

EYEMAXX Real Estate AG

Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland

4. März 2016

Wertpapierprospekt

nach Maßgabe von § 5 Wertpapierprospektgesetz

für die

7,00 %-Anleihe 2016/ 2021 (5 Jahre)

im Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00

Die Eyemaxx Real Estate AG (die "**Emittentin**") wird am 18. März 2016 (der "**Emissionstag**") bis zu 30.000 mit 7,00 % festverzinsliche Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je Euro 1.000,00 zum Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (die "**Schuldverschreibungen**") begeben. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag ab dem 18. März 2016 (einschließlich) bis zum 17. März 2021 (einschließlich) halbjährlich nachträglich am 18. September sowie am 18. März eines jeden Jahres und erstmals am 18. September 2016 mit nominal 7,00 % jährlich verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 18. März 2021 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander und mit allen anderen unmittelbaren, unbedingten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin mindestens gleichrangig sind (*pari passu*), soweit diesen Verbindlichkeiten nicht durch zwingende gesetzliche Bestimmungen ein Vorrang eingeräumt wird. Die Schuldverschreibungen werden Zug-um-Zug gegen Auszahlung des Nettoemissionserlöses durch einen Treuhänder mit Grundpfandrechten besichert.

Die Schuldverschreibungen sollen zur Abwicklung durch die Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland, angenommen werden.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) wurde beantragt. Die zeitgleiche Aufnahme in das Segment Entry Standard im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse für Unternehmensanleihen erfolgt nur,

wenn die Schuldverschreibungen mit Euro 20.000.000,00 valuiert sind. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Münchner Börse bleibt vorbehalten.

Neben der Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Deutschland wurde die Notifizierung der Billigung des Prospekts gemäß §§ 17, 18 WpPG an die Finanzmarktaufsicht in Österreich beantragt.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht im Rahmen dieses Angebots gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung (der "**US Securities Act**") registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des US Securities Act oder im Rahmen einer Transaktion, die nicht den Registrierungspflichten des US Securities Act unterliegt.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2AAKQ9

Wertpapierkennnummer (WKN): A2AAKQ

Lead Manager
Small & Mid Cap Investmentbank AG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Zusammenfassung	6
2. Risikofaktoren	27
2.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe.....	28
2.2 Risikofaktoren in Bezug auf die Schuldverschreibungen	40
3. Allgemeine Informationen.....	49
3.1 Verantwortung für den Prospekt.....	49
3.2 Verbreitung von Informationen	49
3.3 Verkaufsbeschränkungen	51
3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen	51
3.5 Begriffsbestimmungen	51
3.6 Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse	52
3.7 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden	53
3.8 Angaben von Seiten Dritter	53
3.9 Rating	53
3.10 Veröffentlichung dieses Prospektes	54
3.11 Einsehbare Dokumente	54
3.12 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre	55
3.13 Zusätzliche Informationen bezüglich Finanzintermediäre	56
4. Ausgewählte historische Finanzinformationen.....	57
4.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschlusses.....	57
4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss	58
4.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Kapitalflussrechnung.....	60
5. Angaben über die Emittentin	61
5.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten	61
5.2 Abschlussprüfer	61
5.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer	61
5.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation	61
5.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr.....	62
5.6 Ereignisse aus jüngster Zeit.....	62
5.7 Hauptaktionäre.....	62
5.8 Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe.....	62
aa) Zwischenholdings	72
5.9. Geschäftstätigkeit.....	80

Logistikkimmobilien	83
5.10. Investitionsprogramm.....	89
5.11. Märkte und Wettbewerb	93
5.12. Wesentliche Verträge.....	104
5.12.2 Kreditvertrag EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.....	104
5.13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte	105
5.14. Praktiken der Geschäftsführung.....	107
5.15. Gerichts- und Schiedsverfahren.....	110
5.16. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	110
6. Trendinformation.....	111
7. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot.....	112
7.1 Angaben zur Anleihe.....	112
7.2. Angaben über das öffentliche Angebot	124
7.3 Privatplatzierung	125
7.4 Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2011/ 2016	125
7.5 Orderbuchmanager für Öffentliches Angebot und Abwicklung Privatplatzierung	125
7.6 Zuteilung und Lieferung der Schuldverschreibungen	127
7.7 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel.....	128
7.8. Treuhandvertrag	128
8. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte	147
8.1 Besicherungsobjekt Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg.....	147
8.2 Besicherungsobjekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck.....	148
8.3 Besicherungsobjekt: 2 Wohneinheiten in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6-6a	149
8.4 Besicherungsobjekt: Geschäftshaus in A – 5700 Zell am, See, Seespitzstrasse 4,.....	150
8.5 Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20	151
8.6 Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42	152
8.7 Besicherungsobjekt: Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg	153
8.8 Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10	154
8.9 Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b.....	155
9. Anleihebedingungen	157
10. Besteuerung	174
10.1 Im Inland ansässige Anleger	174
10.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger	176
10.3. In Österreich steuerlich ansässige Anleger	178
11. Glossar und Abkürzungsverzeichnis.....	181

Anhang F Finanzinformationen

F 1

Anhang G Verkehrswertgutachten

G 1

U. Unterschriften

U 1

1. Zusammenfassung

Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung der wesentlichen mit der EYEMAXX Real Estate AG (nachfolgend auch „**Emittentin**“ oder „**EYEMAXX**“ und gemeinsam mit ihren unmittelbaren und mittelbaren Tochtergesellschaften (die „**EYEMAXX-Gruppe**“) und den unter diesem Prospekt zu begebenden Schuldverschreibungen verbundenen Merkmalen und Risiken dar. Diese Zusammenfassung besteht aus Angabepflichten - auch bekannt als „Elemente“ - entsprechend der delegierten Verordnung (EU) 486/2012. Diese Elemente sind unterteilt in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7).

Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht behandelt werden müssen, mag es Lücken in der Abfolge der Nummerierung der Elemente geben.

Auch wenn die Einfügung eines Elements in die Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittent erforderlich ist, ist es möglich, dass insoweit keine relevanten Angaben bezüglich des Elements gemacht werden können. In diesem Fall ist eine kurze Beschreibung des Elements in die Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufzunehmen.

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise	
A.1	Warnhinweis, dass - die Zusammenfassung als Einführung zu diesem Prospekt (nachfolgenden der „Prospekt“) verstanden werden sollte, - sich der Anleger jede Entscheidung zur Anlage in die Schuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen sollte, - für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte und - diejenigen Personen haften, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, haftbar gemacht werden können, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt
A.2	Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Prospekts
	Die Emittentin hat ausschließlich der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München („SMC“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zu der am voraussichtlich 16. März 2016

	endenden Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Angebotsfrist beginnt voraussichtlich am 9. März 2016 und endet voraussichtlich am 16. März 2016. Sollte die Emittentin in dieser Angebotsfrist zu einem späteren Zeitpunkt weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihe-20162021) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de).
Abschnitt B Emittent	
B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin
	Die juristische Bezeichnung der Emittentin lautet EYEMAXX Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen „EYEMAXX“ auf.
B.2	Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Emittentin
	Sitz: Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland Rechtsform: Aktiengesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg unter HRB 11755 Geltendes Recht: Bundesrepublik Deutschland Land der Gründung: Bundesrepublik Deutschland
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken
	Entfällt. Der Emittentin sind keine jüngsten Trends bekannt, die sich auf die Emittentin und die Branche, in der die Emittentin tätig ist, zumindest im laufenden Geschäftsjahr auswirken könnten.
B.5	Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe

	Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an. Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und hält 94 % der Kommanditanteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, sowie 93 % der Anteile an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH beteiligt ist sowie an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding GmbH, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG hält. Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe als Zwischenholding, welche Beteiligungen an in der EYEMAXX-Gruppe untergeordneten Zwischenholdings, Projektgesellschaften, sowie Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften in erheblichem Umfang (zum Teil als Alleingesellschafter, zum Teil mehrheitlich und zum Teil als Minderheitsgesellschafter) hält. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100% an der nach österreichischem Recht gegründeten EYEMAXX Development GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt über ihre tschechischen, und polnischen Betriebsstätten Managementdienstleistungen an tschechische, und polnische Fachmarktprojektgesellschaften. Die EYEMAXX Development GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Weiter erbringt die EYEMAXX Development GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M&A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung. EYEMAXX Development GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, welche über weitere österreichische Gesellschaften Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Ferner hält die EYEMAXX Development GmbH über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften Logistikimmobilien in Bestand. Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100 % an der

	nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings hält (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden). EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 40 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über die weitere Zwischenholding MALUM LIMITED indirekt Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften in Polen. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 94% an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften in Polen. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100% an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 95 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstrasse Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich. EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98 % an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandsimmobilie in Österreich. Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe keine Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.
B.9	Gewinnprognosen oder –schätzungen
	Entfällt, da keine Gewinnprognosen oder -schätzungen vorliegen.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken zu den historischen Finanzinformationen
	Entfällt, da es keine Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen gibt.
B.12	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen und Erklärung, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses nicht wesentlich verschlechtert haben.
	Die folgenden ausgewählten Finanzinformationen stellen einen Überblick über die historischen Finanzinformationen dar, die in Anhang F beigefügt sind. Die Finanzinformationen zum 31.Oktober 2014 und 31.Oktober 2015 sind aus den geprüften Einzel-, Konzernabschlüssen sowie Kapitalflussrechnungen der Emittentin entnommen.

Konzernabschluss Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich der Vergleichszahlen zum Vorjahr sind dem geprüften Konzernabschluss, der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:			
	Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015	1.11.2013-31.10.2014
		(IFRS) TEUR	(IFRS) TEUR
	Umsatzerlöse	2.316	1.571
	Gesamtleistung * 1	13.475	6.646
	Finanzerfolg	-3.683	-3.551
	EBITDA * 2	9.836	7.636
	Betriebsergebnis	9.613	7.402
	Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
	Periodenergebnis	4.034	2.330
	Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
	Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit	-319	-4.342
	Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit	4.044	3.623
	Eigenkapital	28.531	23.585
	davon thesaurierte Gewinne * 3	24.682	22.616
	Eigenkapitalquote * 4	30,3 %	28,5 %
	Langfristige Vermögenswerte	71.594	70.128
	Langfristige Verbindlichkeiten	51.578	55.434
	Summe Aktiva / Summe Passiva	97.910	83.276
1. Die ausgewiesene Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“, „Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen“ sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert. 2. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.“ 3. Die ausgewiesenen thesaurierten Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert. 4. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten).			
Einzelabschluss Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 entnommen. Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:			

	Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015	1.11.2013-31.10.2014
		(HGB) TEUR	(HGB) TEUR
	Umsatzerlöse	552	437
	Gesamtleistung * 1	1.340	594
	Finanzerfolg * 2	-372	-463
	EBITDA * 3	103	-739
	EBIT * 4	41	-800
	EBT 5	919	3.737
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	919	3.737
	Eigenkapital	10.913	9.037
	davon Bilanzgewinn bzw. -verlust	3.136	2.996
	Eigenkapitalquote * 6	16,5 %	15,3 %
	Langfristige Vermögenswerte * 7	60.310	51.320
	Langfristige Verbindlichkeiten * 8	41.624	48.384
	Summe Aktiva / Summe Passiva *9	67.151	59.373
1. Die ausgewiesenen Gesamtleistung wurde aus der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert. 2. Die ausgewiesenen Finanzerfolge wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ addiert. 3. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen“. 4. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen“. 5. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern. (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit). 6. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden wie folgt berechnet und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten). 7. Die ausgewiesenen „langfristigen Vermögenswerte“ wurden aus der geprüften Bilanz abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Immaterielle Vermögenswerte“, „Sachanlagevermögen“ und „Finanzanlagen“ jeweils addiert. 8. Die ausgewiesenen „langfristigen Verbindlichkeiten“ wurden aus dem Verbindlichkeitspiegel, der Teil des geprüften Einzelabschlusses ist, entnommen und betreffen die Verbindlichkeiten mit einer erwarteten Restlaufzeit über ein Jahr.. 9. Die ausgewiesene „Summe Aktiva / Summe Passiva“ entsprechen den jeweiligen ausgewiesenen Summen der Aktiva bzw. der Passiva der geprüften Bilanz. Kapitalflussrechnung Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind den geprüften Kapitalflussrechnungen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 entnommen.			
	Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015	1.11.2013-31.10.2014
		(HGB) TEUR	(HGB) TEUR
	Cashflow aus laufender Tätigkeit	-2.496	-1.023
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.478	-10.159
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.813	10.160
Aussichten der Emittentin Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum des letzten geprüften Konzernabschlusses, 31. Oktober 2015, nicht wesentlich verschlechtert.			

	Wesentliche Veränderungen bei Finanzlage und Handelsposition Es haben sich folgende wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Oktober 2015 ergeben: - Verkauf der Beteiligung an der Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o. - Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Krnov s.r.o. - Kauf von 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG - Gründung von drei deutschen Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien - Verkauf von zwei Fachmarktzentren in Olawa sowie nahe Prag.
B.13	Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsunfähigkeit in hohem Maße relevant sind
	Seit dem Jahresabschluss zum 31. Oktober 2015 haben sich keine wichtigen Ereignisse, die für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevant sind, ergeben.
B.14	Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe
	Entfällt, da die Emittentin die Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und von keiner Gesellschaft der EYEMAXX-Gruppe rechtlich abhängig ist. Die Emittentin ist selbst nicht operativ tätig. Deswegen ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin
	Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern im Wesentlichen über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält. Ein Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin liegt im Bereich der Entwicklung und des Verkaufes von Gewerbeimmobilien. Dabei projiziert, entwickelt, vertreibt und verwertet EYEMAXX Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (Taylormade Solutions). Überdies errichtet EYEMAXX in diesem Kernbereich der Geschäftstätigkeit Pflegeheime und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Ein weiterer Kernbereich der Geschäftstätigkeit der Emittentin liegt in der Bestandshaltung von Immobilien. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt und ausgewählte Gewerbeimmobilien langfristig im eigenen Portfolio gehalten. Durch diese beiden Kernbereiche der Geschäftstätigkeit verbindet die Emittentin Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Bestandsimmobilien. Insgesamt liegt der regionale Fokus auf etablierten Märkten wie Österreich und Deutschland sowie den Wachstumsmärkten der CEE Region, insbesondere Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

B.16	Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin
	Dr. Michael Müller hält 59,74 % des Grundkapitals an der Emittentin. Die restlichen 40,26 % des Grundkapitals der Emittentin befinden sich im Streubesitz. Somit besteht im Hinblick auf die Beteiligung von Dr. Michael Müller an der Emittentin ein faktisches Beherrschungsverhältnis.
B.17	Rating
	Die hier angebotenen Schuldverschreibungen wurden von der Creditreform Rating AG mit einem Rating BBB bewertet. Damit bescheinigt das Urteil der Creditreform Rating AG für die Schuldverschreibungen im Ergebnis eine stark befriedigende Güte. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie der besten Bonität mit dem geringsten Insolvenzrisiko bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „CCC“, „CC“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet ungenügende Bonität (Ausfall oder Insolvenzantrag). Den Kategorien von AAA bis B kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorien zu verdeutlichen. Die Ratingagentur hat ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.
Abschnitt C – Wertpapiere	
C.1	Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich der Wertpapiererkennung
	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen, die Zug-um-Zug gegen Auszahlung des Nettoemissionserlöses durch einen Treuhänder mit Grundpfandrechten besichert werden, mit einem fixen Zinssatz, die in den Handel am Open Market der Frankfurter und/ oder Münchner Wertpapierbörse einbezogen werden sollen. Soweit der Gesamtnennbetrag der valuierten Schuldverschreibungen mindestens Euro 20.000.000,00 beträgt, erfolgt die Aufnahme in den Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse als Segment des Open Market. Die International Security Identification Number (ISIN) ist DE000A2AAKQ9. Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist: A2AAKQ.
C.2	Währung der Wertpapieremission
	Die Währung der Schuldverschreibungen lautet auf Euro.
C.5	Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen frei übertragbar sind.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, einschließlich der Rangordnung sowie der Beschränkungen dieser Rechte
	Rechte: Die Schuldverschreibungen verbriefen das Recht auf Zahlung der halbjährlich zu zahlenden Zinsen sowie die Rückzahlung des Nennbetrages zum Laufzeitende. Die Rechte

	aus den Schuldverschreibungen ergeben sich aus den beigefügten Anleihebedingungen. Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 18. März 2016 und endet mit Ablauf des 17. März 2021. Die Verzinsung der Schuldverschreibungen beträgt 7,00 % p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich, jeweils am 18. März und am 18. September eines jeden Jahres. Die Rückzahlung erfolgt zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung. Kündigungsrecht für Gläubiger der Schuldverschreibungen (die „Anleihegläubiger“): Die Anleihegläubiger sind unter bestimmten Bedingungen berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen und die Rückzahlung zuzüglich etwaiger angefallener Zinsen zu verlangen. Kündigungsrechte, die in den Anleihebedingungen näher ausgestaltet sind. Putoption für Gläubiger der Schuldverschreibungen: Die Anleihegläubiger sind unter bestimmten Bedingungen (Kontrollwechsel, Ratingverschlechterung) berechtigt, ein Verkaufsrecht auszuüben und die Rückzahlung des Nennbetrages zuzüglich etwaiger angefallener Zinsen zu verlangen. Diese Putoption ist in den Anleihebedingungen näher ausgestaltet. Negativverpflichtung: Nach Maßgabe der Anleihebedingungen darf keine weitergehende Ausgabe von besicherten Schuldverschreibungen mit Ausnahme von besicherten Kapitalmarktverbindlichkeiten insbesondere zur Refinanzierung ausstehender Anleihen bis zu einem Betrag von Euro 60.000.000,00 erfolgen. Rangordnung: Die Verpflichtungen der Emittentin gegenüber den Inhabern der Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen dar, die im gleichen Rang (<i>pari passu</i>) mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben. Besicherung: Die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 wird nach Valuta durch Grundpfandrechte in Höhe von Euro 34.916.000,00 abgesichert. Die Grundpfandrechte bestehen an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, deren gutachterlich bestätigter Verkehrswert Euro 41.632.000,00 beträgt. Zug-um-Zug gegen Auszahlung des Nettoemissionserlöses durch einen Treuhänder erfolgt die Besicherung der Schuldverschreibungen mit den Grundpfandrechten. Außerdem verpflichtet sich die Emittentin sicherzustellen, dass Mieteinnahmen aus Objekten, bei denen in Höhe von insgesamt Euro 34.916.000,00 Grundpfandrechte zur Besicherung der Anleihe bestellt werden, in Höhe von bis zu Euro 1.847.405,00 an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils gezahlt werden. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur halbjährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus dieser Anleihe. Beschränkungen der Rechte: Entfällt, da keine Beschränkung der Rechte erfolgt.

