa) Den Inhabern beziehungsweise Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sind, den Inhabern beziehungsweise Gläubigern (nachfolgend zusammen „Inhaber“) der Genussrechte können nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Finanzinstrumente Wandlungs- oder Optionsrechte gewährt werden, die zum Bezug von Aktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 1.595.000 Stück und mit einem Anteil am Grundkapital von insgesamt höchstens Euro 1.595.000 berechtigen. Die jeweilige Laufzeit der Wandlungs- oder Optionsrechte darf die Laufzeit der jeweiligen Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Verzinsung der Finanzinstrumente kann variabel ausgestaltet werden; sie kann auch vollständig oder teilweise von Gewinnkennzahlen der Gesellschaft oder des Konzerns (unter Einschluss des Bilanzgewinns oder der durch Gewinnverwendungsbeschlüsse festgesetzten Dividende für Aktien der Gesellschaft) abhängig sein. Ferner können die Bedingungen der Finanzinstrumente eine Nachzahlung für in Vorjahren ausgefallene Leistungen vorsehen.

bb) Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber einer einzelnen Schuldverschreibung (nachfolgend auch „Teilschuldverschreibung“ genannt) das Recht, nach Maßgabe der Wandelanleihebedingungen ihre Teilschuldverschreibung(en) in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder ein Ausgleich für nicht wandlungsfähige Spitzen festgesetzt werden. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei der Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

cc) Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionscheine beigelegt, die den Inhabern der Teilschuldverschreibung(en) das Recht einräumen, nach Maßgabe der Optionsbedingungen Aktien der Gesellschaft gegen Leistung einer Bar- oder Sacheinlage zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Aus dem Bezugsverhältnis resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Optionsausübung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag beziehungsweise den unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen.

Für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Wandlungsrechten gilt Ziffer a lit. bb), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. cc) entsprechend.

dd) Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch die Verpflichtung begründen, die Wandlungs- oder Optionsrechte zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch ‚Endfälligkeit‘ genannt) auszuüben. Die vorgenannten Bedingungen können ferner das Recht der Gesellschaft begründen, den Gläubigern der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten bei Endfälligkeit ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der bei Endfälligkeit auszugebenden Aktien darf auch in diesen Fällen den Nennbetrag oder einen geringeren Ausgabebetrag der Finanzinstrumente nicht übersteigen. Die Gesellschaft ist berechtigt, im Fall der Wandlung (auch bei Wandlung im Fall einer entsprechenden Wandlungspflicht) oder Optionsausübung (auch bei Optionsausübung im Fall einer entsprechenden Optionspflicht) nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus bedingtem Kapital oder bereits bestehende Aktien zu gewähren. Die Bedingungen der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen beziehungsweise der Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrechten können auch das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Fall der Wandlung oder Optionsausübung beziehungsweise bei Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nicht Aktien der Gesellschaft zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen.

ee) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss

- aaa) mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem an den letzten zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht betragen,
- oder
- bbb) für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts mindestens 60 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem in dem Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis einschließlich des Tages vor der Bekanntmachung der endgültigen Festlegung der Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 AktG betragen.

Abweichend hiervon kann der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis in den Fällen einer Wandlungs- oder Optionspflicht (Ziffer dd) dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der zehn Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Finanzinstrumente entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestwandlungs- oder Optionspreises (60 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Bei mit Options- oder Wandlungsrechten oder -pflichten verbundenen Finanzinstrumenten kann der Options- oder Wandlungspreis unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG im Falle der wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Finanzinstrumente wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht schon durch Gesetz geregelt ist oder Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden oder ein entsprechender Betrag in Geld geleistet wird.

ff) Die Finanzinstrumente sind den Aktionären der Gesellschaft grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die Finanzinstrumente von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Finanzinstrumente auszuschließen,

aaa) für Spitzenbeträge;

bbb) soweit der Bezugsrechtsausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von zu einem früheren Zeitpunkt ausgegebenen Finanzinstrumenten (mit Wandlungsrechten oder -pflichten oder Optionsrechten oder -pflichten) in dem Umfang ein Bezugsrecht zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts (beziehungsweise nach Erfüllung einer entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflicht) als Aktionär zustehen würde;

ccc) wenn die Finanzinstrumente so ausgestaltet werden, dass ihr Ausgabebetrag ihren nach anerkannten, insbesondere finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet. Der Umfang dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss ist jedoch auf die Ausgabe von Finanzinstrumenten beschränkt, die Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten beziehungsweise Optionsrechte oder Optionspflichten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von nicht mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft im Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung gewähren. Dieser Höchstbetrag vermindert sich um den anteiligen Betrag des Grundkapitals, der auf diejenigen Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage anderer Ermächtigungen zur Veräußerung oder zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft oder von Finanzinstrumenten mit dem Recht zum Bezug solcher Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert oder ausgegeben worden sind.

ddd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;

eee) im Fall der Ausgabe von Genussrechten ohne Wandlungs- oder Optionsrechte oder -pflichten, soweit diese obligationsähnlich ausgestaltet sind, das heißt keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös der Gesellschaft gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende der Gesellschaft berechnet wird (wobei die Kappung einer Verzinsung nach Maßgabe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns, der Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, d.h. die Abhängigkeit der Entstehung eines Zinsanspruchs vom Vorhandensein eines Jahresüberschusses, eines Bilanzgewinns, einer Dividende oder einer an diese Größen angelehnten Kennzahl, nicht als Berechnung der Höhe der Verzinsung auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende gilt). Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

gg) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Finanzinstrumente, insbesondere Zinssatz, Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung sowie Options- bzw. Wandlungszeitraum und eine mögliche Variabilität des Umtauschverhältnisses zu bestimmen.

Auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorstehenden Ermächtigung werden die in dem Jahr 2013 von der Hauptversammlung erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht), von der bislang kein Gebrauch gemacht wurde, und das dazugehörige Bedingte Kapital 2013 aufgehoben.

Schaffung eines neuen bedingten Kapitals 2014

Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu Euro 1.595.000 durch Ausgabe von bis zu 1.595.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten (beziehungsweise bei Erfüllung entsprechender Wandlungs- oder Optionspflichten) an die Inhaber der aufgrund der vorstehenden Ermächtigung vom 27. Juni 2014 (Ermächtigung 2014) ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen, auch Pflichtwandelschuldverschreibungen, oder Wandelgenussrechten oder Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten.

Die neuen Aktien werden zu dem nach Maßgabe der vorstehend unter Buchstabe a) beschlossenen Ermächtigung 2014 festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis (Ausgabebetrag) ausgegeben. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur inso-

weit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten oder von Optionsschuldverschreibungen oder Optionsgenussrechten, die von der Gesellschaft auf der Grundlage der Ermächtigung 2014 bis zum 26. Juni 2019 ausgegeben werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen oder ihren entsprechenden Wandlungs- oder Optionspflichten nachkommen und nicht andere Erfüllungsformen gewählt werden.

cc) Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzulegen.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit dem 29. Juni 2012 besteht 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 §§ 71 d und 71 e 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 angeordneten Aktien dessen Volumen überschreitet, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angeordneten 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. aa. und bb. 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 aa) und c bb) 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.

2.12 Anleihen

Der EYEMAXX-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013/2014 eine vierte Unternehmensanleihe ausgegeben. Das Volumen der inflationsgeschützten Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem festen Zinssatz von 8,00 % p.a. und einer Laufzeit von fünfeinhalb Jahren beläuft sich auf insgesamt TEUR 12.563. Mit der Anleiheemission sind dem Unternehmen TEUR 8.550

zugeflossen. Zusätzlich wurden TEUR 4.013 im Rahmen des freiwilligen Umtauschangebots für Anleger der bestehenden Unternehmensanleihe 2013/2019 getauscht. Somit bestehen per 31. Oktober 2014 vier Anleihen.

Die Eckdaten der vier Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen				
	Anleihe 2011/2016	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020
Volumen:	bis 25 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)
Laufzeit:	5 Jahre	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre
Endfällig per:	25. Juli 2016	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020
Zinskupon:	7,5 % p.a.	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.07.	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	BBB- (Creditreform)	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	12.960.000	11.624.000	10.987.000	12.563.000

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

In der Position „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden.

Anleiheverbindlichkeit		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	45.752	37.087
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	1.370	1.473
Summe	47.122	38.560

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Stand am 1. November	38.560	23.096
Zugang Anleihen	8.550	15.000
Transaktionskosten	-616	-883
Zinsaufwand	3.845	3.220
Zinszahlung	-3.217	-1.873
Stand am 31. Oktober	47.122	38.560

Der Effektivzinssatz der Anleihe 2011/2016 beträgt 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %), der Anleihe 2012/2017 beträgt 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %), der Anleihe 2013/2019 beträgt 9,50 % (Vorjahr: 9,20 %) und der Anleihe 2014/2020 beträgt 9,58 %.

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
< 1 Jahr	1.370	1.473
1 – 5 Jahre	33.668	22.777
> 5 Jahre	12.084	14.310
Summe	47.122	38.560

2.13 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	4.770	6.758
Leasingverbindlichkeiten	1.351	1.281
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	440	500
Summe	6.561	8.539

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Leasingverbindlichkeiten	261	261
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196	90
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	5
Summe	462	356

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 4.770 (Vorjahr: TEUR 6.758) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 3.574 (Vorjahr: TEUR 5.612) und dem Darlehen der Mathias Invest GmbH in Höhe von TEUR 1.193 (Vorjahr: TEUR 1.144). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Die Reduktion der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds resultiert aus der Rückzahlung der nach UGB verbuchten Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 2.462 (davon garantierte Zinsen TEUR 390). Der Zin-

saufwand für die Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds betrug TEUR 424 (Vorjahr: TEUR 633).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 636 (Vorjahr: TEUR 590) bestehen aus einem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, in Höhe von TEUR 518 (Vorjahr: TEUR 579). Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde ein Bankkredit für das Fachmarktzentrum in Pelhrimov aufgenommen, welcher zum Stichtag TEUR 112 beträgt. Dieser wurde mit dem Grundstück in Pelhrimov in Höhe von TEUR 515 besichert. Zudem

gab es geringe Verbindlichkeiten gegenüber mehreren Kreditinstituten in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 11).

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 164 (Vorjahr: TEUR 197) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 in Höhe von TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 146). Zudem besteht ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.605 (Vorjahr: TEUR 3.036) beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen beläuft sich die korrespondierende Lea-

singverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 auf TEUR 1.184 (Vorjahr: TEUR 1.396). Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet wodurch die EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.133. Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2014 TEUR 302.

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

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2014 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten					
in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
bis 1 Jahr	0	261	196	5	462
1 bis 5 Jahre	4.770	1.121	312	0	6.203
größer 5 Jahre	0	230	128	0	358
Summe	4.770	1.612	636	5	7.023

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2013 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten					
in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasingverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2013
bis 1 Jahr	0	261	90	5	356
1 bis 5 Jahre	6.758	1.281	248	0	8.287
größer 5 Jahre	0	0	252	0	252
Summe	6.758	1.542	590	5	8.895

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	688	210
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	210
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	87	16
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	289	40
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	191	303
Abgrenzungen	189	50
Kautionen	180	60
Sozialversicherungsbeiträge	40	61
Personalverbindlichkeiten	22	5
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	113	125
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.111	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	30	75
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	30	75

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern beträgt bis zu einem Jahr (Vorjahr: bis zu einem Jahr).