C.9	Zinssatz, Zinsperioden und -fälligkeitstermine, Tilgung und Rückzahlungsverfahren, Rendite und Vertretung der Schuldtitelinhaber
	Zinssatz, Zinsperiode und -fälligkeitstermine: Der nominale Zinssatz beträgt 7,00 % bezogen auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zinsen sind erstmals zur Zahlung am 18. September 2016 und danach jeweils zum 18. März und zum 18. September eines jeden Jahres und zuletzt zum 18. März 2021 fällig. Basiswert, auf den sich der Zinssatz stützt: Weitergehende Angaben zur Beschreibung des Basiswertes bei nicht festgelegtem Zinssatz entfallen, da der Zinssatz festgelegt ist. Rückzahlungsverfahren: Soweit nicht zuvor ganz oder teilweise, wird die Emittentin die Schuldverschreibungen am 18. März 2021 zu 100 % des Nennbetrages zurückzahlen. Vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen: Die Emittentin ist berechtigt die Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Anleihebedingungen vorzeitig zu kündigen, wenn die Emittentin aufgrund Gesetzesänderungen zur Zahlung von zusätzlichen Beträgen verpflichtet ist. Call-Option der Emittentin: Emittentin kann die Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 18. März 2019, zum 18. März 2020 oder 18. September 2020 kündigen, wobei insgesamt der Nennbetrag, etwaige angefallene Zinsen zuzüglich einer jeweils nach Kündigungszeitpunkt in den Anleihebedingungen festgelegten zusätzlichen Vergütung als Wahl-Rückzahlungsbetrag zu zahlen ist. Kündigungsrecht bei geringem ausstehenden Nennbetrag: Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zu kündigen, wenn mindestens 75,00 % von Euro 30.000.000,00 bezüglich der Schuldverschreibungen, unabhängig ob ausstehend oder nicht, entwertet wurden. Rendite: Die Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 (ii) den gezahlten Zinsen (7,00 % p.a.) sowie (iii) dem Kaufpreis, den individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers. Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber: Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss einen gemeinsamen Vertreter bestellen können. Es wurde bisher kein Vertreter gewählt.
C.10	Derivative Komponente bei der Zinszahlung
	Entfällt, da die Schuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.
C.11	Zulassung zum Handel der Wertpapiere an einem geregelten Markt
	Entfällt. Die Emittentin plant keine Zulassung bzw. Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einem geregelten Markt, behält sich aber eine Zulassung oder Einbeziehung insbesondere im Open Market in Frankfurt oder München vor. Die Emittentin wird die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Teilbereich Entry Standard im Open

	Market an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragen, wenn der valutierte Gesamtnennbetrag Euro 20,000,000.00 beträgt.
Abschnitt D – Risiken	
D.2	Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin oder ihrer Branche eigen sind
	Marktbezogene Risiken Risiken aus der Euro-Schuldenkrise: Aufgrund der seit 2011 andauernden Krise kann die Finanzierung von Projektentwicklungen erschwert werden. Risiko aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfeldes und des Immobilienmarktes: Die Emittentin ist vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig. Geschäftsbezogene Risiken Holdingrisiko: Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft von den Ausschüttungen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Emittentin die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält. Finanzierungsrisiko: Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und dem Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Refinanzierungsrisiko: Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2011, 2012, 2013 sowie 2014 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2016, 2017, 2019 bzw. 2020 zur Rückzahlung fällig sind, die Emittentin aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Währungsrisiken: Die Emittentin ist u.a. in Ländern tätig, in denen der Euro kein gesetzliches Zahlungsmittel darstellt. Es besteht insofern ein Währungsrisiko für Zahlungsverpflichtungen und Einnahmen in diesen Währungen. Risiko, dass nichtausreichend viele neue Projekte erschlossen oder finanziert werden können: Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, fortlaufend eine ausreichende Anzahl neuer Liegenschaften aufzufinden bzw. neue Projekte zu sichern und zu finanzieren. Investitionsrisiko: Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale und Entscheidungskriterien. Kostenrisiko: Trotz sorgfältiger Kostenkalkulation und Fixpreispauschale seitens des Generalunternehmers ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen

	von der Emittentin getragen werden. Terminrisiko: Da Projektpipeline nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zulässt, besteht das Risiko, dass wegen terminlicher Verzögerungen Mehrkosten verursachen werden. Verkaufsrisiko: Der Emittentin könnte es nicht gelingen, entwickelte Immobilienprojekte zu angemessenen Konditionen (z.B. Gewährleistung) zu verkaufen. Geringere Verkaufspreise können vor allem auch durch Mieterträge unter Plan entstehen. Wettbewerbsrisiko: Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerben in den Marktnischen der Emittentin. Vermietungs- und Leerstandsrisiko: Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien bzw. bei der Vermietung von Bestandsimmobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nicht zu einem marktüblichen Mietzins vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen. Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien: Zur Vermeidung eines Wertverfall muss die EYEMAXX-Gruppe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen, die umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen können. Wertminderung von Vermögenswerten: Die in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte sind teilweise im Rahmen der Unternehmensfinanzierung als Sicherheiten belastet. Wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt, können die Erlöse bei Verkauf nur zur Bedienung der Sicherheiten für Dritte ausreichen oder aber Erlöse lassen sich nicht wie geplant in der konkreten Verwertungssituation realisieren. Konzentrations- und Klumpenrisiken: Konzentration oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren können zu wechselseitigen Verstärkung von in dem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen. Risiko aufgrund von Forderungsausfällen: Es besteht das Risiko von Forderungsausfällen. Personalrisiko: Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden. Wetterbedingte Risiken/ Höhere Gewalt Der Immobilienmarkt ist stark abhängig von Wetterbedingungen. Längere Kälte- oder Regenphasen können den Baufortschritt verzögern. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegesischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe negativ beeinflussen. Risiko von Interessenskonflikte: Herr Dr. Michael Müller kann als Großaktionär der Emittentin maßgeblich Einfluss auf die Emittentin ausüben und dadurch die Erträge der Emittentin negativ beeinflussen. Personelle Verflechtungen zwischen den Konzerngesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften von Dr. Michael Müller können zu Interessenskonflikten führen und sich zu Lasten der Emittentin auswirken.

	Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Projektgesellschaften: Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften eingeschränkt sein kann. Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes: Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbaren Schäden. Risiken im Hinblick auf die IT-Systeme der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe: Die von der EYEMAXX-Gruppe verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden. Risiko einer Rufschädigung: Eine Schädigung des guten Rufs könnte dazu führen, dass bestehende und potenzielle Kunden sich mit der Fortführung oder Aufnahme von Geschäftsbeziehungen zurückhalten. Rechtliche und regulatorische Risiken Risiken aus der Verwendung standardisierter Verträge: Aufgrund von Unklarheiten sowie Fehlern in den Vertragsmustern können sich Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen: Die Mietverträge der EYEMAXX-Gruppe enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln. Auf Grund der damit verbundenen Indexierung hat die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der Mieterlöse. Dies kann sich negativ auf die Mietrendite und auf die Bewertung der Immobilien auswirken. Steuerliche Risiken: Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken. Gesetzgebungsrisiken: Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Staaten, in denen die EYEMAXX-Gruppe tätig ist, können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. Umweltrisiko: Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Risiken aus Rechtstreitigkeiten: Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsgesellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien. Risiken aus Kontrollen in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken: Die internen Kontrollen der EYEMAXX-Gruppe in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen.

	Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen: Die Verwendung von Daten durch die EYEMAXX-Gruppe könnte gesetzliche Regelungen verletzen. Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die Projektentwicklung als operative Tätigkeit nicht mehr den Schwerpunkt der Tätigkeit bildet, besteht das Risiko, dass die BaFin die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Die Kosten für die Umsetzung der entsprechenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen können die Rendite der hiesigen Schuldverschreibungen mindern. Auch ein Totalverlust ist nicht auszuschließen.
D.3	Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind
	Beschränkte anlegerbezogene Eignung: Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Anlage in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können. Insolvenz der Emittentin: Da keine Einlagensicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin trotz Besicherung der Anleihe zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. Pflichtverletzung des Treuhänders: Der Treuhänder soll gemäß Treuhandvertrag die Mittel aus der Zeichnung der angebotenen Schuldverschreibungen erst gegen Bestellung der grundbuchrechtlichen Sicherheiten an die Emittentin auszahlen und den Eingang von Mietzahlungen überwachen. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten, kann dies trotz Vermögens-Schadenhaftpflichtversicherung zu erheblichen Schäden für die Anleihegläubiger führen. Risiken bei der Bestellung der Sicherheiten: Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten vor dem Laufzeitende der Anleihen 2011 und 2012 durch die Gläubiger der betreffenden Anleihen verwertet werden und somit diese Sicherheiten nicht als Sicherheiten für die hiesigen Schuldverschreibungen bestellt werden können. Wertminderungen von Sicherheiten: Die Sicherung der Schuldverschreibungen durch grundbuchrechtliche Sicherheiten könnte beeinträchtigt werden, wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt oder aber sich in der konkreten Verwertungssituation nicht realisieren lässt bzw. der Verkehrswert fehlerhaft ermittelt wurde, die im Anhang G beigefügten Verkehrswertgutachten fehlerhaft sind oder im Rahmen der Verwertung der Grundpfandrechte der Betrag der besicherten Verbindlichkeiten teilweise oder vollständig nicht erzielt werden kann. Der Anleihegläubiger kann dadurch erhebliche Verluste erleiden. Sonstige Risiken bei Sicherheiten: Da die Sicherheiten erst nach Valuta bestellt werden, könnten die Sicherheiten nicht oder nicht ausreichend bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung der Grundpfandrechte einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung nur mit Verzögerung erfolgen kann.

	Risiken bei der Verwertung der Sicherheiten: Der tatsächlich realisierbare Wert der zukünftig als Sicherheit gewährten Rechte an den Immobilien könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Allgemeine Risiken der Sicherungsabtretung von Mietzinsansprüchen: Die Mietzinsansprüche, die zur Besicherung der Zinsansprüche aus den Schuldverschreibungen an den Treuhänder abgetreten werden, unterliegen geschäftsbezogenen Risiken, insbesondere dem Risiko des Forderungsausfalls wegen mangelnder Leistungsfähigkeit des Mieters und dem allgemeinen Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko. Soweit es zu einem Leerstand kommt, geht auch die Sicherungsabtretung der Mietzinsansprüche ins Leere und damit die Besicherung der Zinsansprüche für die Schuldverschreibungen. Bonitätsverschlechterung: Mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Schuldverschreibungen und der Zinsansprüche aufgrund von Bonitätsverschlechterung bei der Emittentin verbunden. Volatilität: Der Kurswert der Schuldverschreibungen kann starken Schwankungen unterliegen. Der Anleihegläubiger kann dadurch erhebliche Verluste erleiden. Ratingänderung: Durch Änderung des Ratings der Schuldverschreibungen kann der Anleihegläubiger bei Verkauf vor Rückzahlung erhebliche Verluste erleiden. Risiken bei weiteren Emissionen: Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Eine Veräußerung könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein. Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen: Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse oder im Open Market kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein. Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin: Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin. Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten: Aufgrund der vorrangigen dinglichen Besicherung einer anderen Verbindlichkeit im 1. Rang mit einem Grundpfandrecht in Höhe von Euro 6.716.000,00 und diesem nachrangigen Grundpfandrecht im 2. Rang, welches teilweise die Schuldverschreibungen besichert, kann im Falle der Insolvenz der Emittentin dieser strukturelle Nachrang zu einer erheblichen Wertminderung bezüglich der Schuldverschreibungen führen. Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten: Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine zusätzlichen Beträge für Steuern und Abgaben zahlen. Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger: Die Anleihegläubiger haben aus der Zeichnung der Schuldverschreibungen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin. Risiken aufgrund des Wertpapiertyps: Bei Inhaberpapieren gilt § 793 Abs. 1 BGB, wonach

	die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und die Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht doppelt zahlen. Risiko überstimmt zu werden: Ein Anleihegläubiger ist dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden, falls die Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes aus dem Jahr 2009 (SchVG) Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Inflationsrisiko: Da die Schuldverschreibungen mit einer festgeschriebenen Laufzeit angeboten werden, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger am Ende der Laufzeit auf Basis der tatsächlichen allgemeinen Preisentwicklung einen Vermögensverlust erleiden. Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen: Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Risiko steigender Marktzinsen: Bei allgemein steigendem Marktzinsniveau während der Laufzeit der Anleihe ergeben sich erfahrungsgemäß zusätzliche Kursrisiken für die Notierung der Schuldverschreibungen. Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung: Der Emittentin steht aufgrund der Emissionsbedingungen die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Es besteht das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlungsmöglichkeiten zu finden Risiko aufgrund der Änderung der zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren Bestimmungen der International Financial Reporting Standards (IFRS): Die Anleihebedingungen enthalten in § 7 (5) (e) die Verpflichtung der Emittentin, während der Laufzeit der Schuldverschreibung eine Eigenkapitalquote von mindestens 20% aufrechtzuerhalten. Ändern sich die anwendbaren IFRS, so kann dies dazu führen, dass aufgrund der zukünftig anwendbaren IFRS eine andere Zahl als Eigenkapitalquote angegeben und kommuniziert wird, als jene, welche für die Anleihebedingungen relevant ist. Risiko des Widerrufs oder Aussetzung des Handels: Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Schuldverschreibungen (oder die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Schuldverschreibungen führen. Risiko der Gesetzesänderung: Änderungen anwendbarer Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleihegläubiger. Risiko der Steueränderung: Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleihegläubiger haben. Risiko Clearingsysteme: Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig. Risiko grenzüberschreitende Gesetze insbesondere FATCA: Auf Anleihegläubiger können unter bestimmten die Regelungen des Foreign Account Tax Complicane Act der USA,

	auch als „FATCA“ bezeichnet, anwendbar sein. Währungsrisiko und Risiko bezüglich Devisenkontrollen: Die auf Euro lautenden Schuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner könnten Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen.

Abschnitt E - Angebot	
E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse
	Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu Euro 800.000,00 auf bis zu Euro 29.200.000,00 netto. Der Nettoemissionserlös soll nach Planung der Emittentin im ersten Schritt zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Aschaffenburg, Auhofstrasse 25 durch Ablösung der bisherigen Grundpfandrechte an diesen Liegenschaften (rund Euro 2.500.000,00) und zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Innsbruck, Bernhard Höfelstrasse 14 (rund Euro 1.500.000,00) dienen. Im zweiten Schritt dienen die Emissionserlöse in Höhe von ca. Euro 2.900.000,00 zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, zur Immobilienentwicklung und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital) der Emittentin. Im dritten Schritt werden zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte, die im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 verwendet wurden, und zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 rund Euro 22.300.000,00 der Emissionserlöse an die Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 gezahlt. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen allerdings auch frei andere Sicherheiten zu bestellen. Soweit Umtauschaufräge in Höhe von insgesamt bis zu Euro 3.000.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend. Der Betrag aus den angenommenen Umtauschaufrägen dient zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016. Bei voller Ausschöpfung der Umtauschbeträge werden rund Euro 19.300.000,00 der Emissionserlöse an die Treuhänder in Barmittel insoweit überwiesen und Euro 3.000.000,00 durch die Annahme der Umtauschaufräge realisiert.
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen
	Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form. Die Anleihe hat ein Anlagevolumen von insgesamt Euro 30.000.000,00. Der Ausgabepreis beträgt 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (Euro 1.000,00). Das Angebot besteht aus: - einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich (das "Öffentliche Angebot"), wobei die Abwicklung in Deutschland insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die "Zeichnungsfunktionalität") erfolgt. Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, München ("SMC") nimmt nicht an dem öffentlichen Angebot teil; - einer Privatplatzierung ("Privatplatzierung") an qualifizierte Anleger

	sowie an weitere ausgewählte Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen durch SMC und die Emittentin. Öffentliches Angebot: Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 9. März 2016 bis zum 16. März 2016 (15:00 Uhr MEZ) (der "Angebotszeitraum") über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland und außerdem in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich öffentlich angeboten. Privatplatzierung: Des Weiteren erfolgt eine Privatplatzierung an qualifizierte Anleger sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen angeboten. Die Privatplatzierung der Schuldverschreibungen wird durch die Emittentin und SMC unterstützt und koordiniert. Änderung des Angebotszeitraums: Die Emittentin und SMC behalten sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen oder zu verlängern. Die Emittentin hat insbesondere das Recht, im Fall einer Überzeichnung den Angebotszeitraum vor Ablauf der vorgenannten Frist an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung bezogen auf den Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen vorliegt, vorzeitig zu beenden. Eine "Überzeichnung" liegt vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet wurden und/ oder (ii) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege der Privatplatzierung bei SMC als Zeichnungsangebot eingegangen sind jeweils zuzüglich den Nennbetrag für die Bedienung der im Rahmen des Umtauschs angenommenen Umtauschaufträge.. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie die Festlegung weiterer Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) sowie der Webseite der Frankfurter Wertpapierbörse (www.boerse-frankfurt.de) bekannt gegeben. Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 18. März 2016 begeben. Die Schuldverschreibungen, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet und durch die Emittentin zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 18. März 2016 über die Bankhaus Gebr. Martin AG als Zahlstelle (die "Zahlstelle") geliefert und abgerechnet. Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen der Privatplatzierung zugeteilten Schuldverschreibungen erfolgt durch Zahlstelle entsprechend dem Öffentlichen

	Angebot voraussichtlich ebenfalls am 18. März 2016. Die Zahlung des Ausgabebetrags erfolgt Zug-um-Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen. Der Gesamtnennbetrag der zu begebenden Schuldverschreibungen, der Nettoemissionserlös und die Rendite werden den Anlegern anschließend in der Preisfestsetzungsmitteilung mitgeteilt und dargelegt, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hinterlegt und auf der Webseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) veröffentlicht wird. Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen per Valuta bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 18. März 2016) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market oder im Open Market an der Frankfurter und/ oder Münchner Wertpapierbörse einzubeziehen.
	Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2011/ 2016
	Die Emittentin wird vom 9. März 2016 bis 16. März 2016 (die „Umtauschfrist“) die Inhaber der von ihr durch Beschluss vom 15. Juni 2011 begebenen Euro 25.000.000,00 Schuldverschreibung (ISIN DE000A1K0FA0) (die „Schuldverschreibungen 2011/ 2016“) einladen (die „Einladung“), ihre Schuldverschreibungen 2011/ 2016 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der „Umtausch“ und das Angebot zum Umtausch der „Umtauschauftrag“). Diese Einladung ist auf den Betrag von bis zu Euro 3.000.000,00 begrenzt. Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2011/ 2016, der einen Umtauschauftrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2011/ 2016 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2011/ 2016 und EUR 10,00. Die Erteilung eines Umtauschauftrages ist durch Übermittlung eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage (www.eyemaxx.com - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Inhabern der Schuldverschreibung zukommen lassen, an die Depotbank des jeweiligen Inhabern der Schuldverschreibung möglich. Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die auf diese Weise gezeichneten und zugeteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 18. März 2016 geliefert.
E.4	Beschreibung aller für die Emission/ das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Interessen bzw. Interessenskonflikte
	Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München, steht im Hinblick auf das Angebot der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts gegen Gewährung eines erfolgsabhängigen Provisionserlöses ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Ein weitergehendes geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots besteht nicht.
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin oder Anbieter in Rechnung gestellt werden

	Entfällt, da die Emittentin den Anlegern weder Gebühren noch sonstige Kosten im Zusammenhang mit den hier angebotenen Schuldverschreibungen in Rechnung stellt. Anlegern, die Schuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen depotführenden Banken berechnet werden.

2. Risikofaktoren

Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen marktspezifischen und unternehmensspezifischen Risiken sowie Risiken, die sich aus der Gruppenstruktur ergeben, rechtlichen und regulatorischen Risiken und Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf bzw. Umtausch der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die sonstigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Nach Auffassung der EYEMAXX Real Estate AG (nachfolgend auch „**Emittentin**“ oder „**EYEMAXX**“ und gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften die „**EYEMAXX-Gruppe**“) sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend aufgeführten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Diese anderen Gründe werden aber von der Emittentin aufgrund der ihr gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können gegenwärtig nicht vorhergesehen werden.

Die Realisierung eines oder mehrerer Risiken kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der EYEMAXX-Gruppe haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust der gegebenenfalls unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an die Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Prospekt studieren, um das Risiko der hier angebotenen Schuldverschreibungen einschätzen zu können. Die individuelle Beratung durch ihre Berater vor der Kaufentscheidung ist in jedem Fall unerlässlich.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß der potentiellen Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen und sich dadurch unter Umständen verstärken.

2.1 Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe

Wie jedes Unternehmen ist auch die Emittentin im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Risiken ausgesetzt. Der Eintritt dieser Risiken kann zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb und die Ertragslage der Emittentin führen und die Erfüllung der Verpflichtungen aus Geldanlagen und emittierten Schuldverschreibungen beeinträchtigen.

2.1.1 Marktbezogene Risiken

Risiken aus der Euro-Schuldenkrise

Die seit 2011 medial intensiv behandelte Euro-Schuldenkrise samt der bonitätsmäßigen Herabstufung von mehreren Euroländern, wie z.B. Frankreich und Österreich, hat die Kapitalmärkte deutlich belastet. Die weitere Entwicklung der Euro-Schuldenkrise samt einem etwaigen Insolvenzscenario einzelner Länder (z.B. Griechenland, Zypern) könnte indirekt aufgrund einer Liquiditätsverknappung auf den Kapitalmärkten zu Finanzierungsproblemen sowohl auf Auftragsgeberseite, als auch auf Unternehmensebene der Emittentin führen. Darüber hinaus kann die aktuelle Entwicklung die Finanzierbarkeit und damit die Nachfrage nach Projektentwicklungen dämpfen, was eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach sich ziehen würde.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, hat zu einer Einschränkung der Bereitschaft von Fremdkapitalgebern geführt, Finanzierungen zu gewähren, insbesondere an Unternehmen, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind. Die (Re-)Finanzierung der Emittentin auf den Kredit- und Kapitalmärkten könnte zukünftig verknappt oder nur zu erheblich ungünstigeren oder unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein. Die Verwirklichung dieses Risikos kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus der Entwicklung des allgemeinen konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds und des Immobilienmarktes

Die Emittentin ist auf dem Immobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig.

Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B.

- Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit,
- gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen,

- Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität des Standortes Mittel- und Osteuropa 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 internationalen Finanzmarktumfelds,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in den Märkten, in denen die Emittentin tätig ist sowie
- die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg der Emittentin ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die EYEMAXX-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Schwerpunkte der Emittentin auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt die EYEMAXX-Gruppe über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der EYEMAXX-Gruppe könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

2.1.2 Geschäftsbezogene Risiken

Holdingrisiko

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Objektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung der Objektgesellschaften an die Emittentin ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten zur Verfügung stehen. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass die Objektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen genügend ausschüttungsfähige Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber Gläubigern aus aufgenommenen Kapitalmarktverbindlichkeiten sicherzustellen. Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen

unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Finanzierungsrisiko

Die Emittentin und die EYEMAXX-Gruppe sind zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit auf weitere Fremdkapitalgeber wie Banken angewiesen. Sie sind daher dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und den Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Weiterhin besteht ein Finanzierungsrisiko bei möglichen Nachfinanzierungen, bei Nichterreichen oder Wegfall der mit den projektfinanzierenden Banken vereinbarten Kreditbedingungen (z.B. bei Ausfall eines Mieters), sowie bei Unterschreiten der vereinbarten DSCR (Debt Service Coverage Rate).