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

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

2.15 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

Veränderung der Rückstellungen						
in TEUR	Nicht genommene r Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstellung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 2012	70	46	314	127	54	611
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	12	-16	-4
Dotierung	49	20	0	136	102	307
Verwendung	-44	-42	0	-123	-85	-294
Auflösung	0	0	-172	-9	-14	-195
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-1	-1
Stand am 31. Oktober 2013	75	24	142	143	40	424
Veränderung Konsolidierungskreis	0	4	0	7	1	12
Dotierung	19	50	0	147	90	306
Verwendung	0	-3	0	-93	-46	-142
Auflösung	0	-3	0	0	0	-3
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	-1	0	-1
Stand am 31. Oktober 2014	94	72	142	203	85	596

Zum 31. Oktober 2012 befand sich die Log Center d.o.o. mit der MV Inzenjering d.o.o. in zwei Gerichtsstreitigkeiten (Klagesumme: TEUR 314). MV Inzenjering d.o.o. war mit der Erbringung von Planungs- und Projektierungsleistungen beauftragt. Für diese Leistungen wurden Vorauszahlungen getätigt, die den getätigten Leistungsumfang wesentlich überstiegen. Dies wurde in einem Sachverständigengutachten auch so bestätigt. Aufgrund einer Verzögerung des Projektes kam es zu einer Leistungsverzögerung und zur Klage durch den Auftragnehmer. Ein negativer Ausgang des Klageverfahrens für den EYEMAXX-Konzern wird seitens des Managements auf Basis der rechtsanwältischen Einschätzungen als gering eingestuft. Im Falle, dass der Ausgang der Gerichtsprozesse bei der Log Center d.o.o. den Einschätzungen nicht entsprechen sollte, verfügt der EYEMAXX-Konzern über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen im EYEMAXX-Konzern wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderung gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 172, sowie die Auflösung der korrespondierenden Forderung auf den Rückgriffsanspruch, durchgeführt werden konnte.

3 Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen	6.996	6.737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	364	278
Sonstige Forderungen	715	471
Wertberichtigung	-939	-938
Gesamt Forderungen	7.136	6.548
Finanzielle Verbindlichkeiten	5	5
Sonstige Verbindlichkeiten	87	16
Gesamt Verbindlichkeiten	92	21
Saldierter Wert	7.044	6.527

Im Geschäftsjahr 2013/2014 gibt es keine Verpflichtungen gegenüber dem Aufsichtsrat (Vorjahr: TEUR 33). Es besteht eine Forderungen aus Steuerrückvergütung in Höhe von TEUR 5.

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 345). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 216).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist der EYEMAXX-Konzern eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 2.862 (Vorjahr: TEUR 2.764) aus. Die Forderung ist einerseits im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, zwei ihrer Liegenschaften als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird. Zudem bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 3) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 55).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.986).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die finanzielle Forderung gegenüber der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew, nicht verändert. Die finanzielle Forderung beträgt TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868), welcher eine 100 %-ige Wertberichtigung entgegensteht.

Die Forderungen der Innovative Home Bauträger GmbH sind aufgrund der Erstkonsolidierung zum 31. Oktober 2014

nicht mehr in den nahestehenden ausgewiesen. Im Vorjahr betrugen sie TEUR 438. Diese entstand, da die drei Eigentumswohnungen in Wien, welche im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien, sind, als Besicherung der Anleihe 2011/2016 dienen. Durch die Ablöse des Bankkredites ergibt sich eine Forderung gegen den EYEMAXX-Konzern. Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co KG beträgt TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 9). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegenüber der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 300). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt der EYEMAXX-Konzern die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Forderungen gegenüber der Marland Wohnbaugesellschaft, Hennersdorf/Österreich, betragen zum Bilanzstichtag TEUR 992 (Vorjahr: TEUR 319). Die Veränderung resultiert aus dem Kaufpreis der FMZ Kittsee GmbH & Co KG-Kommanditanteile in Höhe von TEUR 666. Zudem ist eine Forderung in Höhe von TEUR 305 im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 dadurch entstanden, dass die Marland Wohnbaugesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, die Immobilien der Marland Wohnbaugesellschaft als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschild war die Abdeckung von Hypothekarkrediten der Marland Wohnbaugesellschaft erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 305 bis zum 15. Oktober 2017 gewährt.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine Verbindlichkeit gegenüber den Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: keine), welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine Forderung gegenüber der Marland Projekterrichtungs GmbH in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: keine).

Die Forderung gegen SL Invest Beteiligungs GmbH wurde im Geschäftsjahr 2013/2014 beglichen. Im Vorjahr betrug sie TEUR 150.

Die sonstigen Forderungen resultieren aus einem Rückgriffsanspruch in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen gegen TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt. Zudem bestand im Vorjahr eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 8.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra, beinhaltet, belaufen sich auf TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 24). Zum 31. Oktober 2014 ist in den Forderungen eine Anzahlung in Höhe von TEUR 135 enthalten, welche für zukünftige Bauvorhaben in Deutschland geleistet wurde.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen		
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Finanzielle Forderungen	11.202	5.879
Sonstige Forderungen	2.189	2.723
Wertberichtigung	-930	-431
Gesamt Forderungen	12.461	8.171
Sonstige Verbindlichkeiten	289	40
Gesamt Verbindlichkeiten	289	40
Saldierter Wert	12.172	8.131

Der finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag, sanken von TEUR 1.477 auf TEUR 1.378. In den finanziellen Forderungen sind Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 113 enthalten. Die Reduzierung ergibt sich aus der Rückzahlung eines Teilbetrages in Höhe von TEUR 212.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag, stiegen von TEUR 1.569 (davon TEUR 1.564 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 1.695 (davon TEUR 1.690 finanzielle Forderung und TEUR 1.564 sonstige Forderung). Die Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. wurde in Höhe von TEUR 534 wertberichtigt, da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 250). Davon sind TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 45) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich einerseits aus Rückzahlungen, wie auch aus der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Die finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum Stichtag TEUR 283 (Vorjahr: TEUR 240). Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.276 ausgegeben. Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 444). Diese Veränderungen resultieren unter anderem aus der Umwandlung von sonstigen Forderungen in ein kurzfristiges Darlehen.

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg aufgrund der Verzinsung von TEUR 189 auf TEUR 209, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2014 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 160 gegenüber FMZ Kittsee GmbH & Co KG, Leopoldsdorf/Österreich. Im Vorjahr besaß die EYEMAXX eine sonstige Forderung gegen die Gesellschaft in Höhe von TEUR 773, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 beglichen wurde.

Zum 31. Oktober 2014 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die Anleihen der EYEMAXX Real Estate AG wurden unter anderem durch Grundbuchpfandrechte in den Bestandsimmobilien der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besichert. Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeit auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG betragen TEUR 2.385 (Vorjahr: TEUR 2.237). Davon sind TEUR 1.341 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.313) und TEUR 1.082 (Vorjahr: TEUR 944) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebnisuweisung. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 20).

Die Forderungen gegen die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG werden aufgrund der Erstkonsolidierung zum 31. Oktober 2014 im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Zum 31. Oktober 2013 betrugen die finanziellen Forderungen TEUR 663 und die sonstigen Forderungen TEUR 17. Die finanziellen Forderungen sind im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 dadurch entstanden, dass die Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, gestattet hat, ihr Büro- und Wohngebäude als Besicherung ihrer Anleihe zu verpfänden. Für die Freistellung der erstrangigen Grundschuld war die Abdeckung eines Hypothekarkredites der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG erforderlich. Dafür hat die EYEMAXX Real Estate AG der Seespitzstrasse Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG ein langfristiges Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird.

Die finanzielle Forderung gegen Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz, beträgt zum 31. Oktober 2014 TEUR 469 (Vorjahr: TEUR 322).

Zum Stichtag weist der EYEMAXX-Konzern eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 8) gegenüber der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH aus.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautions bezahlt, welche die EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 201.

Zudem wurde im aktuellen Geschäftsjahr durch die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück soll ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen entstehen. Die EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 3.368.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG gegründet. Zum Stichtag wurden bereits erbrachte Vorleistungen von der EYEMAXX an die Gesellschaft fakturiert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 390.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG erworben. Die Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG besitzt ein Grundstück, auf welchem das Wohnimmobilienprojekt „Park Apartments Potsdam“ entwickelt wird. Die EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 1.411.

3.3 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen, resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann. Bezüglich der Zusammensetzung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wird auf Punkt 2.10 verwiesen.

Eine detaillierte Übersicht für die Übernahme und die Verluste aus der Beherrschung von Tochtergesellschaften sind im Kapitel „Der Konzern“ „2. Beschreibung des Konsolidierungskreises“ angeführt. Der Nettoeffekt aus nicht zahlungswirksamen Veränderungen aus der Erst- und Entkonsolidierung ist im Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit eliminiert. Unwesentliche Positionen aus Finanzierungsleasing sind in der Konzernkapitalflussrechnung nicht eliminiert.

Die nicht zahlungswirksamen Transaktionen betreffend nicht gezahlte Ergebnisanteile von Personengesellschaften an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe von TEUR 338 und Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 68).

3.4 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME 2014
Außenumsatz	725	805	41		1.571
Innenumsatz	-7	0	-99	106	0
Umsatz Gesamt	732	805	140	-106	1.571
Beteiligungsergebnis	-134	7.530	0		7.396
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	25	0	0		25
EBITDA	-1.554	11.636	-2.446		7.636
Abschreibungen	-24	-14	-196		-234
EBIT	-1.578	11.622	-2.642		7.402
Periodenergebnis	-1.791	10.978	-6.857		2.330
Fremdkapital	7.936	15.380	50.479	-14.104	59.691
Vermögen	10.456	49.356	37.568	-14.104	83.276
Investitionen im Anlagevermögen	29	2.704	430		3.163

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2013

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME 2013
Außenumsatz	1.394	937	66		2.397
Innenumsatz	-185	0	-461	646	0
Umsatz Gesamt	1.579	937	527	-646	2.397
Beteiligungsergebnis	241	4.575	20		4.836
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	110	0	0		110
EBITDA	686	8.065	-1.839		6.912
Abschreibungen	-8	-11	-159		-178
EBIT	678	8.054	-1.998		6.734
Periodenergebnis	-26	7.144	-4.009		3.109
Fremdkapital	5.019	14.511	41.065	-10.093	50.502
Vermögen	7.282	43.814	29.563	-10.093	70.566
Investitionen im Anlagevermögen	276	577	351		1.204

Investitionen nach Ländern		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Deutschland	314	54
Österreich	562	716
Serbien	2.265	190
Sonstige Länder	22	244
Gesamt	3.163	1.204

Umsatz nach Ländern		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Deutschland	437	256
Österreich	1.134	2.135
Sonstige Länder	0	6
Gesamt	1.571	2.397

Vermögen nach Ländern		
in TEUR	2013/2014	2012/2013
Deutschland	24.755	24.756
Österreich	36.721	27.202
Serbien	20.900	17.532
Sonstige Länder	900	1.076
Gesamt	83.276	70.566

3.5 Eventualverbindlichkeiten

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

in TEUR	2013/2014	2012/2013
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	287	1.061

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: keine), welcher zur Gänze angesetzt wurde.

Ferner betreffen von den Eventualverbindlichkeiten TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) eine Garantie gegenüber der

IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov.

Im Vorjahr wurde im Zuge des Projektfortschritts und Baubeginns bei der FMZ Kittsee GmbH, Leopoldsdorf, ein Abstattungskredit unterzeichnet. Im Rahmen dieses Kredites ist seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf, eine Patronatserklärung in Höhe

von TEUR 1.000 unterschrieben worden. In den Eventualverbindlichkeiten wurde im Vorjahr die Patronatserklärung mit einem Wert von TEUR 1.000 angesetzt. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde eine Umfinanzierung durchgeführt wodurch die Patronatserklärung erlosch.

Im Vorjahr betrafen TEUR 6 eine Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOPSHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010). Die Garantie erlosch im November 2013.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form

von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie zum Beispiel Immobilienfonds zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (EYEMAXX) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/ Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

3.6 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 werden Gemeinschaftsunternehmen des EYEMAXX-Konzerns verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf den EYEMAXX-Konzern haben sowie Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und des leitenden Managements sowie deren nahe Familienangehörige bzw. deren Unternehmen gelten ebenso als nahestehende Personen und Unternehmen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich großteils auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten, Betriebskosten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus“-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 591 (Vorjahr: TEUR 919) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 536 (Vorjahr: TEUR 601) an nahestehende Unternehmen verrechnet. Unternehmen, mit denen die wesentlichen Transaktionen getätigt wurden sind die Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG, Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co KG (Österreich), Bancherau Finance S.a.r.l. (Luxemburg), VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft

mbH (Österreich) sowie die VST-Verbundschalungstechnik AG (Österreich).