Refinanzierungsrisiko

Ebenso besteht ein Finanzierungsrisiko bei der Emittentin aufgrund der 2011, 2012, 2013 und 2014 begebenen Anleihen, wenn diese ggf. auch aufgrund einer vorzeitigen Kündigung durch die Gläubiger wegen Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen zur Rückzahlung fällig sind, aber zu diesem Zeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin von den Objektgesellschaften genügend Erträge ausgeschüttet erhält bzw. Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen erwirtschaftet, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern der hier angebotenen Schuldverschreibungen sicherzustellen. Jeder der vorgenannten Faktoren könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Währungsrisiken

Die Emittentin investiert neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (z.B. Tschechien, Polen und Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen. Grundsätzlich hat eine Aufwertung des Euro zu lokalen Währungen eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko, dass nicht ausreichend viele neue Projekte erschlossen oder finanziert werden können

Die Identifizierung einer ausreichenden Anzahl von Grundstücken, die nach dem Geschäftsmodell der Emittentin entwickelt werden können, ist grundlegende Voraussetzung für den Geschäftserfolg der Letzteren. Ebenso hängt ihr Geschäftserfolg von ihrer Fähigkeit ab, die zur Realisierung der neuen Projekte erforderlichen finanziellen Mittel zu beschaffen. Sollte die Emittentin daher nicht in der Lage sein, fortlaufend eine ausreichende Anzahl neuer Liegenschaften aufzufinden bzw. neue Projekte zu sichern und zu finanzieren, kann sich dies nachteilig auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen..

Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den Anleger 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 die Emittentin bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Emittentin ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind.

Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten, dass sich beispielsweise durch Konkurrenzprojekte der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt.

Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Emittentin bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Kostenrisiko

Trotz sorgfältiger Kostenkalkulationen 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.

Die Emittentin vergibt ihre Aufträge für Bauleistungen überwiegend im Rahmen von Fixpreisverträgen, die auf Basis von sorgfältig kalkulierten Angeboten abgeschlossen werden. Obwohl Kosten für Bauvergaben sorgfältig kalkuliert und in den meisten Fällen gegen pauschalierte Fixpreise vergeben werden, wobei Abrechnungen im Rahmen des Baumanagements genau überprüft werden, ist es möglich, dass es bei erteilten Aufträgen zu Kostenüberschreitungen kommt bzw. dass unerwartete Kosten (wie zum Beispiel aus unerwarteten Nachträgen) anfallen.

Im Rahmen der Abrechnung von Bauleistungen kann es zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Auftragnehmern kommen, zum Beispiel im Rahmen von unklaren Verhältnissen im Zusammenhang mit zusätzlich erbrachten Leistungen. Ebenso kann es bei Ausfall des Generalunternehmers dazu kommen, dass die Emittentin in rechtliche Auseinandersetzungen über Fehler des Generalunternehmers (z.B. Baumängel) hineingezogen wird.

Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass einzelne Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben müssen. Diese Garantien können einzelne Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe zur Zahlung von Kostenüberschreitungen an z.B. Generalunternehmer oder sonstige Auftragnehmer von Bauleistungen verpflichten, wenn diese berechnete Forderungen aus Tätigkeiten haben, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe aus solchen Garantieerklärungen kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Terminrisiko

Die Projektpipeline der EYEMAXX-Gruppe lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die jeweilige Umsatz- und Ertragssituation zu. Insbesondere Verschiebungen beim Abschluss von Mietverträgen mit Ankermietern für Projekte oder terminliche Verzögerungen von behördlichen Bewilligungen können aufgrund der Notwendigkeit der Vorhaltung von Personal und der Reservierung von Finanzmitteln Mehrkosten verursachen, die in der ursprünglichen Projektkalkulation nicht vorgesehen waren. Treten solche Terminverzögerungen in größerem Ausmaß auf und/oder kumulieren sich, kann das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der EYEMAXX-Gruppe sieht neben der Entwicklung von Gewerbeobjekten, Pflegeheimen und Wohnimmobilien, üblicherweise in Projektgesellschaften je Objekt (so genannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger, fertig gestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Bei dem Verkauf von Geschäftsanteilen an den jeweiligen Projektgesellschaften oder des Anlagevermögens des SPV besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft bzw. für das Anlagevermögen des SPV geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es der Emittentin gelingen, die Zustimmung eines etwaigen Finanzierungspartners einzuholen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen Preis zu zahlen, der zu Ausschüttungen bei der Emittentin führt. Sollte die EYEMAXX-Gruppe nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

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

Die erfolgreiche Veräußerbarkeit von Immobilienprojekten ist von vielen Faktoren abhängig, auf die die Emittentin überwiegend keinen Einfluss hat, wie z. B. die Entwicklung der allgemeinen Konjunktur sowie der Branchenkonjunktur, die politische Lage oder die Verfassung der Immobilienmärkte. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin geplante Erträge aus einer Veräußerung nicht oder nicht im geplanten Umfang realisieren kann, etwa aufgrund eines zum entsprechenden Zeitpunkt ungünstigen Marktumfelds. Eine oder mehrere unterbliebene Veräußerungen von Immobilien, deren Erträge hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben, könnten sich nachteilig auf deren Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Wettbewerbsrisiko

Es besteht ein Risiko, dass die EYEMAXX-Gruppe nachhaltig keine geeigneten Entwicklungsprojekte findet. Die EYEMAXX-Gruppe steht dabei in Wettbewerb mit anderen lokalen, regionalen Gesellschaften, die ebenso am Markt als Entwicklungsgesellschaften aktiv sind und ebenso an der Kosteneffizienz im Hinblick auf Projektentwicklungen arbeiten und die über teils erheblich größere personelle und finanzielle Ressourcen verfügen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass andere Entwickler dem Konzept der Emittentin 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 Projekte, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Ein Mangel an verfügbaren Immobilien (zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Vermietungs- und Leerstandsrisiko

Sowohl im Rahmen der Entwicklung von Immobilien als auch bei der Verwaltung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden. Geringe Nachfrage könnte die Emittentin zwingen, ihre Immobilien zu weniger vorteilhaften Konditionen zu vermieten, oder an Mieter zu vermieten, die hinsichtlich Mietzinsausfall aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen. Weiter besteht die Möglichkeit, dass Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen und dadurch reduzierte Einnahmen anfallen. Im Fall der Wiedervermietung besteht das Risiko, dass die Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.

Neben fehlenden Mieteinnahmen beeinflusst jede sinkende oder fehlende Nachfrage nach Immobilien in Märkten, in denen die EYEMAXX-Gruppe tätig ist, auch den späteren Verkaufserlös der betreffenden Immobilien in diesen Märkten und kann zu erheblich niedrigeren Verkaufserlösen führen.

Jeder der oben genannten Faktoren, alleine oder gemeinsam mit anderen Faktoren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die

Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus der Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien

Um einen Wertverfall zu vermeiden, muss die EYEMAXX-Gruppe Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Diese Maßnahmen können umfangreich und damit zeit- und kostenintensiv ausfallen. Dabei können Risiken dadurch entstehen, dass bei Instandhaltungen oder Modernisierungen höhere Kosten als geplant oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen entstehen, die nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich entsprechende Maßnahmen verzögern, z.B. bei Schlecht-Wetter-Perioden oder wenn mit der Maßnahme beauftragte Vertragspartner Schlechtleistungen erbringen oder unvorhergesehene Baumängel auftreten. Mehrkosten könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Wertminderungen von Vermögenswerten

Die in den Finanzinformationen dargestellten Vermögenswerte sind teilweise im Rahmen der Unternehmensfinanzierung belastet. Wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt, können die Erlöse bei Verkauf nur zur Bedienung der Sicherheiten für Dritte ausreichen oder sich nicht wie geplant in der konkreten Verwertungssituation realisieren lassen. Ebenso kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschulden oder aufgrund von Wertverlusten der Immobilie nicht der Verkehrswert erzielt wird. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

Risiko aufgrund von Forderungsausfällen

Es kann nicht versichert werden, dass Kunden oder andere Vertragspartner ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren Projektgesellschaften pflichtgemäß erfüllen. Ein solches Versagen, insbesondere ein Zahlungsausfall kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe und insbesondere auf die Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Konzentrations- und Klumpenrisiken

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben können. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Umweltrisiko

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Personalrisiko

Der geschäftliche Erfolg der EYEMAXX-Gruppe beruht insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands der Emittentin, der Geschäftsführer der anderen Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe und ihrer jeweiligen Abteilungsleiter. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Wetterbedingte Risiken/ Höhere Gewalt

Der Immobilienmarkt ist zudem stark abhängig von Wetterbedingungen. Längere Kälte- oder Regenphasen können den Baufortschritt verzögern. Der Klimawandel kann zu Veränderungen und Schwankungen in der Regenintensität und in der Intensität und Häufigkeit extremer Wetterbedingungen beitragen. Solche nachteiligen Wetterbedingungen können das Geschäft, die finanzielle Lage und das Geschäftsergebnis der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe erheblich nachteilig beeinträchtigen, wenn sie in ungewöhnlicher Intensität oder während abnormer Zeiträume auftreten oder länger dauern als gewöhnlich in den Märkten, in denen die Emittentin und die EYEMAXX-Gruppe tätig sind, insbesondere wenn sie zu einem Zeitpunkt auftreten, zu welchem die Bauwirtschaft in höchstem Maße ausgelastet ist. Auch kann höhere Gewalt, etwa in Form von Naturkatastrophen (Erdbeben oder Stürme), kriegesischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten und Streiks die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe negativ beeinflussen.

Für einige der genannten Ereignisse, beispielsweise für Erdbeben, ist möglicherweise kein Versicherungsschutz erhältlich. Auch diese Faktoren und Risiken können sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe auswirken.

Risiko von Interessenskonflikten

Zwischen der EYEMAXX Real Estate AG und den mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die EYEMAXX-Gruppe handelnden Personen, die für das operative Geschäft der EYEMAXX-Gruppe und

auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des Vorstands Dr. Michael Müller der zugleich Mehrheitsgesellschafter ist mögliche Interessenskonflikte die sich aus dieser Doppelfunktion ergeben. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EY-EMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Projektgesellschaften

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe. Zahlreiche Geschäfte der EY-EMAXX-Gruppe werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, kann es sein, dass der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaften oder die Aufsicht darüber eingeschränkt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin, direkt oder indirekt, keinen mehrheitlichen Anteil an diesen Gesellschaften hält oder eine vertragliche Regelung den Einfluss beschränkt. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EY-EMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko eines unzureichenden Versicherungsschutzes

Die EYEMAXX-Gruppe entscheidet über Art und Umfang des von ihr aufgenommenen Versicherungsschutzes zur Deckung der aus ihrer Sicht wesentlichen Risiken auf Grundlage einer kaufmännischen Kosten-Nutzen-Analyse. Generell umfasst der Versicherungsschutz jene Haftungsrisiken, die typisch für die Geschäftstätigkeit der EYEMAXX-Gruppe sind. Allerdings können die versicherten Risiken einer unrichtigen Einschätzung unterliegen. Auch das unternehmerische Risiko der EYEMAXX-Gruppe ist nicht versichert oder überhaupt versicherbar. Es ist möglich, dass Schäden und Verluste entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Sollten der EYEMAXX-Gruppe Schäden entstehen, für die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, insbesondere bei Schadensfällen oder Verzögerungen bei der Ausführung von Bauarbeiten, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken im Hinblick auf die IT-Systeme der Emittentin und der EYEMAXX-Gruppe

Die EYEMAXX-Gruppe bedient sich zur Administration ihrer Geschäftstätigkeit umfangreicher IT-Systeme, die von der Verwendung von Servern und dem Einsatz spezieller Software bis hin zu Zutrittskontrollsystemen und Datenspiegelungen reichen. Ein Systemausfall eines oder mehrerer dieser IT-Systeme kann gravierende Folgen für die EYEMAXX-Gruppe haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe Dritter auf die Systeme der EYEMAXX-Gruppe dazu führen, dass diese IT-Systeme der EYEMAXX-Gruppe nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Unzulässige Zugriffe Dritter können erhebliche Kosten für die EYEMAXX-Gruppe zur Beseitigung verursachter Schäden oder zur Verstärkung von Abwehrmaßnahmen erforderlich machen. Dies

kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiko einer Rufschädigung

Sollte es der Emittentin und ihren Projektgesellschaften nicht gelingen, im Hinblick auf die Qualität ihrer Dienstleistungen alle relevanten Fragestellungen zu erkennen und in angemessener Art und Weise zu handhaben, könnte sich dies negativ auf ihren Ruf auswirken. Zudem ist die EYEMAXX-Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass eine negative Öffentlichkeit, Pressespekulationen und drohende oder tatsächliche Rechtsstreitigkeiten, die ihr Geschäft oder ihre Projekte betreffen, ihren Ruf schädigen. Eine Schädigung des guten Rufs könnte dazu führen, dass bestehende und potenzielle Kunden sich mit der Fortführung oder Aufnahme von Geschäftsbeziehungen zurückhalten. Eine Rufschädigung der EYEMAXX-Gruppe könnte sich daher nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

2.1.3 Rechtliche und regulatorische Risiken

Risiken aus der Verwendung standardisierter Verträge

Die EYEMAXX-Gruppe unterhält im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Vertragsbeziehungen zu einer Vielzahl von Vertragspartnern. Sie bedient sich dabei standardisierter Verträge. Unklarheiten sowie Fehler in den Vertragsmustern können sich daher auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Darüber hinaus können sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Der Eintritt dieser Risiken könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aus Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen

Die Mietverträge der EYEMAXX-Gruppe enthalten in der Regel Wertsicherungsklauseln, die die Höhe der Mietzahlungen an einen Referenzindex, meist den Verbraucherpreisindex, koppeln, wobei allerdings die Mietansprüche nur bei Unter- bzw. Überschreitung vereinbarter Schwellenwerte und nicht immer zu 100 % an die Indexänderung angepasst bzw. nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden können und eine Anpassung teilweise erst nach einer mehrjährigen Laufzeit mit festen Mietzahlungen erfolgen kann. Auf Grund dieser Indexierung hat insbesondere die Entwicklung der Inflationsrate einen Einfluss auf die Höhe der von der EYEMAXX-Gruppe erzielbaren Mieterlöse. Sinkt der Referenzindex, erfolgt eine Anpassung der Mietzahlungen nach unten. Steigen die Kosten der Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien schneller als die Mieteinnahmen oder sinken die Mieteinnahmen auf Grund eines sinkenden Referenzindexes, so könnte sich dies erheblich negativ

auf die Mietrendite, die Bewertung der Immobilien und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in den Zielländern der Emittentin könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie im Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken, was wiederum die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen kann, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Gesetzgebungsrisiken

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen in den Ländern, in denen die EYEMAXX-Gruppe aktiv ist, können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel.

So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der EYEMAXX-Gruppe auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die EYEMAXX-Gruppe zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten als Bestandshalterin gegen Mieter, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsgesellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus Kontrollen in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken

Es besteht das Risiko, dass sich die internen Kontrollmechanismen der EYEMAXX-Gruppe, die korrupte, wettbewerbswidrige und sonstige illegale Geschäftspraktiken verhindern sollen, als unzureichend erweisen, um eine Verstrickung von Mitarbeitern der EYEMAXX-Gruppe in illegale Geschäftspraktiken auszuschließen. Werden Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von Mitarbeitern der EYEMAXX-Gruppe aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen

Die Verwendung von Daten durch die EYEMAXX-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Gleiches gilt für andere Länder. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der EYEMAXX-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die EYEMAXX-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der EYEMAXX-Gruppe schaden. Beides könnte jeweils erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert schwerpunktmäßig auf der Projektentwicklung ("develop and sell"). Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die Projektentwicklung als operative Tätigkeit nicht mehr den Schwerpunkt der Tätigkeit bildet, besteht das Risiko, dass die BaFin die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Bei einer solchen Verwaltung wären umfassende organisatorische und geschäftspolitische Änderungen bei der Emittentin erforderlich, was wiederum zeit- und kostenintensiv wäre.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die die Einordnung als Investmentvermögen auslösen würde, die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit unterbrechen oder ganz einstellen muss und die Kosten für die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen die Rendite bis hin zu einem Totalverlust des investierten Vermögens reduzieren würde.

2.2 Risikofaktoren in Bezug auf die Schuldverschreibungen

2.2.1 Beschränkte anlegerbezogene Eignung

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Potentielle Anleger sollten prüfen, ob eine Anlage in die Schuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Anlageerfahrung, des Anlagehorizonts sowie der mit der Anlage verfolgten Ziele zweckmäßig bzw. eine für sie geeignete Anlage ist und gegebenenfalls entsprechende Rechts-, Wirtschafts- und Steuerberater konsultieren, um zu klären, welche Folgen eine Anlage in die Schuldverschreibungen hätte, und um sich ein eigenes Bild von der Anlage zu machen. Eine Anlage in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger geeignet, die

- die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen gänzlich verstanden haben,
- das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in die Schuldverschreibungen bis zu deren Fälligkeit tragen können,
- von dem Risiko der fehlenden Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen über einen erheblichen Zeitraum, im Zweifel bis zur Fälligkeit Kenntnis haben,
- in der Lage sind, die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen Finanzlage beurteilen zu können,
- in der Lage sind, die Risiken und Vorteile einer Anlage in die Schuldverschreibungen und die Informationen, die im Prospekt oder anderen maßgeblichen Dokumenten enthalten sind oder durch Verweis aufgenommen sind, beurteilen zu können.

2.2.2 Insolvenz der Emittentin

Die Rückzahlung der Schuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig und zwar dadurch, dass ausreichend liquide Mittel generiert werden. Eine Gewähr für den Eintritt wirtschaftlicher Ziele und Erwartungen kann die Emittentin nicht leisten. Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin trotz Besicherung zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. Im Falle der Insolvenz der Emittentin sind die Anleger gemäß der geltenden Insolvenzordnung mit den nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Nach Verwertung des Vermögens der Emittentin im Insolvenzfall erfolgt die Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin.

Die Sicherheiten führen gemäß der herrschenden Auffassung zur Auslegung der geltenden Insolvenzordnung zu einem Aussonderungsrecht, welches aber durch den Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter der Gesellschaft geltend zu machen ist, was dann weitere Kosten verursacht. Im Extremfall kann ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eintreten bzw. können die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

2.2.3 Pflichtverletzung des Treuhänders

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Schuldverschreibungen kontrolliert der Treuhänder, dass die Emittentin die Grundpfandrechte nicht für andere Zwecke als die Sicherung der Zins- und Rückzahlung der Schuldverschreibungen einsetzt. Ebenso ist der Treuhänder verpflichtet, das Treuhandkonto bezüglich des Eingangs der Mieteinnahmen zu überwachen. Es handelt sich dabei um eine schuldrechtliche Verpflichtung des Treuhänders. Verletzt der Treuhänder gleichwohl seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder z.B. bei leichter Fahrlässigkeit nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

2.2.4 Risiken bei der Bestellung der Sicherheiten

Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten, die die Ansprüche der Gläubiger der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 und Schuldverschreibungen 2012/ 2017 sichern, vor dem Laufzeitende der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 und Schuldverschreibungen 2012/ 2017 durch die Gläubiger der betreffenden Anleihen verwertet werden und somit diese Sicherheiten nicht als Sicherheiten für die hiesigen Schuldverschreibungen bestellt werden können. Wenn die Emittentin keinen Ersatz für diese Sicherheiten beschaffen kann, kann bei einer Verschlechterung des Gewinn- bzw. Cashflows der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

2.2.5 Wertminderungen von Sicherheiten

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte könnte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt bzw. fehlerhaft ermittelt wurde, oder im Rahmen der Verwertung der Grundpfandrechte der Betrag der dem Gesamtnennbetrag der Anleihe entspricht teilweise oder vollständig nicht erzielt werden kann. Ebenso kann die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte dadurch beeinträchtigt werden, dass der Wert der jeweiligen Immobilien, bei denen Sicherheiten bestellt werden, gemindert ist, weil die im Anhang G beigefügten Verkehrswertgutachten fehlerhaft sind bzw. den Wert der Immobilie nicht korrekt reflektieren. Weiterhin kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschulden, aufgrund von Wertverlusten der Immobilie, nicht der Verkehrswert erzielt wird. Es kann daher der Fall eintreten, dass die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen erhalten.