Für Projektfinanzierungen können vereinzelt an nahestehende Unternehmen bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 20013/2014 wurden von der EYEMAXX an die polnischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 222 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 390 weiterverrechnet.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe der Vergütung als auch die Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt. Des Weiteren tätigt der EYEMAXX-Konzern auch Beratungen für andere Unternehmen.

Am 30. April 2014 hat die EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch die EYE-

MAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 250. Der Zugang in Höhe von TEUR 310 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beläuft sich auf TEUR 823. Der Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.133.

Die neu gegründete EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG hat die vollständig vermieteten Industriemobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt von der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Die hinterlegte Kautions beträgt TEUR 150. Der Zugang in Höhe von TEUR 446 errechnet sich aus den zukünftigen abgezinsten Mietzahlungen an den Vermieter. Die Fair Value Bewertung beläuft sich auf TEUR 925. Die Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 1.371. Das Ergebnis aus der at-equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 870.

Für die Besicherung der Anleihe 2011/2016 und der Anleihe 2012/2017 wurden Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen und nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.719 (Vorjahr: TEUR 4.804) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 3.235), die für die Besicherung gewährt wurden, sind zum 15. Juli 2016 vollständig zurück zu zahlen. Die Darlehen der zweiten Anleihe in Höhe von TEUR 1.569 (Vorjahr: TEUR 1.569), die für die Besicherung gewährt wurden, sind im Oktober 2017 vollständig zurück zu zahlen. Die Veränderung der Besicherung in Höhe von TEUR 1.085 ergibt sich aus der Vollkonsolidierung Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Die Zinsen betragen 7,75 % (Vorjahr: 7,75 %) und werden zweimal jährlich, zum 30. Juni und zum 31. Dezember, bezahlt. Im Rahmen dieser Darlehensvergabe wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 375 (Vorjahr: TEUR 368) erfasst, wovon TEUR 85 auf die am 31. Oktober 2014 erstmalig vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG und Innovative Home Bauträger GmbH entfallen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 werden diese Zinserträge innerhalb der Aufwands-und-Ertragskonsolidierung

eliminiert. Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2013/2014 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 133) verrechnet, wovon TEUR 43 auf zukünftig vollkonsolidierte Unternehmen fallen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2013/2014 Zinserträge in Höhe von TEUR 667 (Vorjahr: TEUR 514) verrechnet werden. Im Vorjahr wurde zudem aufgrund von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 4 verbucht.

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.986) und sind durch werthaltige Anteile an der Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG besichert. Bis zum Rückzahlungsdatum hat Herr Dr. Michael Müller das Recht, sein Darlehen bis zu einem Rahmen von TEUR 3.000, ohne Berücksichtigung der ab 1. August 2014 angefallenen Zinsen, auszunutzen. Die gesamte Forderung in Höhe von TEUR 2.115 ist eingeteilt in ein Darlehen in Höhe von TEUR 2.061 und Zinsen in Höhe von TEUR 54. Das Darlehen kann jederzeit vor dem Ende der Laufzeit auf Wunsch von Herrn Dr. Michael Müller unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist, spätestens jedoch am 30. Juni 2016, zurückgezahlt werden. Die Zinsen betragen 8,0 % (Vorjahr: 7,75 %) und sind mit dem Darlehen am 30. Juni 2016 zu bezahlen.

Wertberichtigungen im Zusammenhang mit nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 868 (Vorjahr: TEUR 868) die früher vollkonsolidierte Konzerntochter der EYEMAXX Management Ukraine TOB, Kiew. Insgesamt und unter Berücksichtigung dieser früher vorgenommenen Wertberichtigung bestehen zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen unter dieser Position in Höhe von TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 938). Der Aufwand des Geschäftsjahres 2013/2014 beträgt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1).

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

3.7 Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Finanzielle Verpflichtungen und sonstige Verpflichtungen								
	31.10.2014				31.10.2013			
in TEUR	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe	Miete	Leasing	Erbbaurecht	Summe
für das folgende Geschäftsjahr	460	27	81	574	234	15	85	334
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	1.839	65	349	2.253	936	18	340	1.294
Für spätere Geschäftsjahre	2.803	58	1.863	4.2724	786	0	1.979	2.765
Summe	5.102	150	2.299	7.551	1.956	33	2.404	4.393

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert einerseits aus der Gleisgarantie in Höhe von TEUR 66 jährlich, welche bis zum 12. Februar 2042 zu zahlen ist. Die Armona Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsgesellschaft KG erhält bis zum 31. Oktober 2029 für die Vermietung des Grundstücks einen jährlichen Bestandszins in Höhe von TEUR 130.

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufwärtskonsolidierung von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH

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

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

3.9 Weitere Erläuterungen

3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 110 (Vorjahr: TEUR 68). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 68), davon das Vorjahr betreffend TEUR 21 und andere Beratungsleistungen in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: keine).

3.9.2 Erklärung gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.eyemaxx.com einsehbar.

3.9.3 Organe der Gesellschaft

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

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

Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 192) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 115) bezahlt. Zusätzlich erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: keine). Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

E. FINANZINSTRUMENTE & RISIKOMANAGEMENT

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln) und derivativen Finanzinstrumenten (wie beispielsweise Optionen, Termingeschäften, Zins- oder Währungsswapgeschäften) unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite die begebenen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten, wie auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum beizulegenden Zeitwert anzuge-

ben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Zum 31. Oktober 2014, gab es wie im Vorjahr, keine Finanzinstrumente welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert war. Alle Finanzinstrumente wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Zugrundelegung der Effektivzinsmethode bewertet.

1 Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente

Dieser Abschnitt liefert zusätzliche Informationen über Bilanzposten, die Finanzinstrumente enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten.

Kredite und Forderungen		
	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	129	86
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.214	6.534
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	9.746	5.710
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	941	376
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	782	203
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.456	169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	2.016	277
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	364	278
Sonstige Forderungen gegen Dritte	602	460
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	715	471
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.189	2.723
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	652	4.366
Finanzielle Vermögenswerte	25.806	21.653

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.993 (Vorjahr: TEUR 1.506) wurden nicht berücksichtigt. Wertberichtigungen werden durchgeführt, wenn Anzeichen auf finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners darauf hinweisen, dass er den Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten		
	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
in TEUR	31.10.2014	31.10.2013
Langfristige Schulden		
Anleihen	45.752	37.087
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	4.770	6.758
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	440	500
Leasingverbindlichkeiten	1.351	1.281
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	1.370	1.473
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196	90
Leasingverbindlichkeiten	261	261
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	5	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	210
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	546	554
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	87	16
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	289	40
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	30	75
Finanzielle Vermögenswerte	55.785	48.350

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten mit Ausnahme der Anleihe und der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Folgend der Marktwert der einzelnen Anleihen:

Anleihen			
in TEUR	Börsenkurs	Zeichnungsstand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2014			
Anleihe 2011/2016	101,50 %	12.960	13.154
Anleihe 2012/2017	96,80 %	11.624	11.252
Anleihe 2013/2019	91,00 %	10.987	9.998
Anleihe 2014/2020	92,00 %	12.563	11.558
Gesamt		48.134	45.963
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2013			
Anleihe 2011/2016	104,10 %	12.960	13.491
Anleihe 2012/2017	102,10 %	11.624	11.868
Anleihe 2013/2019	96,67 %	15.000	14.501
Gesamt		39.584	39.860

Der Marktwert ergibt sich aus dem Börsenkurs. Es handelt sich dementsprechend um eine Level-1-Bewertung gemäß IFRS 13.76.

Die Anleihe 2011/2016 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 101,50 Prozent (Vorjahr: 104,10 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.960. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 11,43 % (Vorjahr: 11,43 %).

Die Anleihe 2012/2017 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 96,80 Prozent (Vorjahr: 102,10 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 11.624. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,94 % (Vorjahr: 10,94 %).

Die Anleihe 2013/2019 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 91,00 Prozent (Vorjahr: 96,67 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987 (Vorjahr: TEUR 15.000). Im Rahmen des Umtauschgebots der Anleihe 2014/2020 wurden TEUR 4.013 umgetauscht. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,20 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2014 bei einem Kurs von 92,00 Prozent mit einem Zeichnungsstand von TEUR 12.563. Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Rahmen des Umtauschgebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,58 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominal von TEUR 2.929 (Vorjahr: TEUR 5.000) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,44 % (Vorjahr: 14,44 %) bewertet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundsätzlich mit dem Fälligkeitsbetrag angesetzt, da die aktuellen Zinssätze für Verbindlichkeiten mit ähnlichen Laufzeiten der durchschnittlichen Verzinsung dieser Verbindlichkeiten entsprechen.

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

Die Nettoertrags- und Aufwandsbeiträge der Finanzinstrumente der einzelnen Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Erträge und Aufwendungen		
in TEUR	2013 / 2014	2012 / 2013
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.089	1.112
Schuldenerlass aus Finanzverbindlichkeiten	0	42
Nettofremdwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	22	84
Finanzielle Erträge	1.111	1.238
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-3.845	-3.220
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-795	-1.026
Nettofremdwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-161	-49
Finanzielle Aufwendungen	-4.801	-4.295
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	0	-102
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-700	-68
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-700	-170
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-4.390	-3.227
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-198	-29
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-198	-29

2 Finanzielle Risikofaktoren

2.1 Ausfall-/Kreditrisiko

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

Die wesentlichen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammen-

hang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. 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. Die sonstigen Forderungen des EYEMAXX-Konzerns sind überwiegend werthaltig besichert.

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den 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-Tochtergesell-

schaften 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.

22 Zinsänderungsrisiko

Der EYEMAXX-Konzern ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen ist auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone.

Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Sinne von IFRS 7 unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstru-

mente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken. Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein: Wenn der Marktzinssatz der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2014 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) geringer gewesen.

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

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

2.3 Marktrisiko

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 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 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 des Konzerns ausüben. In Bau befindliche Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind überwiegend ausfinanziert.

Zusätzlich sieht das konzernweit installierte Risikomanagementsystem 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.

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften der Log Center d.o.o. Beograd,

der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.166 (Vorjahr: TEUR 2.437) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, FMZ Kittsee GmbH & Co KG, GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG, Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 2.932 (Vorjahr: TEUR 3.356) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 6.098 (Vorjahr: TEUR 5.793) verringert.

2.4 Liquiditätsrisiko

Die Liquiditätsrisiken bestehen für 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 am Markt angeboten werden. Der EYEMAXX-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixprei-

spauschalen 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 gemäß IFRS 7 geforderte Fälligkeitsanalyse für finanzielle Verbindlichkeiten ist in unten stehender Tabelle abgebildet. Dabei wurden die undiskontierten Zahlungsströme herangezogen.

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2014								
in TEUR	Buchwert	Undiskon- tiert	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	ab 1.11.2019
Anleihen	47.122	62.239	3.743	16.706	13.998	1.870	12.857	13.065
Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbind- lichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkei- ten aus Lie- ferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	922	922	922	0	0	0	0	0
Gesamt	55.755	72.033	5.888	18.303	19.683	1.944	12.928	13.287

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2013								
in TEUR	Buchwert	Undiskon- tiert	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	ab 1.11.2018
Anleihen	38.560	52.796	3.054	3.054	16.017	13.309	1.181	16.181
Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten	590	668	108	78	76	74	72	260
Leasingverbind- lichkeiten	1.542	1.609	286	280	260	782	1	0
Verzinsliche Darlehen	6.763	7.105	5	0	0	0	7.100	0
Verbindlichkei- ten aus Lie- ferungen und Leistungen	210	210	210	0	0	0	0	0
Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	610	610	610	0	0	0	0	0
Gesamt	48.275	62.998	4.273	3.412	16.353	14.165	8.354	16.441