2.2.6 Sonstige Risiken bei Sicherheiten

Es sollen an Grundstücken, einem Erbbaurechte bzw. in Österreich an zwei Superädifikaten von mit der Emittentin verbundenen Gesellschaften bzw. von dem Mehrheitsgesellschafter Grundschulden (deutsche Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte) bzw. Hypotheken (österreichische Grund-

stücke und grundstücksgleichen Rechte) (zusammen die „**Grundpfandrechte**“) zur Absicherung der Anleihegläubiger bestellt werden. Die zu besichernden Grundstücke und Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte (Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate) sind derzeit noch mit Grundpfandrechten belastet, die zur Absicherung von Darlehen Dritter bzw. der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 dienen, und vor Eintragung der Grundpfandrechte durch den Nettoemissionserlös auch im Rahmen der angenommenen Umtauschangebote jeweils abzulösen sind. Demnach sind die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen bis zur Bestellung des jeweiligen Grundpfandrechts jeweils nur dadurch gesichert, dass der Treuhänder stattdessen die Nettoemissionserlöse einbehält. Da die Sicherheiten erst nach Valuta bestellt werden, besteht das Risiko, dass Grundpfandrechte nicht bestellt werden können, weil beispielsweise ein bereits bestehendes Grundpfandrecht nicht gelöscht wird. Das kann dazu führen, dass die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nur zu einem geringeren Teil als geplant oder gar nicht besichert werden, wenn die Emittentin in diesem Fall keine Ersatzsicherheit in geeigneter Höhe bestellen kann. Weiterhin können die in diesem Abschnitt beschriebenen Risiken dazu führen, dass im Falle einer Verwertung die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig abgedeckt werden. Aufgrund dessen können Zins- und/oder Rückzahlungsansprüche einzelner Anleihegläubiger nicht oder nicht fristgerecht bedient werden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung der Grundpfandrechte einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung nur mit Verzögerung erfolgen kann.

2.2.7 Risiken bei der Verwertung der Sicherheiten

Der tatsächlich realisierbare Wert der zukünftig als Sicherheiten gewährten Rechte Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate könnte nicht ausreichen, um die Ansprüche der Anleihegläubiger im Verwertungsfall zu befriedigen. Dies kann dazu führen, dass im Falle einer Verwertung die Forderungen der Anleihegläubiger aus den Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig abgedeckt werden.

2.2.8 Allgemeine Risiken der Sicherungsabtretung von Mietzinsansprüchen

Es werden Mietzinsansprüche zur Besicherung der Zinsansprüche aus den Schuldverschreibungen an den Treuhänder abgetreten. Mietzinsansprüche unterliegen geschäftsbezogenen Risiken, insbesondere dem Risiko des Forderungsausfalls wegen mangelnder Leistungsfähigkeit des Mieters und dem allgemeinen Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko, insbesondere, wenn die Laufzeit der Mietverträge geringer ist als die der Schuldverschreibungen. Soweit die Mietzinsansprüche ausfallen oder es zu einem Leerstand bei den Mietobjekten kommt, geht die Sicherungsabtretung der Mietzinsansprüche ins Leere und damit die Besicherung der Zinsansprüche für die Schuldverschreibungen.

2.2.9 Bonitätsverschlechterung

Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen besteht, wenn die Mittel aus der Emission jedenfalls zumindest mittelbar nicht in einer entsprechend gewinnträchtigen Weise verwendet werden oder die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird.

2.2.10 Volatilität

Da die angebotenen Schuldverschreibungen eine kleine Emission mit einem begrenzten Volumen sind, können erhebliche Preisschwankungen für die Schuldverschreibungen eintreten und zwar unabhängig von der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung. Die Emittentin kann auch keine Gewähr dafür übernehmen, dass ein nennenswerter Handel bezüglich der Schuldverschreibungen besteht. Negative Mitteilungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin können ebenfalls zu erheblichen Preisschwankungen nach unten für die Schuldverschreibungen führen.

2.2.11 Ratingänderung

Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings der Schuldverschreibungen könnte sich negativ auf den Wert der Schuldverschreibungen und deren Verkauf vor Ablauf der Laufzeit auswirken und im Extremfall deren Veräußerbarkeit unmöglich machen.

Die Creditreform Rating AG kann das Rating jederzeit ändern, aussetzen oder aufheben. Eine Verschlechterung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings kann sich erheblich negativ auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen (und damit auf den Erlös, der bei einem Verkauf erzielt werden kann) auswirken und dementsprechend im Falle eines Verkaufs der Schuldverschreibungen vor Ende der Laufzeit zu einem Verlust des Anlegers führen. Im Extremfall kann einer Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen unmöglich sein.

2.2.12 Risiken bei weiteren Emissionen

Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Dadurch könnte sich der Verschuldungsgrad der Emittentin erhöhen und das Risiko der Anlage in den Schuldverschreibungen steigen. Hierdurch könnten die bis dahin emittierten Schuldverschreibungen an Wert verlieren. Anleger, die ihre Schuldverschreibungen vor der Endfälligkeit veräußern wollen, sind dadurch dem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ausgesetzt. Eine Veräußerung könnte infolgedessen nur zu ungünstigen Konditionen oder gar nicht möglich sein.

2.2.13 Beschränkte Veräußerbarkeit der Schuldverschreibungen

Die hier angebotenen Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Schuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market bzw. im Open Market an der Frankfurter und/ oder Münchner Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während

der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn aufgrund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, nicht fortgesetzt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleihegläubiger seine Schuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu dem gewünschten Preis veräußern kann.

Sollten die Schuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleihegläubiger daher damit rechnen, seine Schuldverschreibungen nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen. Außerdem wird es in diesem Fall für die Schuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

2.2.14 Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin

Es bestehen keine gesetzliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen und nur eine eingeschränkte vertragliche Beschränkung aufgrund der Anleihebedingungen der hiesigen Schuldverschreibungen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe verhindern.

2.2.15 Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten

Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Schloss Leopoldsdorf besteht eine Hypothek im 1. Rang in Höhe von Euro 6.716.000,00 zur Besicherung einer anderen Verbindlichkeit. Aufgrund dieser vorrangigen dinglichen Besicherung des Grundpfandrechts im 2. Rang kann im Falle der Insolvenz der Emittentin dieser strukturelle Nachrang zu einer erheblichen Wertminderung bezüglich der Schuldverschreibungen führen.

2.2.16 Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten

Für den Anleihegläubiger entstehen beim Kauf und Verkauf von Schuldverschreibungen neben dem aktuellen Preis verschiedene Neben- und Folgekosten, die die Rendite der Schuldverschreibungen erheblich verringern oder gar ausschließen können.

Zinszahlungen auf die Schuldverschreibungen oder auf von Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen realisierten Gewinnen sind gegebenenfalls steuerpflichtig.

Die in diesem Prospekt enthaltenen steuerlichen Ausführungen geben die Ansicht der Emittentin bezüglich der zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospektes geltenden Rechtslage wieder. Finanzbehörden und -gerichte können jedoch zu einer anderen steuerlichen Beurteilung kommen. Die in diesem Prospekt erfolgten steuerlichen Ausführungen dürfen darüber hinaus nicht allein Grundlage für die Entscheidung zum Kauf der Schuldverschreibungen aus Steuergründen dienen, da jeweils die individuelle Situation des Anleihegläubigers zu berücksichtigen ist. Potentielle Anleihegläubiger sollten vor

der Entscheidung zum Kauf der Schuldverschreibungen ihren Steuerberater um Rat fragen. Die Emittentin haftet nicht für steuerliche Konsequenzen bei dem Erwerb der Schuldverschreibungen.

2.2.17 Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger

Die Schuldverschreibungen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschten sondern sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

2.2.18 Risiken aufgrund des Wertpapiertyps

Da es sich bei den zu emittierenden Wertpapieren um Inhaberpapiere handelt, in denen der Anleihegläubiger nicht namentlich erwähnt wird, gilt § 793 Abs. 1 BGB. Nach dieser Regelung ist nur der Anleihegläubiger zur Einlösung der Zinsen und zur Rückforderung des Nennbetrages berechtigt. Allerdings bestimmt diese Vorschrift, dass die Emittentin auch dann von ihrer Zahlungspflicht befreit wird, wenn ein Unberechtigter die Ansprüche geltend macht und die Urkunden vorlegt. Die Emittentin muss in diesem Falle nicht doppelt zahlen.

2.2.19 Risiko überstimmt zu werden

Ein Anleihegläubiger ist dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Emittentin zu verlieren, falls die Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Schuldverschreibungsgesetzes aus dem Jahr 2009 (SchVG) Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Sofern ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleihegläubiger ernannt wird, könnte ein bestimmter Anleihegläubiger ganz oder teilweise das Recht verlieren, seine Rechte gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

2.2.20 Inflationsrisiko

Die Anleihegläubiger unterliegen dem Risiko, dass sich der Wert des von den Anleihegläubigern für die Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft der zugrundeliegenden Währung aufgrund von Inflation sinkt. Bei einer Schuldverschreibung mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall fünf Jahre beträgt, besteht das Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass Inhaber der Schuldverschreibungen möglicherweise einen finanziellen Verlust erleiden und dadurch die Realverzinsung aus der Investition in die Schuldverschreibungen verringert wird. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung der Schuldverschreibungen, so kann die Rendite der Schuldverschreibungen sogar negativ sein. Gleich-

zeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Schuldverschreibungen eingeschränkt sind, so dass der Anleger gezwungen sein kann, die Schuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

2.2.21 Risiken bei Fremdfinanzierung der Inhaberschuldverschreibungen

Bei kreditfinanziertem Erwerb der Wertpapiere kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin hinsichtlich der Wertpapiere, muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den aufgenommenen Kredit bedienen, d.h. die laufenden Zinsen tragen und den aufgenommenen Betrag zurückzahlen.

2.2.22 Risiko steigender Marktzinsen

Während der Laufzeit der Anleihe kann es zu einer Erhöhung des allgemeinen Marktzinsniveaus kommen. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Kurs der Schuldverschreibungen mindert und ein sofortiger Verkauf nur zu einem geringeren Preis als bei Erwerb möglich ist.

2.2.23 Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung

Der Emittentin steht gemäß den Anleihebedingungen unter gewissen Bedingungen zum 18. März 2019, zum 18. März 2020 und zum 18. September 2020 sowie jederzeit bei geringem ausstehendem Betrag oder aus Steuergründen die Möglichkeit der Kündigung zur Verfügung. Wird davon Gebrauch gemacht, wird der Vertrag vor Ablauf der zunächst vereinbarten Laufzeit aufgelöst. Durch eine vorzeitige Auflösung des Vertrages ergibt sich das Risiko, dass Zinsansprüche zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung erlöschen und nicht mehr geltend gemacht werden können. Außerdem besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung vereinnahmten Betrag lediglich mit einer niedrigeren Rendite reinvestieren können (Wiederanlagerisiko). Den Anlegern steht nach den Anleihebedingungen kein ordentliches Kündigungsrecht der Inhaberschuldverschreibung zu. Daher haben die Anleihegläubiger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen keinen Anspruch darauf, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

2.2.24 Risiko aufgrund der Änderung der zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren Bestimmungen der International Financial Reporting Standards (IFRS)

Die Anleihebedingungen enthalten in § 7 (5) (e) die Verpflichtung der Emittentin, während der Laufzeit der Schuldverschreibung eine Eigenkapitalquote von mindestens 20% aufrechtzuerhalten. Die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Emission der Schuldverschreibung anwendbaren IFRS. Ändern sich die anwendbaren IFRS, so kann dies dazu führen, dass aufgrund der zukünftig anwendbaren IFRS eine andere Zahl als Eigenkapitalquote angegeben und kommuniziert wird, als jene, welche für die Anleihebedingungen relevant ist.

2.2.25 Risiko des Widerrufs oder Aussetzung des Handels

Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Schuldverschreibungen (oder die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Schuldverschreibungen führen. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese vorgenannten Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleger haben.

2.2.26 Risiko der Gesetzesänderung

Die Anleihebedingungen unterliegen deutschem Recht. Die Emittentin kann keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen deutschen Rechts (oder des in Deutschland anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum der Anleihebedingungen geben. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese vorgenannten Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Schuldverschreibungen und die Anleger haben.

2.2.27 Risiko der Steueränderung

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Schuldverschreibungen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihrer Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einerseits einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und andererseits auch auf den wirtschaftlichen Wert der Schuldverschreibungen haben sowie die von den Anleihegläubigern erzielten Renditen auf das mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen investierte Kapital negativ beeinflussen. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen deutschen und österreichischen Rechtslage und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch die Gesetzgeber, insbesondere auch die mögliche Einführung einer Finanztransaktionssteuer, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern. Auch kann eine vorzeitige Kündigung der Anleihe Einfluss auf die steuerliche Situation eines Anlegers haben. Die grundsätzlichen steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt stellen weder eine allgemeine noch eine individuelle steuerliche Beratung dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Schuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

2.2.28 Risiko Clearingsysteme

Die veränderbare Sammelurkunde, die die Schuldverschreibungen verbrieft, wird von der Clearstream als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile oder -rechte

an der veränderbaren Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wertpapiersammelbank übertragen werden können. Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung der Schuldverschreibungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse abhängig. Solange die Schuldverschreibungen durch die Sammelurkunde verbrieft sind, wird die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf die Schuldverschreibungen durch Zahlungen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber nachkommen. Die Zahlung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen. Anleihegläubiger sind daher auch in Bezug auf Zahlungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse bei der Wertpapiersammelbank und den Clearingsystemen abhängig.

2.2.29 Risiko grenzüberschreitende Gesetze insbesondere FATCA

Anleihegläubiger können unter bestimmten Umständen grenzüberschreitenden Gesetzen unterliegen. Insbesondere die Regelungen des Foreign Account Tax Compliance Act der USA, auch als „FATCA“ bezeichnet, können auf den Anleihegläubiger anwendbar sein. Nach diesen Regelungen kann eine U.S. Quellensteuer in Höhe von 30 % auf alle oder einen Teil der Zahlungen im Hinblick auf Kapital oder Zinsen der Schuldverschreibungen anfallen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Schuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung auch bezüglich FATCA in Anspruch zu nehmen, wenn der regelmäßige Aufenthalt in Deutschland oder Österreich besteht, aber der Anleihegläubiger Staatsbürger der USA bzw. die Gesellschaft, die die Schuldverschreibungen erwerben soll, in den USA registriert ist oder deren Gesellschafter Staatsbürger der USA sind oder in sonstiger Weise eine Verbindung bezüglich der USA besteht, da dies Anknüpfungspunkte nach für die Anwendbarkeit von FATCA Regelungen sein können.

2.2.30 Währungsrisiko und Risiko bezüglich Devisenkontrollen

Die Schuldverschreibungen lauten auf Euro. Wenn der Euro für einen Anleihegläubiger eine Fremdwährung darstellt, ist dieser Anleihegläubiger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Schuldverschreibung beeinträchtigen können. Veränderungen von Wechselkursen haben vielfältige Ursachen. Außerdem könnten, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen, Zentralbanken und andere Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs nachteilig beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet oder gar kein Kapital oder Zinsen erhalten.

3. Allgemeine Informationen

3.1 Verantwortung für den Prospekt

Die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt für die in diesem Prospekt gemachten Angaben gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die alleinige Verantwortung. Die Emittentin erklärt, dass ihres Wissens nach die in diesem Prospekt gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Die Emittentin hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich ändern können.

Unbeschadet von § 16 WpPG ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften des jeweiligen Staates des Europäischen Wirtschaftsraums vor Prozessbeginn die Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen haben.

3.2 Verbreitung von Informationen

Niemand ist befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Darstellungen zu verbreiten; werden solche Angaben oder Darstellungen dennoch verbreitet, sind sie weder als verlässlich noch als von der Emittentin oder von der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, 80333 München, Bundesrepublik Deutschland (nachfolgend die „**SMC**“) genehmigt zu betrachten. Weder aus der Überlassung dieses Prospektes noch aus dem Angebot, dem Verkauf oder der Lieferung von Schuldverschreibungen darunter ergibt sich die Schlussfolgerung, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts bzw. des letzten Nachtrags oder der letzten Ergänzung zu diesem Prospekt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung der Geschäftstätigkeit oder Finanzlage der Emittentin, die im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen wesentlich wäre, seit dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospekts bzw. des letzten Nachtrags oder der letzten Ergänzung zu diesem Prospekt oder seit dem Datum der Bilanz des letzten Jahresabschlusses, die durch Verweis als in diesen Prospekt einbezogen gilt, eingetreten ist, oder (iii) andere, im Zusammenhang mit der Begebung der Schuldverschreibungen gemachte Angaben zu einem Zeitpunkt, der nach dem Zeitpunkt liegt, zu dem sie erteilt wurden bzw. der in dem Dokument, in dem sie enthalten sind, genannt ist, zutreffend sind. Jegliche Pflicht von der SMC zur Überprüfung der Finanzlage oder Geschäftstätigkeit der Emittentin während der Laufzeit der Schuldverschreibungen oder zur Weitergabe von Informationen, die der SMC bekannt werden, an die Anleger in die Schuldverschreibungen wird von der SMC ausdrücklich ausgeschlossen.

Weder die SMC noch andere in diesem Prospekt genannte Personen, außer der Emittentin, sind für die in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis einbezogenen Angaben oder Dokumente verantwortlich; dementsprechend werden von diesen Personen im Rahmen des nach dem geltenden Recht in der jeweiligen Rechtsordnung zulässigen auch keinerlei ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherungen, Gewährleistungen oder Verpflichtungen abgegeben bzw. übernommen und jegliche Haftung dieser Personen für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in den vorgenannten Dokumenten ist ausgeschlossen. Die SMC hat diese Angaben nicht selbständig überprüft und übernimmt keine Haftung für deren Richtigkeit.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und die Kreditwürdigkeit der Emittentin selbst einschätzen. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin oder der SMC dar, die Schuldverschreibungen zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot in Rechtsordnungen, in denen ein solches Angebot unzulässig wäre, oder an Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre, dar und darf nicht zum Zwecke eines solchen Angebots verwendet werden.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt gemäß den in Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands oder Österreichs jeweils anwendbaren Registrierungs- oder sonstigen Vorschriften oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände rechtmäßig verbreitet werden darf bzw. dass die Schuldverschreibungen in diesen rechtmäßig angeboten werden dürfen. Sie übernehmen ferner keine Haftung für die Unterstützung eines solchen Angebots oder einer solchen Verbreitung. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in Rechtsordnungen vorgenommen, in denen Handlungen zu diesem Zweck erforderlich wären.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin sowie von der SMC aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen. Insbesondere sind und werden die Schuldverschreibungen nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner jeweils gültigen Fassung registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des US-Steuerrechts. Von wenigen, begrenzten Ausnahmen abgesehen, dürfen die Schuldverschreibungen in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten oder verkauft noch geliefert werden. Der Abschnitt „*Verkaufsbeschränkungen*“ enthält eine weitere Beschreibung bestimmter Beschränkungen des Angebots und des Verkaufs der Schuldverschreibungen sowie der Verbreitung dieses Prospekts (oder von Teilen davon).

3.3 Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich öffentlich angeboten. Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung registriert. Sie werden demzufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act 1933. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Schuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

3.4 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische, sondern auf zukünftige Tatsachen, Ereignisse oder sonstige Umstände beziehen. Sie sind an Formulierungen mit Worten wie „glauben“, „davon ausgehen“, „erwarten“, „annehmen“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“, „hoffen“, „könnten“ oder ähnlichen Ausdrücken erkennbar. Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Schätzungen und Annahmen, die von der Emittentin nach bestem Wissen vorgenommen werden, und sind Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt, aufgrund derer die tatsächliche Vermögens- und Ertragslage der EYEMAXX-Gruppe wesentlich (insbesondere zum Negativen hin) von der abweichen kann, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen wurde. Weder die Emittentin noch die SMC verpflichten sich, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

3.5 Begriffsbestimmungen

Angebotsfrist ist der Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.

Anleihe ist eine Bezeichnung der hier angebotenen Schuldverschreibungen der EYEMAXX Real Estate in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00.

Anleihegläubiger sind Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Sie sind Vertragspartner der Emittentin.

Der Begriff **Emittentin** bezieht sich auf die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Aschaffenburg, geschäftsansässig Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland.

Bei der Darstellung der Emittentin wird diese in diesem Prospekt gemeinsam mit ihren ganz oder teilweise konsolidierten unmittelbaren und mittelbaren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften sowie gemeinsam mit ihren nicht konsolidierten Beteiligungen an Gesellschaften als **EYEMAXX-Gruppe** bezeichnet.

Inhaberschuldverschreibung ist eine Anleihe, Inhaberpapiere, welche die Emittentin verpflichten, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmebetrag bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Der jeweilige Inhaber der Wertpapierurkunde ist stets der Forderungsinhaber.

Nennwert bezeichnet den Nennbetrag, Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.

Prospekthaftung ist die Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.

3.6 Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse

Je nach Umfang der Platzierung ist nach Valuta die Umsetzung eines Sicherungskonzeptes zugunsten der Anleihegläubiger in Form der Einräumung von Grundpfandrechten auf vermieteten Logistik-, Wohn- und Büroimmobilien in Deutschland und Österreich sowie die Verwendung der Mieteinnahmen zur vollen Besicherung des Anleihecoupons vorgesehen.

Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von bis zu rund Euro 800.000,00 auf bis zu Euro 29.200.000,00 netto. Der Nettoemissionserlös von Euro 29.200.000,00 soll nach Planung der Emittentin zuerst zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Aschaffenburg, Auhofstrasse 25 durch Ablösung der bisherigen Grundpfandrechte an diesen Liegenschaften (rund Euro 2.500.000,00) und dann zur Lastenfreistellung des Besicherungsobjektes Innsbruck, Bernhard Höfelstrasse 14 (rund Euro 1.500.000,00) dienen.

Im zweiten Schritt dienen Erlöse von ca. Euro 2.900.000,00 zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, zur Immobilienentwicklung und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital) der Emittentin.

Im dritten Schritt werden zur Lastenfreistellung der Besicherungsobjekte, die im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 verwendet wurden, und auch zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 rund Euro 22.300.000,00 der Emissionserlöse an die Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 gezahlt. Die Emittentin ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen allerdings auch frei andere Sicherheiten zu bestellen. Soweit Umtauschaufträge in Höhe von insgesamt bis zu Euro 3.000.000,00 angenommen werden, reduziert sich der Emissionserlös in Hinblick auf die zufließenden Barmittel entsprechend. Der Betrag aus den angenommenen Umtauschaufträgen dient zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016. Bei voller Ausschöpfung der Umtauschbeträge werden rund Euro 19.300.000,00 der Emissionserlöse

an die Treuhänder in Barmittel insoweit überwiesen und Euro 3.000.000,00 durch die Annahme der Umtauschaufträge realisiert.

Falls das hiesige Angebot nicht in Höhe von EUR 30.000.000,00 gezeichnet wird, sollen die Nettoemissionserlöse zunächst für die Lastenfreistellung und damit zur Bewirkung der vorgesehenen Besicherung der Anleihegläubiger über die Grundpfandrechte in Aschaffenburg und Innsbruck in Höhe von insgesamt rund Euro 4.000.000,00 dienen. Im zweiten Schritt dienen Erlöse von ca. Euro 2.900.000,00 zum Erwerb von vermieteten Bestandsimmobilien, zur Immobilienentwicklung und zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital) der Emittentin. Soweit dann eine weitergehende Besicherung der Schuldverschreibungen erforderlich ist, dienen die Erlöse zur Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2011/16, aus der auch gleichzeitig die weitergehenden Sicherheiten für die hiesigen Schuldverschreibungen zur Verfügung gestellt werden. Als letzter Verwendungszweck bei fehlender Vollplatzierung ist die Refinanzierung der Schuldverschreibungen 2012/17 anzusehen.

3.7 Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen des Angebots tätig werden

Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußert die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts ohne feste bzw. ohne bindende Zusage auf best-efforts-Basis, im Namen und auf Rechnung der Emittentin. Die platzierende Bank erhält von der Emittentin eine Platzierungsprovision, die Höhe dieser Vergütung ist abhängig vom tatsächlich platzierten Volumen (Anzahl der platzierten Anleihen x Ausgabepreis). Der Gesamtbetrag der Provision kann bei Vollplatzierung entsprechend bis zu rund Euro 800.000,00 betragen. Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

3.8 Angaben von Seiten Dritter

Die Emittentin erklärt, dass Angaben von Seiten Dritter, die in diesen Prospekt übernommen wurden, korrekt verwendet werden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen inkorrekt oder irreführend machen würden.

3.9 Rating

Die hier angebotenen Schuldverschreibungen wurden von der Creditreform Rating AG mit einem Rating BBB bewertet. Damit bescheinigt das Urteil der Creditreform Rating AG den Schuldverschreibungen im Ergebnis eine stark befriedenende Güte. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie der besten Bonität mit dem geringsten Insolvenzrisiko bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „CCC“, „CC“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet ungenügende Bonität (Ausfall oder

Insolvenzantrag). Den Kategorien von AAA bis B kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorien zu verdeutlichen.

Die Ratingagentur hat Ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.

3.10 Veröffentlichung dieses Prospektes

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, auch „BaFin“ genannt bei der BaFin hinterlegt und unverzüglich auf der Internet-Seite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht. Der Prüfungsumfang der BaFin für die Billigung umfasst dabei die Vollständigkeit, die Verständlichkeit und innere Widerspruchsfreiheit, nicht jedoch die inhaltliche Richtigkeit der im Wertpapierprospekt getroffenen Aussagen oder die Bonität der Emittenten.

Papierfassungen dieses Prospekts sind außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland kostenlos erhältlich.

3.11 Einsehbare Dokumente

Die nachstehend aufgeführten Unterlagen können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Billigung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland kostenlos, eingesehen werden.

Ebenso sind die nachstehend aufgeführten Unterlagen auf der Internet-Seite der Emittentin www.eyemaxx.com veröffentlicht und zwar unter dem Pfand: <http://www.eyemaxx.com/investor-relations/anleihen/2016-2021/dokumente>, den man in dieser Form eingeben kann, so dass man zu den gewünschten Dokumenten kommt. Ebenso gelangt man zu den gewünschten Dokumenten von der ersten Internet-Seite der Emittentin, wenn man den dort befindlichen Reiter „Investors Relations“ öffnet und dann die Kategorie „Anleihen“ durch Klick auswählt. Es öffnet sich dann ein Untermenü, in dem die bisherigen Anleihen der Emittentin versammelt sind und unter der Bezeichnung „2016/ 2021“ aus das hiesige Angebot mit den nachstehend aufgeführten Unterlagen:

- Satzung der Emittentin
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach HGB
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach HGB
- Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach HGB

- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach IFRS
- Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach IFRS
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 2 Wohneinheiten in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6-6a
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt Geschäftshaus in A – 5700 Zell am, See, Seespitzstrasse 4
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 – 10
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: A -2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5

3.12 Angaben zur Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin hat ausschließlich der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München („SMC“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts bis zu der am voraussichtlich 16. März 2016 endenden Angebotsfrist in der Bundesrepublik Deutschland und der Republik Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Die Angebotsfrist beginnt voraussichtlich am 9. März 2016 und endet voraussichtlich am 16. März 2016. Sollte die Emittentin in dieser Angebotsfrist weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/2016-2021) sowie auf allen anderen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de).

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

3.13 Zusätzliche Informationen bezüglich Finanzintermediäre

Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:

Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Straße 7, 80333 München

Angaben, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren und zu veröffentlichen sind, und Angaben des Ortes, an dem sie erhältlich sind, werden wie folgt bekannt gegeben:

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (www.eyemaxx.com/investor-relations/2016-2021) sowie auf allen Seiten bekannt machen, auf denen auch dieser Prospekt während des Angebotszeitraumes mit ihrer Zustimmung veröffentlicht worden ist, insbesondere auf den Internetseiten der Deutsche Börse AG (Frankfurter Wertpapierbörse) (www.boerse-frankfurt.de).

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt gemachten Angaben oder Tatsachen zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von EYEMAXX oder SMC autorisiert betrachtet werden. Weder die nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Schuldverschreibungen darunter stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt.

4. Ausgewählte historische Finanzinformationen

4.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen des EYEMAXX Real Estate AG - Konzernabschlusses

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Konzernabschluss der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr von 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 sowie vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 entnommen. Die EYEMAXX Real Estate AG, war bis zum 31.10.2010 nicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Hintergrund für diese Form der Darstellung ist, dass am 17. Juni 2011 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung 100 % der Anteile an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf (Österreich) in die EYEMAXX Real Estate AG (damals: Amictus AG) eingebracht wurden. Da die Emittentin zu diesem Zeitpunkt über keinen aktiven Geschäftsbetrieb verfügte wurde diese Transaktion in analoger Anwendung der Regelungen von IFRS 3 als „Reverse Acquisition“ behandelt. Die Besonderheit besteht hierbei darin, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wirtschaftlich als Erwerberin und die EYEMAXX Real Estate AG als Erwerbsobjekt behandelt werden. Dementsprechend wird zur Verbesserung der Transparenz der Konzernabschluss im Wesentlichen aus Sicht der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aufgestellt. Das Konzerngeschäftsjahr richtet sich jedoch nach der EYEMAXX Real Estate AG, welche Konzernmutter im rechtlichen Sinne ist.

Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015 (IFRS)TEUR	1.1.2013-31.10.2014 (IFRS) TEUR
Umsatzerlöse	2.316	1.571
Gesamtleistung * 1	13.475	6.646
Finanzerfolg	-3.683	-3.551
EBITDA * 2	9.836	7.636
Betriebsergebnis	9.613	7.402
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Periodenergebnis	4.034	2.330
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	4.044	3.623
Eigenkapital	28.531	23.585
davon thesaurierte Gewinne * 3	24.682	22.616
Eigenkapitalquote * 4	30,3 %	28,5 %
Langfristige Vermögenswerte	71.594	70.128
Langfristige Verbindlichkeiten	51.578	55.434
Bilanzsumme	97.910	83.276

1. Die ausgewiesenen Gesamtleistungen wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“, „Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen“ „Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, „Aktivierte Eigenleistungen sowie „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert.
2. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen“.
3. Die ausgewiesenen thesaurierte Gewinne wurden aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Kapitalrücklage“ und „Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung“ von der Position „Kumulierte Ergebnisse“ jeweils subtrahiert.
4. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Konzernabschlüssen der EYEMAXX Real Estate AG entnommen und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet.

4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Einzelabschluss

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 sowie vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 entnommen.

Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus den geprüften Abschlüssen von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft:

Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR	1.11.2013-31.10.2014 (HGB) TEUR
Umsatzerlöse	552	437
Gesamtleistung * 1	1.340	594
Finanzerfolg * 2	-372	-463
EBITDA * 3	103	-739
EBIT * 4	41	-800
EBT * 5	919	3.737
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	919	3.737
Eigenkapital	10.913	9.037
davon Bilanzgewinn bzw., -verlust	3.136	2.996
Eigenkapitalquote * 6	16,5 %	15,3 %
Langfristiges Vermögen * 7	60.310	51.320
Langfristiges Fremdkapital *7	41.624	48.384
Bilanzsumme	67.151	59.373

* Die mit * gekennzeichneten Positionen wurden aus dem geprüften Abschluss von der Emittentin abgeleitet und sind ungeprüft.

1. Die ausgewiesenen Gesamtleistungen wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „Umsatzerlöse“ und „Sonstige betriebliche Erträge“ jeweils addiert.
2. Die ausgewiesenen Finanzerfolge wurden aus den geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen abgeleitet. Dazu wurden die Positionen „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (ohne Transaktionskosten Anleihe) addiert.
3. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen sowie vor Erträgen aus Beteiligungen.
4. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen sowie vor Erträgen aus Beteiligungen.“
5. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
6. Die ausgewiesene Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Jahresabschlüssen der EYEMAXX Real Estate AG abgeleitet und dabei kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet: Eigenkapital / (Gesamtkapital – Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten).
7. Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

4.3 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin - Kapitalflussrechnung

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind den geprüften Kapitalflussrechnungen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 entnommen.

Zeitraum	1.11.2014-31.10.2015 (HGB) TEUR	1.11.2013-31.10.2014 (HGB) TEUR
Cashflow aus laufender Tätigkeit	- 2.496	-1.023
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.478	-10.159
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.813	10.160

5. Angaben über die Emittentin

5.1 Firma, kommerzieller Name, Sitz und Handelsregisterdaten

Die Firma der Emittentin lautet EYEMAXX Real Estate AG. Die Emittentin tritt unter dem kommerziellen Namen „EYEMAXX“ auf. Der Sitz der Emittentin ist Aschaffenburg und die Geschäftsanschrift lautet: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, Telefon: +49-6021 386 69 – 17, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg im Handelsregister eingetragen.

5.2 Abschlussprüfer

Die Einzelabschlüsse 2013/ 2014 sowie 2014/ 2015 sind nach HGB, die Kapitalflussrechnungen 2013/ 2014 sowie 2014/ 2015 sind nach HGB, der Konzernabschluss 2013/ 2014 sowie 2014/ 2015 sind nach IFRS jeweils durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Joseph-Schumpeter-Allee 25, 53227 Bonn, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer.

5.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer

Die Emittentin, eingetragen im Handelsregister unter HRB 11755 beim Amtsgericht Aschaffenburg - vormals Amictus AG (HRB 16054) mit Sitz in Nürnberg – wurde durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH (HRB 9166) mit Sitz in Nürnberg am 1. Mai 2002 gegründet.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

5.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 der Satzung die Verwaltung eigenen Vermögens sowie das Eingehen von Beteiligungen (auch Mehrheitsbeteiligungen) an Unternehmen.

Die Emittentin ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die für die Erreichung des Gesellschaftszwecks dienlich sind und diesen fördern. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen, Unternehmen pachten, Unternehmensverträge abschließen sowie Zweigniederlassungen und Filialen im In- und Ausland errichten.

Die Geschäftsanschrift lautet Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland. Telefonisch ist die Emittentin unter +49-6021 386 69 - 17 erreichbar.

5.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit Euro 3.509.772,00 und ist eingeteilt in 3.509.772 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von Euro 1,00 je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 3.509.772 Aktien sind voll eingezahlt.

Die Hauptmerkmale der Aktien sind: Sämtliche Aktien der Emittentin sind Inhaberaktien, die entsprechend ein Stimmrecht nach der Satzung gewähren. Eine andere Aktiengattung besteht nicht. Das Grundkapital der Emittentin ist voll eingezahlt.

Das Geschäftsjahr der Emittentin endet abweichend vom Kalenderjahr zum 31. Oktober des jeweiligen Jahres. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, sowie der überwiegende Teil ihrer Beteiligungen haben ihr Geschäftsjahr auf den 31. Oktober umgestellt. Die Emittentin und die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH weisen seit dem Geschäftsjahr 2011/2012 dasselbe Wirtschaftsjahr aus.

5.6 Ereignisse aus jüngster Zeit

Die Solvenz der Emittentin beeinflussende Faktoren haben sich nicht ergeben.

5.7 Hauptaktionäre

Die folgende Tabelle zeigt die Aktionärsstruktur und die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Emittentin:

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf bei Wien*	2.096.701	59,74%
Streubesitz	1.413.071	40,26 %
Gesamtaktienanzahl	3.509.772	100,00 %

* Herr Dr. Michael Müller ist alleiniger Vorstand der Emittentin.

5.8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist Obergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe und hält 94 % der Kommanditanteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, sowie 93 %

der Anteile an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG und zu 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Des Weiteren hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH beteiligt ist, sowie 94 % an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding GmbH, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG hält.

Die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist 100-prozentige Tochtergesellschaft der Emittentin. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert innerhalb der EYEMAXX-Gruppe als Zwischenholding, welche Beteiligungen an im Konzern untergeordneten Zwischenholdings, Projektgesellschaften, sowie Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaften in erheblichem Umfang (zum Teil als Alleingesellschafter, zum Teil mehrheitlich und zum Teil als Minderheitsgesellschafter) hält.

Entsprechend wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die wichtigsten Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegeben. Zu den wichtigsten Tochtergesellschaften zählen jene Gesellschaften, die über einen laufenden Geschäftsbetrieb oder wesentliche Vermögenswerte verfügen. Soweit diese Kriterien auf einzelne Tochtergesellschaften nicht zutreffen, wurden diese Gesellschaften im nachfolgenden Text bzw. im Organigramm nicht angeführt.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EYEMAXX Development GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt über ihre tschechischen, und polnischen Betriebsstätten Managementdienstleistungen an tschechische und polnische Fachmarktprojektgesellschaften. Die EYEMAXX Development GmbH ist als Gesellschafterin an weiteren Management-, bzw. Dienstleistungsgesellschaften beteiligt. Weiter erbringt die EYEMAXX Development GmbH Dienstleistungen im Corporate Finance-, sowie im M & A-Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Projektgesellschaften und deren Finanzierung.

EYEMAXX Development GmbH ist zu 94 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Marland Bauträger GmbH beteiligt, die Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie ein Grundstück in Graz hält. Ferner hält Marland Bauträger GmbH über die Beteiligung an weiteren österreichischen Gesellschaften mit Bestandsimmobilien in Bestand.

Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft ERED Finanzierungsconsulting GmbH, welche wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden) hält.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 40 % an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält derzeit über die weitere

Zwischenholding MALUM LIMITED, indirekt Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften in Polen.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 94 % an der nach zypriotischem Recht gegründeten DVOKA LIMITED beteiligt. Diese Gesellschaft hält Geschäftsanteile an mehreren Projektgesellschaften in Polen.

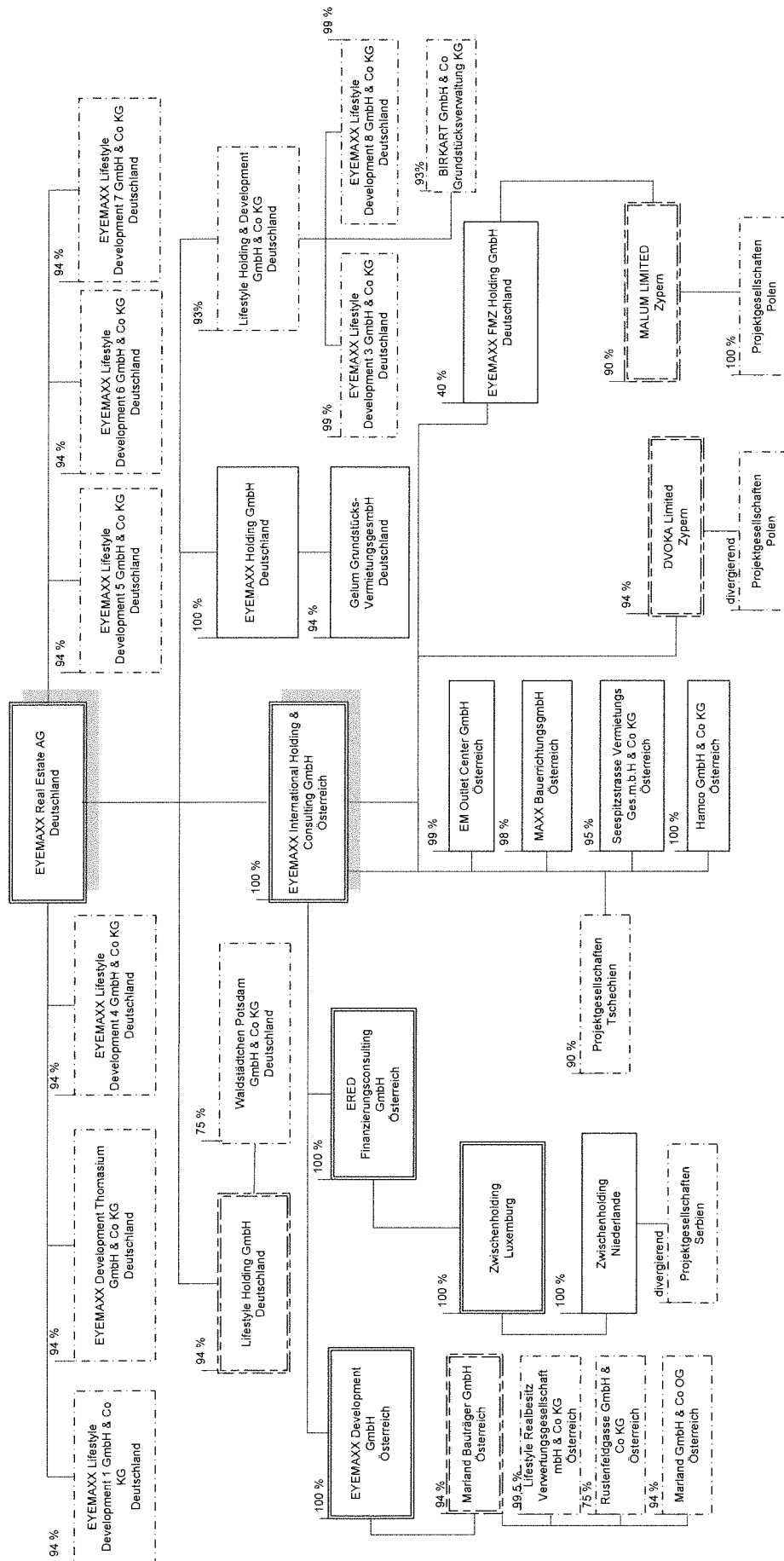
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 99 % an der nach österreichischem Recht gegründeten EM Outlet Center GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Hamco GmbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält eine Bestandsimmobilie in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 95 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Seespitzstrasse Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG beteiligt. Diese Gesellschaft hält Beteiligungen an Bestandsimmobilien in Österreich.

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist schließlich zu 98 % an der nach österreichischem Recht gegründeten MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Diese Gesellschaft hält Anteile an einer Bestandsimmobilie in Österreich.