Die Zinserträge von TEUR 1.089 (Vorjahr: TEUR 1.112) und Zinsaufwendungen von TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 393) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Im EYEMAXX-Konzern gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten des EYEMAXX-Konzerns auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Aus der Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Finanzforderungen und -verbindlichkeiten in die funktionale Währung ergeben sich ebenfalls Risiken, die zum Teil erfolgswirksam und zum Teil erfolgsneutral als Teil der Netto-Investition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb erfasst werden. Unterstellt man jeweils eine Veränderung der Transaktionswährung zur funktionalen Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft von 10%, ergeben sich die folgenden Effekte:

Währungsrisiko				
in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	62	130	11	203
Erfolgsneutrag erfasst	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2014	62	542	11	615

Währungsrisiko					
in TEUR	CZK	PLN	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	58	2	149	9	218
Erfolgsneutrag erfasst	0	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	58	2	561	9	630

Zudem ergeben sich Risiken aus der Umrechnung ausländischer Einzelabschlüsse in die Konzernwährung Euro. Umsätze, Ergebnisse und Bilanzwerte der nicht im Euroraum ansässigen Gesellschaften sind daher vom jeweiligen Euro-Wechselkurs abhängig. Die Auswirkungen der hypothetischen Wechselkursänderung auf Ergebnis und Eigenkapital werden im Rahmen von Sensitivitätsanalysen dargestellt. Zur Ermittlung der Sensitivitäten wurde eine hypothetische ungünstige Veränderung der Wechselkurse um 10% zugrunde gelegt und von einer gleichzeitigen Aufwertung aller Währungen gegenüber dem Euro, basierend auf den Jahresendkursen dieser Währungen, ausgegangen. Eine Abwertung des Euro gegenüber den wichtigsten Währungen hätte zu einer betragsmäßig gleichen Erhöhung des Eigenkapitals und des Periodenergebnisses geführt.

3 Kapitalmanagement

Ziele im IFRS-Eigenkapitalmanagement des Konzerns sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte, die Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen sowie die Erhaltung einer angemessenen IFRS-Eigenkapitalquote ermöglicht werden.

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- Kapitalrückzahlungen
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Bei der Gestaltung der Dividendenpolitik steht die finanzielle Vorsorge für die Finanzierung der Wachstumsstrategie im Vordergrund. Zur Steuerung des Eigenkapitals wird die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verwendet. Zum Stichtag 31. Oktober 2014 beträgt die Eigenkapitalquote 28,54 % (Vorjahr: 30,31 %).



Aschaffenburg, am 18. Februar 2015
Dr. Michael Müller

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Bonn, 18. Februar 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner, Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger, Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichts 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 verwiesen.

SELECTED INFORMATION

FROM THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS 2014



LOG CENTER Belgrade, Logistikzentrum | Stara Pazova bei Belgrad, Serbien

- 166** Consolidated Income Statement
- 167** Consolidated Statement of total comprehensive income
- 168** Consolidated Balance Sheet
- 170** Changes in consolidated equity
- 171** Consolidated Cash Flow Statement

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

in EURk	2013/2014	2012/2013
Revenues	1,571	2,397
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	3,683	2,895
Changes in inventory of finished and unfinished products	1,158	449
Costs of materials and other purchased services	-398	-89
Personnel costs	-1,920	-1,597
Amortisation/depreciation of intangible assets and property, plant and equipment	-234	-178
Other operating income	234	899
Other operating expenses	-4,113	-2,988
Gains/losses from first-time consolidation and deconsolidation	25	110
Gains/losses from investments valued according to equity method	7,396	4,836
Operating result (EBIT)	7,402	6,734
Financial income	1,089	1,154
Financial expenses	-4,640	-4,246
Net financial income	-3,551	-3,092
Earnings before taxes	3,851	3,642
Income taxes	-12	-25
Change in deferred taxes	-1,509	-508
Result for the period	2,330	3,109
<i>of which income of non-controlling interests</i>	20	40
<i>of which income of shareholders of parent</i>	2,310	3,069

CONSOLIDATED STATEMENT OF TOTAL COMPREHENSIVE INCOME

in EUR k	2013/2014	2012/2013
Result for the period	2,330	3,109
Currency translation adjustment	-354	-69
Other comprehensive income that cannot be reclassified to profit or loss (non-recyclable)	-354	-69
Currency translation adjustment	-198	-29
Other comprehensive income that can be reclassified to profit or loss (recyclable)	-198	-29
Other comprehensive income	-552	-98
Total comprehensive income	1,778	3,011
<i>of which income of non-controlling interests</i>	20	40
<i>of which income of shareholders of parent</i>	1,758	2,971
<i>Total comprehensive income from continuing operations attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	1,758	2,971
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	0.57	1.04
<i>Diluted and undiluted income per share in EUR from continuing operations attributable to shareholders of parent in the financial year</i>	0.57	1.04

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

Assets		
in EUR k	31.10.2014	31.10.2013
Long-term assets		
Intangible assets	98	32
Property, plant and equipment	2,867	2,085
Real estate held as financial investment	31,658	24,371
Investments in joint ventures and associates	21,164	22,330
Other financial assets	14,341	11,158
	70,128	59,976
Current assets		
Inventories	3,676	1,601
Accounts receivable	2,278	433
Other receivables	3,484	3,563
Financial receivables	3,058	627
Cash and cash equivalents	652	4,366
	13,148	10,590
Total ASSETS	83,276	70,566

Liabilities		
in EUR k	31.10.2014	31.10.2013
Equity		
Nominal capital	3,191	2,901
Capital reserve	940	-380
Foreign currency translation adjustments	-2,112	-1,560
Accumulated income	21,444	19,118
Equity attributable to the owners of the parent	23,463	20,079
Non-controlling interest	122	-15
Equity	23,585	20,064
Long-term liabilities		
Bonds	45,752	37,087
Financial liabilities	6,561	8,539
Deferred tax liabilities	3,121	1,678
	55,434	47,304
Current liabilities		
Bonds	1,370	1,473
Financial liabilities	462	356
Accounts payable	688	210
Provisions	596	424
Other liabilities	1,111	660
Current income tax liabilities	30	75
	4,257	3,198
Total LIABILITIES	83,276	70,566