Das nachfolgende Schaubild soll die beschriebene Struktur der EYEMAXX-Gruppe veranschaulichen:
Schaubild



5.8.1 Stellung der Emittentin innerhalb der EYEMAXX-Gruppe

Innerhalb der EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus. Da Herr Dr. Michael Müller Mehrheitsaktionär der Emittentin ist, besteht insoweit eine gesellschaftsrechtlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es bestehen in der gesamten EYEMAXX-Gruppe keine Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.

5.8.2 EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Im Folgenden finden sich die wesentlichen Angaben über die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH:

Firma:	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 146544g
Gründung:	01.07.1996
Stammkapital:	ATS 2.000.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung, Finanzierung von Beteiligungen, Unternehmensberatung, Anbahnung von Projekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %

5.8.3 Wichtigste Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben beziehen sich auf die wichtigsten Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, zum Prospektdatum.

Firma:	EYEMAXX Development GmbH
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Korneuburg; FN 273283m
Gründung:	23.12.2005
Stammkapital:	Euro 35.000,00
Geschäftstätigkeit:	Beratungs- und Managementdienstleistungen für Projektentwicklungen und Baumanagement
Geschäftsführer:	Mag. Maximilian Pasquali, LL.M., Ing. Mag. Christian Polak
Beteiligungsquote:	100 %

Firma:	ERED Finanzierungsconsulting GmbH
Geschäftssitz:	Wien

Geschäftsanschrift Renngasse 14/55, 1010 Wien
 Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 293745d
 Gründung: 25.05.2007
 Stammkapital: Euro 35.000,00
 Geschäftstätigkeit: Beteiligung an in- und ausländischen Unternehmen
 Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
 Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **EM Outlet Center GmbH**

Geschäftssitz: Wien
 Geschäftsanschrift Renngasse 14/55, 1010 Wien
 Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 285459v
 Gründung: 08.11.2006
 Stammkapital: Euro 100.000,00
 Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
 Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
 Beteiligungsquote: 99 %

Firma: **Hamco GmbH & Co KG**

Geschäftssitz: Leopoldsdorf
 Geschäftsanschrift Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
 Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 415365g
 Gründung: 23.04.2014
 Haftsumme: Euro 100,00
 Geschäftstätigkeit: Entwicklung von Immobilienprojekten
 Geschäftsführer: Dr. Michael Müller (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Hamco Gewerbeflächenentwicklungsgesellschaft mbH)
 Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **Seespitzstrasse Vermietungsgesellschaft mbH & CO KG**

Geschäftssitz: Wien
 Geschäftsanschrift Renngasse 14/ 55, 1010 Wien
 Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 256280h
 Gründung: 06.12.2004
 Haftsumme: Euro 10.000,00
 Geschäftstätigkeit: Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Verwertung von Liegenschaften
 Geschäftsführer: Engelbert Rosenberger (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH)

Beteiligungsquote: 95 %

Firma: **EYEMAXX FMZ Holding GmbH**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25
Handelsregister und Nummer: HRB 12119
Gründung: 26.06.2012
Stammkapital: Euro 100.000,00
Geschäftstätigkeit: direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 40 %

Firma: **MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH**
Geschäftssitz: Wien
Geschäftsanschrift: 1010 Wien, Renngasse 14/55
Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien, FN 87084s
Gründung: 31.10.1984
Stammkapital: Euro 36.336,42
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 98 %

5.8.4 Wichtigste Tochtergesellschaften der EYEMAXX Development GmbH

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben beziehen sich auf die wichtigsten Tochtergesellschaften der EYEMAXX Development GmbH zum Prospektdatum. Die EYEMAXX Development GmbH hält 94 % an der Marland Bauträger GmbH, welche 99,5 % der Anteile an Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG sowie 94 % der Anteile an Marland GmbH & Co OG hält.

Firma: **Marland Bauträger GmbH**
Geschäftssitz: Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift: Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer: Landesgericht Korneuburg; FN 257359w
Gründung: 28.12.2004
Stammkapital: Euro 36.000,00
Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
Geschäftsführer: Annika Hämmerle
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG**

Geschäftssitz: Wien
 Geschäftsanschrift: Renngasse 14/55, 1010 Wien
 Handelsregister und Nummer: Handelsgericht Wien; FN 251924b
 Gründung: 19.08.2004
 Haftsumme: Euro 270.357,95
 Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH)
 Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH: 99,5 %

Firma: **Marland GmbH & Co OG**
 Geschäftssitz: Hennersdorf
 Geschäftsanschrift: Wildgansgasse 1/B/Haus 2, 2332 Hennersdorf bei Wien
 Handelsregister und Nummer: Landesgericht Wiener Neustadt; FN 230363w
 Gründung: 27.11.2002
 Geschäftstätigkeit: Beteiligung an Bestandsimmobilien
 Geschäftsführer: Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Marland Wohnbaugesellschaft mbH)
 Beteiligungsquote der Marland Bauträger GmbH: 94 %

5.8.5 Projektgesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die folgenden Darstellungen a) bis d) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der EYEMAXX-Gruppe („Special Purpose Vehicles“ = SPVs), über welche Immobilienentwicklungen durchgeführt werden. Die hierin angeführten Beteiligungen bei denen zwar ein maßgeblicher aber kein beherrschender Einfluss der EYEMAXX Real Estate AG gegeben ist werden nach der „At Equity-Methode“ in den Konzernabschluss mit einbezogen.

a) Tschechien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma: **EYEMAXX Louny s.r.o.**
 Geschäftssitz: Prag
 Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946053
 Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
 Stammkapital: CZK 200.000,00
 Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und

Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen

Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš

Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.**

Geschäftssitz: Prag

Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8

Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613593

Gründung: 21.09.2006 (HR-Eintrag: 12.10.2006)

Stammkapital: CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen

Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš

Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Krnov s.r.o.**

Geschäftssitz: Prag

Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8

Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27447685

Gründung: 01.03.2006 (HR-Eintrag: 02.05.2006)

Stammkapital: CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen

Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš

Beteiligungsquote: 70 %

Firma: **EYEMAXX Pelhřimov s.r.o.**

Geschäftssitz: Prag

Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8

Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946096

Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)

Stammkapital: CZK 200.000,00

Geschäftstätigkeit: Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen
Herstellung, Handel, sowie die Erbringung von Dienstleistungen

Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš

Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613585
Gründung: 21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
Stammkapital: CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit
verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš
Beteiligungsquote: 90 %

Firma: **EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946193
Gründung: 16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.08.2007)
Stammkapital: CZK 16.104.000,00
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit
verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš
Beteiligungsquote: 60 %

Firma: **EYEMAXX Žďár nad Sázavou s.r.o.**
Geschäftssitz: Prag
Geschäftsanschrift: Pod Václavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27926401
Gründung: 20.06.2007 (HR-Eintrag: 09.07.2007)
Stammkapital: CZK 200.000,00
Geschäftstätigkeit: Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und
Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit
verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer: Ing. Mag. Christian Polak / Martin Remeš
Beteiligungsquote: 90 %

b) Zwischenholdings und Projektgesellschaften Polen

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über die nach zypriotischem Recht gegründeten Zwischenholdings MALUM LIMITED und DVOKA LIMITED gehalten werden. An der Gesellschaft DVOKA LIMITED ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit 94 % beteiligt. An der Gesellschaft MALUM LIMITED ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH indirekt über ihre 40%ige Beteiligung an der Gesellschaft EYEMAXX FMZ Holding GmbH beteiligt. Die nachfolgend unter bb) angeführten Beteiligungsquoten spiegeln die Beteiligung der MALUM LIMITED bzw. der DVOKA LIMITED an den Projektgesellschaften wider:

aa) Zwischenholdings

Firma:	DVOKA LIMITED
Geschäftssitz:	Nikosia
Geschäftsanschrift:	1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsi Street office 303
Handelsregister und Nummer:	Registrar of Companies, HE 318039
Gründung:	14.01.2013
Stammkapital:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer:	MEGASERVE NOMINEE SERVICES LTD (diese vertreten durch Branislava Lazic Van Der Linden)
Beteiligungsquote:	94 %

Firma:	MALUM LIMITED
Geschäftssitz:	Nikosia
Geschäftsanschrift:	1082 Nikosia, 11, Kyriakou Matsi Street office 303
Handelsregister und Nummer:	Registrar of Companies, HE 313679
Gründung:	19.10.2012
Stammkapital:	Euro 1.000,00
Geschäftstätigkeit:	direkte/indirekte Beteiligung an Projektgesellschaften
Geschäftsführer:	MEGASERVE NOMINEE SERVICES LTD (diese vertreten durch Branislava Lazic Van Der Linden)
Beteiligungsquote der EYEMAXX FMZ Holding GmbH:	90 %

bb) Projektgesellschaften

Firma:	Retail Park Malbork Sp z o.o.

Geschäftssitz: Warschau
 Geschäftsanschrift ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307754
 Gründung: 02.06.2008 (HR-Eintrag: 09.06.2008)
 Stammkapital: PLN 50.000,00
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
 Geschäftsführer: Martin Remeš / Jaroslaw Debowiak
 Beteiligungsquote: 100 % (DVOKA LIMITED)

Firma: **Vilia Sp. z o.o.**
 Geschäftssitz: Warschau
 Geschäftsanschrift Ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000436061
 Gründung: 12.10.2012
 Stammkapital: PLN 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: MMag. Peter Ulm / Ing. Mag. Christian Polak
 Beteiligungsquote: 50 % (DVOKA LIMITED)

Firma: **Eyemaxx 6 Sp. z o.o.**
 Geschäftssitz: Warschau
 Geschäftsanschrift Ul. Sarmacka 5 G, 02-972 Warschau
 Handelsregister und Nummer: Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000434021
 Gründung: 20.08.2012
 Stammkapital: PLN 5.000,00
 Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
 Geschäftsführer: Martin Remeš / Jaroslaw Debowiak
 Beteiligungsquote: 100 % (MALUM LIMITED)

c) Projektgesellschaft Serbien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die serbische Beteiligung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an den nach serbischem Recht gegründeten Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o. und BEGA ING d.o.o. welche über eine niederländische und eine luxemburgische Zwischenholding indirekt von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten werden. Die serbischen Gesellschaften LOG CENTER d.o.o., LogMaxx Alpha a.d., LogMaxx d.o.o. und BEGA ING d.o.o. sind Eigentümer von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 60 Hektar, davon ca. 52 Hektar Bauland. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad. Auf diesen Grundstücken wurde ein Logistikzentrum errichtet, welches derzeit erweitert wird.

Firma: **LOG CENTER d.o.o.**
Geschäftssitz: Stara Pazova
Geschäftsanschrift: Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer: 20213655
Gründung: 25.10.2006
Stammkapital: RSD 13.981.031,20
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic / Alexander Samonig
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **LogMaxx Alpha a.d.**
Geschäftssitz: Stara Pazova
Geschäftsanschrift: Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer: 20965711
Gründung: 22.10.2013
Grundkapital: RSD 174.009.000
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Vorstand: Muamer Ragipovic / Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **LogMaxx d.o.o.**
Geschäftssitz: Stara Pazova
Geschäftsanschrift: Treca logisticka no.1, 22303 Novi Banovci
Handelsregister und Nummer: 21098744
Gründung: 16.04.2015
Stammkapital: RSD 60.000,00
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic
Beteiligungsquote: 98 %

Firma: **BEGA ING d.o.o.**
Geschäftssitz: Stara Pazova
Geschäftsanschrift: Cirila i Metodija 15, 23000 Stara Pazova
Handelsregister und Nummer: 20439467
Gründung: 10.07.2008
Stammkapital: Euro 500,00
Geschäftstätigkeit: Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer: Muamer Ragipovic

Beteiligungsquote: 100 %

d) Projektgesellschaft Österreich

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die Beteiligung an der nach österreichischem Recht gegründeten Projektgesellschaft EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG, welche über die österreichische Zwischenholding Marland Bauträger GmbH (94 % Tochtergesellschaft der EYEMAXX Development GmbH) zu 75 % gehalten wird.

Firma:	EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co KG
Geschäftssitz:	Leopoldsdorf
Geschäftsanschrift	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf
Handelsregister und Nummer:	FN 329646z
Gründung:	08.06.2009
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Annika Hämmerle (als Geschäftsführerin der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Annika Hämmerle GmbH)

Beteiligungsquote der

Marland Bauträger GmbH: 75 %

5.8.6 Projektgesellschaften der EYEMAXX Real Estate AG

Die Emittentin hält 94 % der Kommanditanteile an den nach deutschem Recht gegründeten Projektgesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, sowie 93 % der Anteile an Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, welche selbst zu 99 % an EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG sowie 93 % an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG beteiligt ist. Weiter hält die Emittentin 100 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten EYEMAXX Holding GmbH, welche wiederum zu 94 % an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH beteiligt ist, sowie 94 % an der nach deutschem Recht gegründeten Lifestyle Holding GmbH, die wiederum 75 % der Anteile an der nach deutschem Recht gegründeten Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG hält.

Firma:	EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG
Geschäftssitz:	Aschaffenburg
Geschäftsanschrift	Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer:	HRA 5404
Gründung:	05.05.2014
Haftsumme:	Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit:	Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un--
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg

Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg

Handelsregister und Nummer: HRA 5403

Gründung: 05.05.2014

Haftsumme: Euro 5.000,00

Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un--
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg

Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg

Handelsregister und Nummer: HRA 5461

Gründung: 13.11.2014

Haftsumme: Euro 1.000,00

Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un--
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg

Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg

Handelsregister und Nummer: HRA 5555

Gründung: 26.08.2015

Haftsumme: Euro 5.000,00

Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien

Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un--
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5552
Gründung: 13.08.2015
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5562
Gründung: 07.09.2015
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5568
Gründung: 17.09.2015
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien, Hol-
dinggesellschaft für Besitzgesellschaften von Bestandsimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote: 93 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5480
Gründung: 19.01.2015
Haftsumme: Euro 5.000,00

Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote der
Lifestyle Holding &
Development GmbH & Co. KG: 99 %

Firma: **EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 5561
Gründung: 07.09.2015
Haftsumme: Euro 5.000,00
Geschäftstätigkeit: Errichtung und Betrieb von Pflegeheimen oder Wohnimmobilien
Geschäftsführerin: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der un-
beschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)

Beteiligungsquote der
Lifestyle Holding &
Development GmbH & Co. KG: 99 %

Firma: **BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 3280
Gründung: 25.07.1996
Haftsumme: Euro 7.130.914,41
Geschäftstätigkeit: Erwerb Verwaltung und Entwicklung von Immobilien
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller / Franz Gulz

Beteiligungsquote der
Lifestyle Holding &
Development GmbH & Co. KG: 93 %

Firma: **EYEMAXX Holding GmbH**

Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRB 13506
Gründung: 19.10.2015
Stammkapital: Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit: Projektentwicklung von Immobilien, Erwerb, Errichtung, Vermietung
und Verpachtung sowie die Verwertung von Grundbesitz

Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote: 100 %

Firma: **GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRB 9997
Gründung: 12.05.1992
Stammkapital: Euro 25.600,00
Geschäftstätigkeit: Erwerb, Vermietung, Verwertung und Verwaltung von Grundstücken
Geschäftsführer: Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote der
EYEMAXX Holding GmbH: 94 %

Firma: **Lifestyle Holding GmbH**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRB 13051
Gründung: 02.10.2014
Stammkapital: Euro 25.000,00
Geschäftstätigkeit: Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften aller Art.
Geschäftsführer: Annika Hämmerle
Beteiligungsquote: 94 %

Firma: **Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG**
Geschäftssitz: Aschaffenburg
Geschäftsanschrift: Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg
Handelsregister und Nummer: HRA 2636
Gründung: 02.02.2011
Haftsumme: Euro 10.000,00
Geschäftstätigkeit: Ankauf, Ausbau, Modernisierung sowie Verwertung von Grundstücken
Geschäftsführer: Annika Hämmerle und Klaus Herrmann (als Geschäftsführer der unbeschränkt haftenden Gesellschafterin Lifestyle Development GmbH)
Beteiligungsquote der
Lifestyle Holding GmbH: 75 %

5.9. Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin basiert auf zwei Säulen: Die erste Säule umfasst den Geschäftsbereich Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, Entwicklung, Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „**Fachmarktzentren**“), Logistikimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „**Taylor-made Solutions**“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst. Die zweite Säule umfasst den Geschäftsbereich Bestandshaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland, mit der Absicht laufende Mieterträge zu erzielen.

Die Emittentin verfolgt im Geschäftsbereich der Projektentwicklung, mit Ausnahme der zurzeit in Serbien in Entwicklung befindlichen Projekte, die Strategie „develop and sell“. Gemäß dieser Strategie hält die Emittentin die entwickelten Projekte überwiegend nicht für den eigenen Bestand, sondern ist bestrebt, die fertiggestellten Objekte schnellst- und bestmöglich am Markt zu veräußern. Die durchschnittliche Projektdauer beträgt für gewerbliche Projekte und Wohnimmobilienprojekte 18 bis 24 Monate für Projektentwicklungen von Pflegeheimen im Durchschnitt 15 bis 18 Monate. Die Zielrendite für Projektentwicklungen liegt im Bereich Gewerbeimmobilien bei 15-20% (ROI) und in den Bereichen Wohnimmobilien und Pflegeimmobilien bei 10-15% (ROI).

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

Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, was die eine Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin darstellt, werden seit 2012 auch Bestandsimmobilien gehalten, was der zweiten Säule entspricht. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Bestandsimmobilien im eigenen Portfolio gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt.

Durch dieses auf zwei Säulen beruhende Geschäftsmodell verbindet die Emittentin Renditen aus Projektentwicklungen, mit konstanten Cashflows aus Mieterträgen der Bestandsimmobilien.

EYEMAXX hat in den Jahren 2006 bis 2015 mehr als 20 Projekte mit einem Volumen von rund Euro 230.000.000,00 entwickelt und verkauft bzw. in den eigenen Bestand übernommen. Ein Auszug der realisierten Projekte ist auch unter www.eyemaxx.com dargestellt.

5.9.1 Projektentwicklungen Gewerbeimmobilien

Projektentwicklungen der EYEMAXX-Gruppe im Bereich Gewerbeimmobilien können in die Unterbereiche

- Einzelhandelsimmobilien,
- Logistikimmobilien und
- „Tailormade Solutions“

unterteilt werden. In der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien unterscheidet die Emittentin wiederum zwischen Fachmarktzentren, Retailparks und Factory Outlet Center (FOC).

Einzelhandelsimmobilien: Fachmarktzentren

Bei Fachmarktzentren können zwei Typen von Projektentwicklungen unterschieden werden:

- a) Entwicklung von Fachmarktzentren für Mieter aus dem non-food-Bereich in Nachbarschaft zu bedeutenden Lebensmittelmärkten, Discontern oder Hypermärkten (Typ non-food-Bereich).
- b) Entwicklung von Fachmarktzentren mit gemischtem Mietermix, wobei der oder die Mieter aus dem food-Bereich zusätzlich als wesentliche Ankermieter und nicht bloß als angrenzende Nachbarn fungieren (Typ non-food und food-Bereich).

Die Emittentin ist in den beiden angeführten Typen von Projektentwicklungen von Fachmarktzentren tätig und arbeitet mit den großen internationalen Einzelhandelsketten als Mieter zusammen. Die Zusammenarbeit dient der Expansion der Einzelhandelsketten in deren Zielmärkten, so dass die Einzelhandelsketten auf EYEMAXX als Partner zurückgreifen können bei der Auswahl geeigneter Standorte und der Kombination mit anderen Handelsketten. So erreicht die Emittentin nach eigener Einschätzung einen ausgewogenen Mietermix an den betreffenden Standorten. Als Mieter in Fachmarktzentren sind beispielhaft Hofer (Aldi), Eurospar KIK textil und Deichmann zu nennen.

Die Emittentin fokussiert sich in diesem Unterbereich besonders auf mittlere und kleine Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern, insbesondere um von einem geringeren Wettbewerb mit anderen Projektentwicklungsgesellschaften zu profitieren. Das Investitionsvolumen bei Fachmarktzentren betragen je nach Standort und Typ in der Regel zwischen Euro 3.000.000,00 und Euro 10.000.000,00 (Typ non-food-Bereich) bzw. Euro 5.000.000,00 und Euro 15.000.000,00 (Typ non-food und food-Bereich). Aufgrund der Erfahrungen der Emittentin mit solchen Projektentwicklungen erfolgt die Abwicklung der Projekte nach Einschätzung der Emittentin in kurzen Realisierungszeiträumen – zwischen 7 und 9 Monate ab Baubeginn, wodurch Risiken bei den Investitionskosten minimiert werden können.

Die Fachmarktzentren verfügen (abhängig vom Typ, Standort und dem relevanten Einzugsgebiet) in der Regel zwischen 5 und 15 Mieteinheiten für den Einzelhandel, wobei die vermietbaren Flächen (ebenfalls je nach Typ, Standort und relevantem Einzugsgebiet) in der Regel zwischen ca. 2.500 und 12.000 qm liegen. Alle Mieteinheiten haben ihren Eingang direkt über einen entsprechend großzügig dimensionierten vorgelagerten Parkplatz. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts legt die Emittentin besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abge-

stimmten Branchen- und Mieterstruktur. Bei den Mietern es soll sich nach dem Anforderungsprofil der Gesellschaft überwiegend um international bekannte Einzelhandelsketten handeln.

Aus Konsumentensicht ist der Einzelhandelstyp "Fachmarktzentrum" in erster Linie gekennzeichnet durch einen auf die Zielgruppe zugeschnittenen Sortiments- und Mietermix international bekannter Marken. Auch Convenience-Aspekte, wie schnelle Erreichbarkeit, bequeme Erschließung und gratis Parkplätze in ausreichender Zahl sind ausschlaggebend. Zur Sicherstellung einer Basis-Frequenz muss immer auch ein Lebensmittelmarkt am jeweiligen Standort verfügbar sein, entweder als Mieter direkt im Fachmarktzentrum oder als unmittelbarer Nachbar. In den Fällen, wo der Lebensmittelmarkt nicht Mieter sondern unmittelbarer Nachbar ist, entwickelt die Emittentin nur das Fachmarktzentrum selbst (Typ non-food-Bereich), nicht aber den Lebensmittelmarkt.

Aus Händlersicht sind neben dem richtigen Standort im regionalen Einzugsgebiet die Faktoren Sichtbarkeit, effiziente Verkehrsführung und Einbettung des eigenen Sortiments in ein stimmiges Markenumfeld wichtig. Darüber hinaus punkten die Fachmarktzentren im Vergleich zu High-Street-Lagen mit deutlich geringeren Miethöhen und Betriebskosten. Außerdem profitieren die Mieter von hoher Flexibilität in der Grundrissgestaltung und einem Qualitäts- und Ausstattungsniveau, das von der Gebäudetechnik bis zur langfristigen, nachhaltigen Betriebsführung dem neuesten Stand der Technik entspricht.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Für das jeweilige Projekt wird eine eigene Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle) errichtet und für diese sucht, selektiert und sichert EYEMAXX 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 erfolgen die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mietern sowie die Erwirkung aller behördlichen Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50-60 % der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung des Projektes unter Beauftragung eines Generalunternehmers und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die Emittentin verfolgt die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen. In Einzelfällen kann der Verkauf auch nach einer etwas längeren Zeit erfolgen, während die Emittentin das fertiggestellte Projekt im Bestand behält. Ziel ist es, den Verkaufserlös durch Nachweis eines bestimmten Mietenniveaus zu optimieren.

Einzelhandelsimmobilien: Retailparks

Retailparks verfügen im Vergleich zu den oben bezeichneten Fachmarktzentren vom Typ non-food zusätzlich über einen großen Lebensmittelhypermarkt (zusätzlich fallweise noch über einen Lebensmitteldiscounter) und außerdem über einen Stand-Alone-Baumarkt und zumeist noch zusätzlich einen großen Möbelmarkt. Retailparks erfordern ein größeres Kundenpotential und kommen daher meist

erst in mittleren Städten ab ca. 50.000 – 100.000 Einwohnern in Betracht. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich je nach Standort zwischen Euro 15.000.000,00 und Euro 30.000.000,00 (in Einzelfällen auch darüber).

Einzelhandelsimmobilien: Factory Outlet Center (FOC)

Im Bereich Einzelhandel plant die Emittentin auch die Entwicklung eines Factory Outlet Centers auf einer dafür nach Einschätzung der Emittentin bestens geeigneten, direkt an einer Autobahnabfahrt am Stadtrand von Belgrad gelegenen und im Eigentum der Emittentin stehenden, Liegenschaft.

Im Rahmen ihrer Strategie konnte die Emittentin seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erwerben. Teile dieser Liegenschaft wurden von der Emittentin zwischenzeitlich für Einzelhandelsnutzungen umgewidmet. Der Regulationsplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) für diese Liegenschaft ist bereits rechtskräftig. Damit kann die Emittentin im Rahmen ihres Geschäftsbereichs „Entwicklung von Gewerbeimmobilien“ auch im Großraum Belgrad tätig werden. Die im Eigentum der Emittentin stehenden Liegenschaften sind aufgrund der geographischen Lage für eine Handelsnutzung als Factory Outlet Center („FOC“) und auch als Retailpark (Fachmarktzentrum mit angeschlossenem Lebensmittelhypermarkt und Baumarkt) geeignet. Beide Nutzungsmöglichkeiten sind vom Bebauungsplan abgedeckt.

Die Emittentin hat in Bezug auf die Handelsnutzung „FOC“ eine umfassende Machbarkeitsstudie mit einem international renommierten FOC-Betreiber Freeport erstellt, die die Einschätzungen der Emittentin bestätigt.

Logistikimmobilien

Neben der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien ist die Entwicklung von Logistikimmobilien ein weiterer wichtiger Unterbereich des Geschäftsbereichs Entwicklung von Gewerbeimmobilien. In den letzten acht Jahren hat die Emittentin drei moderne große Logistikzentren in Rumänien und der Slowakei mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 70.000 qm Nutzfläche errichtet und erfolgreich veräußert. Als Mieter im Bereich Logistikimmobilien sind beispielhaft DB Schenker, Iron Mountain und Logwin zu nennen.

Dadurch konnte die Emittentin Erfahrung in der Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa sammeln. Die Emittentin beabsichtigt, solche Projekte auch in Zukunft in Angriff zu nehmen, sofern es gelingt, geeignete Standorte/ Liegenschaften zu akquirieren.

Die Emittentin hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke nach Einschätzung der Emittentin ideal gelegene Liegenschaft – direkt an der ersten Autobahnausfahrt der Autobahn E75 Richtung Norden, einem der wichtigsten EU-Korridore in den Mittleren und Nahen Osten – wurde von den Behörden als

multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet (siehe auch Darstellung im voran gehenden Gliederungspunkt „Factory Outlet Center FOC“). Auch der Regulatorplan (vergleichbar mit einem Bebauungsplan) liegt für diese Liegenschaft rechtskräftig vor.

Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiter entwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 qm konnte bereits fertiggestellt und zwischenzeitlich auch nahezu voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter konnten dabei zwei namhafte globale Unternehmen aus dem Logistiksektor gewonnen werden (darunter DB Schenker). Für die zweite große Logistikhalle liegt die Baugenehmigung ebenso bereits vor wie ein unterschriebener Vertrag mit dem Generalunternehmer. Für die zu errichtenden Flächen werden bereits Verhandlungen mit mehreren potentiellen Mietern geführt. Nach Unterfertigung der ersten Mietverträge kann somit kurzfristig mit dem Bau der zweiten großen Logistikhalle begonnen werden.

Taylor Made Solutions

Die Emittentin ist im Geschäftsbereich „Taylor Made Solutions“ an der Errichtung von Einzelhandelsimmobilien, Diskontmärkten, Baumärkten, Hotels und Studentenheimen spezialisiert und entsprechende Geschäftsabschlüssen insoweit interessiert. Für so identifizierte Projekte sichert der Projektentwickler die gewünschte Immobilie, plant das auf den jeweiligen Kunden zugeschnittene Immobilienformat und errichtet das Bauwerk ganz nach den Wünschen des Kunden. Expansive Filialisten wie Lebensmittel- oder Baumärkte, die größere Flächen langfristig nutzen wollen, vor allem aber auch Hotelkonzerne und Betreiber von Studentenheimen schließen in diesem Bereich oft langfristige Mietverträge mit einem Projektentwickler ab. Derartige „maßgeschneiderte Auftragsprojekte“ werden von der Emittentin per definitionem nur bei Vorliegen einer konkreten Mietervereinbarung mit einem bonitätsstarken Mieter (üblicherweise 15 Jahres-Mietvertrag) durchgeführt. Die Gewinnmargen für Entwickler sind in diesem Projektbereich tendenziell geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko weitgehend wegfällt. Auch die Finanzierungskosten sind meist geringer, da der Mieter und die lange Mietlaufzeit bei Projektstart bereits gegeben sind und daher der Fremdkapitalzinssatz für die gesamte Mietlaufzeit fixiert werden kann.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheidet, bietet das lokale Netzwerk der Emittentin und die damit verbundenen Marktkenntnis und den damit bedingten Informationsvorsprung betreffend der Verkaufsangebote geeigneter Liegenschaften Vorteile bei der Sicherung eben dieser Liegenschaften. Die Emittentin hat zuletzt ein Baumarkt für den BAUHAUS Konzern in Budweis (Tschechien) realisiert.

Auch in diesem Bereich verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte nach Fertigstellung schnellst- und bestmöglich veräußert werden sollen.

5.9.2. Projektentwicklung von Pflegeimmobilien

Anfang 2014 hat EYEMAXX das Geschäftsmodell um die Entwicklung von Pflegeheimen in Deutschland erweitert. Aufgrund des demografischen Wandels in Deutschland geht die Emittentin davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland in den kommenden 15 Jahren deutlich anstei-

gen wird. Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren interessante Möglichkeiten bieten. Eine große Zahl zusätzlicher Betreuungsplätze muss entstehen, um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gemäß dem, nach wie vor aktuellen, „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2012“ wird der Bedarf an stationären Pflegeheimplätzen zwischen 2012 und 2020 um bis zu 390.000 Betten steigen (siehe dazu Wüest & Partner, Pflegeheim-Atlas Deutschland 2012, Seite 23). Davon will EYEMAXX als Projektentwickler von neuen bedarfsgerechten Pflegeheimen profitieren. Gleichzeitig erwartet EYEMAXX aufgrund des nach eigener Einschätzung der Emittentin hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen auch altersgerechte Wohnungen anbieten, für die auch ambulante Pflegeleistungen erbracht werden. Nach Einschätzung der Emittentin bietet außerdem der weitgehende Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Betrieb von vollstationären Pflegeeinrichtungen. Damit wird der Status der privaten Betreiber unterstützt und bietet nach Einschätzung der Emittentin für Investoren Anlagemöglichkeiten.

Stationäre Einrichtungen weisen dabei im Allgemeinen ca. 80-120 Pflegeplätze fast ausschließlich in Einzelzimmern aus. Zusätzlich weisen die ca. 20 -30 angegliederten altersgerechten und betreuten Wohnungen in der Regel 45-65 m² Wohnfläche pro Einheit aus, wobei darauf geachtet wird, dass die jeweiligen Grundstücksflächen für die unterschiedlichen Nutzungen real geteilt werden können.

EYEMAXX ist dabei, diesen Geschäftszweig intensiv zu entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung, aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen, zu legen. Die Größe der einzelnen Projekte ist bedingt durch örtliche Gegebenheiten und unterscheidet sich aufgrund der spezifischen Gesetzesvorgaben.

Das Investitionsvolumen für die einzelnen Projekte beträgt je nach Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen in der Regel ca. Euro 10.000.000,00 bis Euro 15.000.000,00 bei einer Laufzeit der Pachtverträge für die Pflegeheime von 20 bzw. 25 Jahren. Auch in diesem Bereich verfolgt die Emittentin die Strategie „develop and sell“, wonach die Projekte (inklusive Pachtverträge) nach Fertigstellung bestmöglich veräußert werden sollen. Die Zielrendite für Investments im Bereich Pflegeimmobilien liegt bei 10-15% (ROI).

Die Emittentin hat bislang bereits zwei Grundstücke für Pflegeimmobilien mit angeschlossenen altersgerechten bzw. betreuten Wohnungen erworben und beabsichtigt, deren Projektrealisierungen innerhalb der nächsten 12-15 Monate zu finalisieren. Weitere Pflegeheimprojekte werden aktuell von der Emittentin geprüft und vorbereitet.

Eines dieser Projekte, das Pflegeheim in Waldalgesheim, Rheinland-Pfalz, konnte bereits im Rahmen eines Forward Sale veräußert werden. Nach Einschätzung der Emittentin sind auch weitere sogenannte „Forward Sale“ Vereinbarungen mit Investoren möglich, wonach Projekte bereits während der Entwicklungsphase fix an Endinvestoren mit Übergabe nach deren Fertigstellung veräußert werden.

5.9.3 Entwicklung von Wohnimmobilien

Seit Anfang 2014 ist die Emittentin auch im Bereich der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich tätig. Die Strategie im Bereich Wohnimmobilien basiert auf drei Pfeilern:

- Akquisition von unentwickelten Grundstücken zur eigenen Bearbeitung
- Beteiligung an Projekten mit Projektentwicklungspartnern in einem Joint Venture
- Übernahme von Projekten in einem fortgeschrittenen Projektstadium

„Wohnbau Deutschland“

Nach Einschätzung der Emittentin besteht großer Bedarf nach Wohnungen in den Ballungszentren Deutschlands und der deutsche Markt im Bereich Wohnimmobilien ist besonders attraktiv. Entsprechend konzentriert sich die Emittentin vorrangig auf diesen Markt. Zur Umsetzung der Projekte hat die Emittentin ein lokales Team um einen erfahrenen Projektentwickler und Baumanager im Wohnbaubereich seit 2014 aufgebaut und baut dieses Team weiter aus. Der für diesen Bereich zuständige Geschäftsführer hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im Wohnbau mit überwiegend Geschäftsführungs- und Vorstandsverantwortung bei großen deutschen Wettbewerbern.

Der regionale Fokus liegt auf den Ballungsräumen der großen deutschen Städte (Berlin, Potsdam, Leipzig, Mainz, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Mannheim, Hamburg, München, Stuttgart). Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu Euro 25.000.000,00. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt. Die Zielrendite für Investments in Wohnimmobilienprojekte liegt bei 10-15% (ROI).

Seit Beginn der Entwicklungstätigkeit in diesem Geschäftsbereich wurden bereits drei großvolumige Wohnprojekte in Deutschland in Angriff genommen und die dazugehörigen Grundstücke erworben.

Die Umsetzung der Wohnbauprojekte in Deutschland soll, vorerst anders als in Österreich, nicht vordergründig als Bauträgerprojekt mit Einzelabverkauf der Wohnungen erfolgen, sondern global an einen Endinvestor für die Vermietung verkauft werden. Für das Wohnbauprojekt in Potsdam mit 93 Wohneinheiten liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor. Die baurechtliche Einreichung erfolgte im vierten Quartal 2015. Somit kann mit einer Baugenehmigung im März/April 2016 gerechnet werden. Auch die Verkaufsverhandlungen mit einem Endinvestor für einen Forward Sale Globalverkauf befinden sich bereits in der Endphase. Für die beiden Wohnbauprojekte in Leipzig kommt neben einem Globalverkauf als Mietprojekt auch ein Einzelverkauf von Wohnungen in Betracht.

„Wohnbau Österreich“

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größeren österreichischen Städte, wie z.B. Wien und Graz. Das Investitionsvolumen bei Wohnbauimmobilien beläuft sich je nach Standort und Größe des Projektes in der Regel zwischen Euro 5.000.000,00 und

30.000.000,00. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der zu realisierenden Projekte liegen somit im Durchschnitt zwischen 65 und 100 qm. Die Verwertung der Immobilien wird als klassisches Bauträgermodell im Einzelverkauf abgewickelt und verwertet. Die Bauausführung und Ausstattung der Wohnungen liegt im Bereich der oberen Mittelklasse.

5.9.4 Bestandsimmobilien

Um die Wertschöpfungskette auszuweiten, wurde das Geschäftsmodell der Emittentin bereits im Jahr 2012 angepasst. Neben der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, was die eine Säule der Geschäftstätigkeit der Emittentin darstellt, werden seitdem auch Bestandsimmobilien gehalten, was der zweiten Säule entspricht. In diesem Zusammenhang werden Gewerbeimmobilien auf opportunistischer Basis akquiriert, um diese langfristig im eigenen Bestand zu halten. Somit verbindet EYEMAXX Real Estate AG Entwicklerrenditen mit stetigem Cashflow durch Mieterträge der Bestandsimmobilien. Die EYEMAXX-Gruppe hält zum 31.10.2015 zehn vermietete Immobilien (Logistik- Büro- und Wohnimmobilien) in Deutschland und Österreich im Eigenbestand und wird weiterhin Marktopportunitäten zur Erweiterung des Bestands nutzen, soweit die Finanzierung sichergestellt ist. Im Einzelnen besteht der Bestand überwiegend aus Mehrheitsbeteiligungen (zwischen 94% und 100%) an Immobilien-Besitzgesellschaften. Die deutschen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgende aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an dem nachfolgend aufgeführten Standort:

Aachen, Kellerhausstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94%);

Frankfurt, Lindleystraße Bürohochhaus mit Logistikhalle (Konzernanteil 94%);

Nürnberg, Duisburger Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100%);

Wuppertal, Hölker Feld, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100%);

Die österreichischen Bestandsimmobilien weisen die nachfolgende aufgeführte Nutzung auf und befinden sich an dem nachfolgend aufgeführten Standort:

Graz, Grabenstraße, Bürohaus (Konzernanteil 94%);

Innsbruck, Bernhard Höfel Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94%);

Linz, Nebingerstraße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 100%);

Salzburg, Franz Sauer Straße, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94%);

Wien, Seybelgasse, Logistikimmobilie mit Büroanteil (Konzernanteil 94%);

Zell am See, Seespitzstraße, Büro- und Wohnimmobilie (Konzernanteil 95% bzw. 99%);

Im Konzernabschluss der Emittentin zum 31.10.2015 werden Bestandsimmobilien gemäß IAS 40 sowohl von vollkonsolidierten Unternehmen (vgl. dazu „Vermietete Bestandsimmobilien“ im Kapitel 2.3.1 des Konzernanhangs) wie auch von Gemeinschaftsunternehmen (vgl. dazu „Vermietete Bestandsimmobilien“ im Kapitel 2.4.3 des Konzernanhangs) ausgewiesen.

Entsprechend der Systematik des Konzernabschlusses der Emittentin und auf der Grundlage des Konzernabschlusses der EYEMAXX Real Estate AG nach IFRS für das Geschäftsjahr von 1. Novem-

ber 2014 bis 31. Oktober 2015 sowie vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 werden nachfolgend wesentliche Informationen zum Bestandsportfolio auf Basis der Immobilien im Ganzen dargestellt.

Bestandsimmobilien in vollkonsolidierten Gesellschaften

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	257	264
Beizulegender Zeitwert in TEUR	4.167	4.305
Nettonutzfläche* in qm	1.302	1.302
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343	343
Beizulegender Zeitwert in TEUR	3.550	3.605
Nettonutzfläche* in qm	10.165	10.165
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	769	515
Beizulegender Zeitwert in TEUR	4.969	3.531
Nettonutzfläche* in qm	15.650	12.491
Leerstand*	Keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	3	2

Bestandsimmobilien in Gemeinschaftsunternehmen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Büro- und Wohnimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	121	120
Beizulegender Zeitwert in TEUR	2.315	2.338
Nettonutzfläche* in qm	931	931
Leerstand*	keiner	keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	1

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Österreich. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690	690
Beizulegender Zeitwert in TEUR	5.745	5.696
Nettonutzfläche* in qm	13.672	13.672
Leerstand*	keiner	Keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	3	3

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Informationen zu den vermieteten Logistikimmobilien in Deutschland. Die mit * gekennzeichneten Positionen basieren auf im allgemeinen Geschäftsgang erstellten Verkehrswertgutachten sowie bestehenden Mietverträgen und sind ungeprüft:

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Deutschland		
	2014/ 2015	2013/ 2014
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	123	268
Beizulegender Zeitwert in TEUR	1.313	3.043
Nettonutzfläche* in qm	5.752	8.931
Leerstand*	keiner	keiner
Anzahl Bestandsimmobilien	1	2

5.10. Investitionsprogramm

5.10.1 Investitionsstrategie

EYEMAXX plant in den kommenden Jahren ein stetiges weiteres Wachstum der EYEMAXX Gruppe. Dazu sollen alle Geschäftsbereiche beitragen. Im Fokus der Investitionstätigkeit der Emittentin steht als erste Säule das Kerngeschäftsfeld „Projektentwicklung“ mit dem Bereich „Entwicklung von Gewerbeimmobilien“ sowie die beiden relativ neuen Bereiche „Entwicklung von Pflegeheimen“ und „Entwicklung von Wohnimmobilien“. Bei Gewerbeimmobilien liegt der regionale Schwerpunkt auf Österreich, Polen, Tschechien, Slowakei, Kroatien und Serbien. Der regionale Schwerpunkt bezüglich Investitionen für Pflegeimmobilien ist Deutschland. Bei Investitionen in Wohnimmobilien konzentriert sich die Emittentin auf die größten Ballungsräume Deutschlands und Österreichs.

Die aktuelle Projektpipeline zum Datum des Prospektes hat ein Gesamtvolumen von rund Euro 200.000.000,00. Davon entfallen rund. Euro 124.000.000,00 auf Gewerbeimmobilien, rund. Euro 53.000.000,00. auf Wohnimmobilien und rund Euro 23.000.000,00 auf Pflegeimmobilien.