CHANGES IN CONSOLIDATED EQUITY

in EUR k	Nominal capital	Capital reserve	Currency translation	Accumulated income	Interest of majority shareholder	Non-controlling interests	Equity
Balance as at 1 November 2012	2,651	-1,505	-1,462	16,917	16,601	-53	16,548
Result for the period, 2012/2013 financial year	0	0	0	3,069	3,069	40	3,109
Net income/loss from currency translation	0	0	-98	0	-98	0	-98
Total comprehensive income	0	0	-98	3,069	2,971	40	3,011
Dividend	0	0	0	-870	-870	0	-870
Capital increase	250	1,125	0	0	1,375	0	1,375
Change in share ownership	0	0	0	2	2	-2	0
Balance as at 31 October 2013	2,901	-380	-1,560	19,118	20,079	-15	20,064
Result for the period, 2013/2014 financial year	0	0	0	2,310	2,310	20	2,330
Net income/loss from currency translation	0	0	-552	0	-552	0	-552
Total comprehensive income	0	0	-552	2,310	1,758	20	1,778
Dividend	0	0	0	0	0	0	0
Capital increase	290	1,320	0	0	1,610	0	1,610
Change in share ownership	0	0	0	16	16	117	133
Balance as at 31 October 2014	3,191	940	-2,112	21,444	23,463	122	23,585

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

in EUR k	2013/2014	2012/2013
Earnings before taxes	3,851	3,642
Transfer of gains/losses from investments valued according to equity method	-7,396	-4,836
Amortisation/depreciation of fixed assets	234	178
Interest expenses/interest income	3,551	3,092
Taxes paid	-57	-25
Changes in the fair value of real estate held as financial investment	-3,683	-2,895
Impact on earnings due to first-time consolidation and deconsolidation	-25	-110
Other non-cash transactions	825	68
Cash flow from earnings	-2,700	-886
Change in inventories	-1,055	-433
Change in accounts receivable	3	-138
Change in other assets	485	-1,605
Change in current provisions	161	-184
Change in accounts payable	465	-671
Change in other liabilities	85	-19
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	-527	0
Changes due to currency translation	88	2
Cash flow from operating activity	-2,995	-3,934
Cash outflows for investments in intangible assets	-59	-249
Cash outflows for investments in property, plant and equipment	-281	-416
Cash outflows for investments in financial assets	-3,183	-6,627
Cash inflows from disposals of property, plant and equipment	25	146
Cash inflows from disposals of financial assets	789	0
Cash outflows from loans granted	-6,045	-1,910
Cash inflows from loans granted	499	0
Interest received	306	245
Changes in cash flow due to first-time consolidation/deconsolidation	452	153
Changes in cash and cash equivalents with limited availability	0	-98
Dividend received	3,155	0
Cash flow from investment operations	-4,342	-8,756
Change in minority interests due to change in sphere of consolidation	38	2
Cash inflows from equity contributions (capital increases)	1,610	1,375
Cash inflows from the issue of bonds	7,934	14,117
Interest paid	-3,695	-1,873
Cash inflows from financial liabilities	113	1,000
Cash outflows from financial liabilities	-2,377	-1,155
Cash outflows to company owners (dividend)	0	-870
Cash flow from financing operations	3,623	12,596
Change in cash position	-3,714	-94
Cash position at the beginning of the period	4,230	4,324
Cash position at the end of the period	516	4,230

EINZELABSCHLUSS 2014



STOP.SHOP. Liptovský Mikuláš, Einkaufszentrum | Liptovský Mikuláš, Slowakei

174 Bilanz zum 31. Oktober 2014

176 Gewinn- und Verlustrechnung für den Berichtszeitraum von 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014

BILANZ ZUM 31. OKTOBER 2014

Aktiva		
	Stand am 31.10.2014 EUR	Stand am 31.10.2013 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	20.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.649.377,00	1.706.335,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.684,00	2.424,00
	1.651.061,00	1.708.759,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.060.290,00	5.033.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.580.113,10	28.452.138,85
3. Sonstige Ausleihungen	6.008.400,19	6.008.400,19
	49.648.803,29	39.494.039,04
	51.319.864,29	41.222.798,04
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7.392,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	126.776,95	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.149.780,29	2.155.307,80
3. Sonstige Vermögensgegenstände	460.838,08	175.802,49
	7.737.395,32	2.331.110,29
III. Guthaben bei Kreditinstituten	200.170,11	1.221.910,16
	7.944.957,43	3.553.020,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	108.553,40	114.687,57
	59.373.375,12	44.890.506,06

175

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum von 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014

	2013/2014 EUR	2012/2013 EUR
1. Umsatzerlöse - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i.V. EUR 32.000,00)	437.412,09	283.163,36
2. Sonstige betriebliche Erträge	156.227,56	161.241,93
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	233.214,24	149.382,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	7.282,15	11.092,47
	240.496,39	160.475,12
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.652,50	60.664,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.091.793,90	970.923,78
6. Erträge aus Beteiligungen	5.000.000,00	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.477.807,95 (i.V. EUR 1.805.165,01)	2.946.356,02	2.258.930,48
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundenen Unternehmen EUR 5.954,79 (i.V. EUR 15.499,40)	3.409.460,17	2.878.193,89
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.736.592,71	-1.366.921,02
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-0,47
11. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)	3.736.592,71	-1.366.920,55
12. Verlustvortrag (i.V. Gewinnvortrag)	-740.463,56	1.496.649,59
13. Dividende	0,00	-870.192,60
14. Bilanzgewinn (i.V. Bilanzverlust)	2.996.129,15	-740.463,56

Der vollständige Jahresabschluss hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft erhalten.



office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

HEADQUARTERS

Deutschland

Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt
T: +49 (0) 6021 386 69 17

Österreich

Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien
T: +43 (0) 2235 81 071 700