5.10.2 Bereits in Bau befindliche Projekte

Im 2.Kalenderquartal 2015 hat die EYEMAXX Gruppe eine Liegenschaft im tschechischen Brandys nad Labem bei Prag für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erworben. Auf diesem Grundstück soll bis Herbst des Jahres 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 qm entstehen. Der Baubeginn konnte bereits gesetzt werden, sowie das Projekt bereits im Rahmen eines Forward Sales an einen institutionellen Investor aus Tschechien verkauft werden.

Des Weiteren hat die EYEMAXX-Gruppe ein Grundstück im tschechischen Pehlrimov erworben auf welchem ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.800 qm bis Herbst 2016 errichtet werden soll. Der Baustart soll noch im März 2016 erfolgen.

Zudem hat die EYEMAXX-Gruppe ein Grundstück im polnischen Malbork erworben und wird dort ebenfalls ein Fachmarktzentrum, hier mit einer vermietbaren Fläche von ca. 4.000 qm, realisieren. Die Baureifmachung der Liegenschaft ist bereits erfolgt. Nach Erreichen der erforderlichen Vorvermietungsquote wird der formale Spatenstich voraussichtlich im Frühjahr 2016 erfolgen. Fertigstellung ist für das 1. Kalenderquartal 2017 geplant.

Nachdem die Emittentin im Frühjahr die erste Phase der ersten großen Logistikhalle mit DB Schenker sowie Iron Mountain als Ankermieter abgeschlossen hatte, konnte die zweite Phase dieser Logistikhalle und damit deren komplette Fertigstellung Anfang 2016 erfolgen. Mit dem Bau und der Fertigstellung dieses ersten großen und modernen Logistikzentrums, mit einer Fläche von insgesamt rund 18.000 qm in der Großgemeinde Stara Pazova bei Belgrad, wurde die EYEMAXX-Gruppe nach eigener Einschätzung zum führenden Anbieter moderner Logistikflächen in Serbien. Damit wurde die Entwicklung des im Eigentum der Emittentin befindlichen rund 60 Hektar großen Grundstücks am Stadt-

rand von Belgrad bereits gestartet und weitere großvolumige Projektentwicklung der Emittentin auf diesem großen Areal im Logistik- und Retailbereich stehen bevor.

5.10.3 In Bau befindliche Projekte / fest beschlossene Investitionen

Es besteht zum Datum des Prospektes darüber hinaus eine umfangreiche Projektpipeline, die im Rahmen des weitergehenden Geschäftsverlaufes planmäßig abgearbeitet wird. Darüber hinaus legt die Emittentin großen Wert darauf, kontinuierlich neue potentielle Projekte zu akquirieren. Bei den folgenden genannten Projekten handelt es sich um eine zum Datum der Prospektes aktuelle Auswahl von in Bau befindlichen Projekten sowie einiger gesicherter Projektliegenschaften:

- Deutschland, Leipzig, Projekt Thomasium: Ärztezentrum, Built-to-Suit, Projektvolumen rd. Euro 20.000.000,00
- Deutschland, Potsdam/Berlin, Projekt „Park Apartments Potsdam“: Wohnimmobilie, Projektvolumen rd. Euro 18.300.000,00
- Deutschland, Leipzig, Projekt Lindenauer Hafen, Baufeld 3: Wohnimmobilie, Projektvolumen rd. Euro 15.500.000,00
- Deutschland, Leipzig, Projekt Lindenauer Hafen, Baufeld 4: Wohnimmobilie, Projektvolumen rd. Euro 12.600.000,00
- Deutschland, Waldalgesheim: Pflegeheim, Projektvolumen rd. Euro 12.600.000,00
- Deutschland, Klein Lengden: Pflegeheim, Projektvolumen rd. Euro 10.200.000,00
- Österreich, Wien, Rustenfeldgasse: Wohnimmobilie, Projektvolumen rd. Euro 6.300.000,00
- Tschechien, Krnov: Fachmarktzentrum, Projektvolumen rd. Euro 4.800.000,00
- Tschechien, Sternberk: Fachmarktzentrum, Projektvolumen rd. Euro 3.900.000,00
- Tschechien, Louny: Fachmarktzentrum, Projektvolumen rd. Euro 7.400.000,00.

Sämtliche, gemäß diesem Punkt angeführten, Projekte werden nach der in den folgenden Punkten 5.10.4. und 5.10.5. dargestellten Finanzierungsstruktur finanziert.

5.10.4 Projektstrukturierung und Projektentwicklung

Jedes Projekt wird rechtlich gesehen über eine separate Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle), welche Eigentümerin der jeweiligen Projektliegenschaft ist, finanziert und abgewickelt. Sämtliche Dienstleistungen der Projektentwicklung, wie zum Beispiel Liegenschaftssuche, Finanzierungsvermittlung, Projektmanagement, Projektsteuerung, Generalunternehmerausschreibung, Vermietung, Verkauf, etc. werden von einer eigenen Dienstleistungsgesellschaft der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft erbracht und von der jeweiligen Projektgesellschaft unter Akzeptanz der finanzierenden Banken aus dem jeweiligen Projektbudget bezahlt.

Nach Fertigstellung des jeweiligen Projekts, Bezug der Mietobjekte und Beginn der Mietzahlungen durch die Mieter wird die Betreuung des jeweiligen Objektes (Asset Management) entweder selbst vorgenommen oder an spezialisierte Firmen ausgelagert. Im Unterbereich Fachmarktzentren des Bereichs Gewerbeimmobilien werden in weiterer Folge mehrere aus jeweils fertig gestellten und vermie-

tete Objekten bestehende Projektgesellschaften (SPVs) zu einem Paket zusammengefasst und an interessierte Investoren in Form eines Bieterverfahrens zum Kauf angeboten. Größere Projekte werden aber auch einzeln an interessierte Investoren verkauft.

Dabei werden die Geschäftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft verkauft und die Emittentin erhält als direkte bzw. indirekte Gesellschafterin der jeweiligen Projektgesellschaft den Verkaufserlös bzw. den Projektgewinn nach Abzug der bilanzierten Buchwerte bzw. Refinanzierungen.

Im Bereich Wohnimmobilien werden Projekte entweder in der Form abgewickelt, dass sie an einen einzigen Investor verkauft werden (Globalverkauf) oder in Form des Einzelverkaufs der Wohnungen als Bauträgergeschäft.

Im Bereich Pflegeheime werden Projekte erst dann begonnen, wenn es bereits im Vorfeld gelingt, einen bonitätsstarken Betreiber als Mieter mit einer Mietvertragsdauer von 20 Jahren oder mehr zu gewinnen. Die jeweilige Pflegeheim-Projektgesellschaft wird nach Fertigstellung des Projektes als sogenannter share deal, das heißt im Wege eines Anteilsverkaufs, an interessierte Endinvestoren verkauft.

5.10.5 Projektfinanzierung

Die Finanzierung der oben genannten Projektpipeline erfolgt auf SPV-Ebene aus einer Kombination von Eigenkapital (20-30 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (70-80 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten).

Die Eigenmittel der jeweiligen Projektgesellschaft werden von der Emittentin in Höhe Ihrer Beteiligungsquote an der Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Emittentin kann Projektgesellschaften auch gemeinsam mit Finanzpartnern und oder strategischen Partnern halten und finanzieren. In diesem Fall kann es auch zu asynchronen Verteilungen von Eigenkapitaleinzahlungen und Projektgewinnen in Form von asymmetrischen Gewinnverteilungen kommen, wobei die Emittentin immer nur maximal jenen Anteil am Eigenkapital zu finanzieren hat, welcher auch ihrem direkten bzw. indirekten Geschäftsanteil an der jeweiligen Projektgesellschaft entspricht.

Die Emittentin generiert die erforderlichen Mittel zur Eigenkapitaldarstellung ihrer Anteile an den jeweiligen Projektgesellschaften neben Gewinnen aus erfolgten Projektverkäufen, aus den Erlösen ihrer Anleihen, den Kapitalerhöhungen sowie teilweise aus den Erlösen der in diesem Prospekt dargestellten Anleihe.

Das Fremdkapital der jeweiligen Projektgesellschaft wird über einen erstrangigen, auf der jeweiligen Projektliegenschaft der betreffenden Projektgesellschaft besicherten, Bankkredit finanziert. Diese Bankkredite werden ausschließlich auf Basis der Bonität der jeweiligen Projektgesellschaft und auf Basis der vorhandenen Vormietverträge mit zukünftigen Mietern und ohne Rückhaftung der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft vergeben („non-recourse“).

Sobald die Gesamtprojekt-Finanzierung abgeschlossen ist, die Baugenehmigung vorliegt und der von der finanzierenden Bank geforderte Vorvermietungsstand erreicht ist, erfolgt der Baubeginn.

5.11. Märkte und Wettbewerb

5.11.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Angaben des europäischen Statistikamtes Eurostat ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der 19 Staaten des Euro-Raumes im dritten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal um 0,3 % gestiegen. Im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres wuchs die Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone um 1,6 %. Die 28 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verzeichneten im dritten Quartal 2015 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 % gegenüber dem Vorquartal respektive 1,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2014 (Eurostat, Pressemitteilung 214/2015 vom 8. Dezember 2015).

Wie die zweite BIP-Schätzung für das dritte Quartal 2015 des europäischen Statistikamtes Eurostat zeigt, hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in einigen Zielmärkten der Emittentin deutlich verbessert. So erzielten Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei und Kroatien ein wesentlich höheres Wirtschaftswachstum als der EU-Durchschnitt. Die Wirtschaft Deutschlands ist im dritten Quartal 2015 im Vergleich zum Vorquartal zwar mit 0,3 % weiter moderat gewachsen, damit liegt Deutschland allerdings leicht unter dem EU-Durchschnitt und auf dem Niveau des Euro-Raums. Österreich zeigte mit einem BIP-Anstieg im dritten Quartal 2015 von 0,1 % eine eher unterdurchschnittliche Performance (Eurostat, Pressemitteilung 214/2015 vom 8. Dezember 2015).

Die IWF-Prognosen für die Zielmärkte von EYEMAXX liegen für die Jahre 2015 und 2016 teilweise merklich über dem Durchschnitt der Euro-Zone (2015: +1,5 %, 2016: +1,6 %). So wird für Polen ein Wirtschaftswachstum von jeweils 3,5 % in 2015 und 2016 erwartet. Die Wirtschaft in der Slowakei soll in 2015 um 3,2 % und in 2016 um 3,6 % wachsen, für die Tschechische Republik wird ein Anstieg in 2015 von 3,9 % und in 2016 von 2,6 % erwartet. Für die deutsche und österreichische Wirtschaft wird ein Plus von 1,5 % bzw. 0,8 % in 2015 vorhergesehen. 2016 sollen Deutschland und Österreich dann jeweils mit 1,6 % wachsen. Für Serbien wird ein Zuwachs von 0,5 % in 2015 und 1,5 % in 2016 erwartet und für Kroatien von 0,8 % in 2015 und 1,0 % in 2016 (World Economic Outlook, IWF Oktober 2015, Seite 32).

Marktsituation und Marktaussichten: Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Fachmarktzentren

Nach Angaben von CBRE verzeichneten die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte im dritten Quartal 2015 ein starkes Wachstum. Europa bleibe das wichtigste Ziel für die Anlage von internationalen Investoren. Das Investitionsvolumen auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt erhöhte sich im dritten Quartal 2015 um 18 % auf rund Euro 62 Mrd. (Vorjahresquartal: rund Euro 52 Mrd.). Im Einzelhandelssegment stiegen die Investitionen im dritten Quartal 2015 um 45 % auf Euro 17 Mrd. Dies sei das zweithöchste Volumen, das seit Aufzeichnungsbeginn vor zehn Jahren gemessen wurde (CBRE Pressemitteilung „Europäischer Gewerbeimmobilienmarkt“ vom 3. Dezember 2015).

Die Region Zentral- und Osteuropa (CEE) verzeichnete im dritten Quartal 2015 einen Rekordwert bei Investments in gewerbliche Immobilien. Das Investitionsvolumen stieg um 14 % auf Euro 2,30 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahreswert ist dies eine Verbesserung von 6 %. In allen Kernländern der CEE-Region steigen Experten zufolge das Investoreninteresse und die Preise für erstklassige Immobilien. War in 2014 noch der Bürosektor die am stärksten nachgefragte Assetklasse, so standen in 2015 vor allem Einzelhandelsimmobilien im Fokus der Investoren (siehe z.B. CBRE Pressemitteilung „Rekordwert bei Immobilieninvestments in Zentral- und Osteuropa“ vom 6. Oktober 2015).

Die Emittentin unterscheidet zwei Zielregionen:

- Die Zielregion „deutschsprachiger Raum“ umfasst derzeit für die Emittentin die bereits mit Einzelhandelsimmobilien sehr gut versorgten Ländern Deutschland und Österreich. Da in diesen beiden Ländern bereits seit Jahren praktisch eine Vollversorgung besteht, handelt es sich auf diesen Märkten somit Großteils um einen Verdrängungswettbewerb. Allerdings gibt es nach Einschätzung der Emittentin noch einige mit Einzelhandelsflächen unzureichend versorgte kleinere Städte und größere Gemeinden. Diese Marktnische beabsichtigt die Emittentin in Zukunft verstärkt zu bearbeiten.
- Die Zielregion „östliches und südöstliches Mitteleuropa“ der Emittentin umfasst derzeit die Länder Polen, Tschechien, die Slowakei, Kroatien und Serbien. In diesen Ländern besteht im Vergleich zu den etablierten Märkten Westeuropas, nach Beobachtung der Emittentin, noch eine strukturelle Versorgungslücke von Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Food und Non-Food-Ware). Dies gilt insbesondere für kleinere Städte. Überregionale große Einkaufszentren, wie sie vielerorts in den ersten Jahren nach dem EU-Beitritt entstanden, beschränken sich überwiegend auf die großen Städte. In den mittleren und kleineren Städten können die täglichen Einkaufsbedürfnisse der Bevölkerung teilweise noch immer nur unzureichend gedeckt werden. Dies haben viele westeuropäische Handelsketten erkannt und suchen im Rahmen ihrer Expansionspläne geeignete Geschäftslokale in diesen mittleren und kleineren Städten. Lokale Fachmärkte sind hier ein attraktives Angebot für expandierende Handelsketten mit Fokus auf eine verbrauchernahe und preislich erschwingliche Versorgung.

Von entscheidender Bedeutung für die einzelnen Mieter in Fachmarktzentren ist ein geeigneter Mietmix. Aufgrund der wechselseitigen Synergien durch Frequenzsteigerung im Kundenbereich, durch das Angebot komplementärer Sortimente verschiedener Branchen, sind Geschäftslokale in Fachmarktzentren für die Handelsketten in der Regel wesentlich attraktiver als Einzelstandorte.

Insbesondere deutschlandspezifische Marktanalysen bestätigen die Attraktivität des Produktes „Fachmarktzentrum“ aus institutioneller und Privat-Investorensicht.

Im Hahn Retail Real Estate Report 2015/2016, einer Untersuchung des renommierten Forschungsinstitutes GfK, dem internationalen Marktanalysten CBRE und der HAHN AG als größten deutschen Entwickler von Fachmärkten, wurde folgendes positives Fazit gezogen: Das Investitionsvolumen in

deutsche Handelsimmobilien hat bereits im ersten Halbjahr 2015 mit Euro 9,8 Mrd. das Volumen des Vorjahres 2014 übertroffen. Auch künftig dürfte das Kaufinteresse der institutionellen Investoren auf einem hohen Niveau bleiben: Rund 55 % der Befragten zeigten für die kommenden zwölf Monate ihre Kaubereitschaft bei Einzelhandelsimmobilien. Im Vorjahr waren es 53 %. Rund 30 % der Investoren planen tendenziell zu veräußern. Im Vorjahr lag dieser Anteil bei 17 %. Mit 15 % ist der Anteil der Investoren, die ihre Investition stabil halten wollen, etwas geringer als die 20 % im Vorjahr. Dabei stehen Fachmarktzentren weiterhin im Fokus der Investoren, rund 68 % bevorzugen diesen Objekttyp bei Neuinvestments. Das ist deutlich mehr als innerstädtische Geschäftshäuser (55 %) und Shopping-Center (41 %). Bei den Expansionsplänen des Einzelhandels stehen Fachmarktzentren zusammen mit innerstädtischen Geschäftshäusern auf Platz 1 (jeweils 32 %). Erst danach kommen Shopping-Center (16 %), Stand-Alone-Objekte (11 %), Warenhäuser und FOCs (je 3 %). (Hahn AG, Pressemitteilung „HAHN Retail Real Estate Report 2015/2016 - Veröffentlichung des neuen Marktberichts zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland“, 9. September 2015).

Die Entwicklung in Deutschland ist für die Emittentin ein wichtiger Marktindikator. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien behauptet sich nach Einschätzung der Emittentin einmal mehr als sehr robuste Anlageklasse im aktuellen Marktumfeld. Insgesamt bietet der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien als einer der größten Märkte in Europa nach Einschätzung der Emittentin den Investoren gute Diversifizierungsoptionen, um ihre Portfolios stärker auf Retail-Immobilien auszurichten, da vor allem durch den Mix bonitätsstarker Mieter und somit stabilem Cashflow die Anlageklasse Fachmarktzentrum besonders für die eher sicherheitsorientierten Investoren interessant erscheint.

Die Hauptgründe für eine positive Geschäftsentwicklung in den Zielmärkten sind nach Einschätzung der Emittentin u.a.:

- Strukturelle Marktnachfrage nach einem Immobilienformat, das Güter des täglichen Bedarfs mit einem breiten Sortiment anbietet und für den Konsumenten schnell, komfortabel (PKW) und in direkter Nähe erreichbar ist
- Relativ stabile Wirtschaftsverhältnisse in den Zielmärkten
- Starke Wirtschaftsaffinität zu Deutschland
- Geringe wirtschaftliche und finanzielle Verbindungen zu den Krisenländern Griechenland, Portugal, Spanien und Italien
- Interessante Renditen mit einem vergleichbaren geringen Risikoprofil.

Kurzfristige Marktaussichten

Nach Einschätzung der Emittentin wird sich dieser positive Trend nicht nur in Deutschland sondern auch in den anderen Zielmärkten der Emittentin, wie beispielsweise Österreich, Polen und Tschechi-

en, aufgrund der Nähe zum starken deutschen Wirtschaftsnachbarn in 2016 fortsetzen. Im aktuellen Zyklus hat in den Zielmärkten nach Einschätzung der Emittentin kein außergewöhnlicher Bauboom stattgefunden. Deshalb haben sich die Mieten zwischenzeitlich stabilisiert und dürften sich weiter erholen. Die Emittentin geht davon aus, dass die historisch niedrigen Zinsen und Renditespreads von guten Immobilien in B-Lagen zu einer verstärkten Nachfrage professioneller Anleger führen werden. Laut einer Analyse von Cushman & Wakefield zählte Deutschland neben Frankreich und Spanien im ersten Halbjahr 2015 zu den aktivsten Märkten bei der Entwicklung von Shopping Centern. Die gesamte Nutzfläche von Einkaufszentren in Europa ist bis zum Ende des ersten Halbjahres 2015 um 1,4 Mio. Quadratmeter auf 152,6 Mio. Quadratmeter angestiegen. Davon nahm die Region Zentral- und Osteuropa (CEE) 78 % der neuen vermietbaren Gesamtfläche ein. (European Shopping Centre Development Report, November 2015).

Das Anlageprodukt Fachmarktzentrum galt zuvor als nachrangiger Anlagesektor, avancierte aber nach Beobachtung der Emittentin in den vergangenen Jahren rasch zu einer favorisierten Assetklasse der Investoren. Nach den Mietrückgängen in 2009 und 2010 haben sich die Mieten nach Einschätzung der Emittentin wieder erholt und zwischenzeitlich stabilisiert. Dies gilt insbesondere neben den Kernmärkten Deutschland und Österreich vor allem für die Wachstumsmärkte Polen und Tschechien.

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien als Anlageobjekte blieben nach Beobachtungen der Emittentin die Nettoanfangsrenditen auch im Jahr 2015 in allen Bereichen stabil. Die Nettoanfangsrenditen für Fachmärkte und Fachmarktzentren blieben unverändert bei 7 % respektive 6 %. Auch wenn sich zuletzt der Renditeabstand zwischen erstklassigen Immobilieninvestments und den langfristigen Schuldtiteln des Bundes leicht verringerte, sind Immobilien weiterhin sowohl für institutionelle Investoren als auch für vermögende Privatinvestoren eine interessante Anlageklasse, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kapitalmarktzinsen weiterhin niedrig bleiben dürften. Die aktuellen Zahlen zeigen, dass sich die hohe Investitionsdynamik auch bei den Handelsimmobilien weiter fortsetzt, wenngleich die begrenzte Verfügbarkeit vor allem an Core-Objekten weiterhin den limitierenden Faktor darstellt. Immobilieninvestoren sind zunehmend bereit, mehr Risiken bei der Allokation zu übernehmen. (*Hahn Retail Real Estate Report 2015/2016, 10. Ausgabe, September 2015, S. 58f., nachfolgend „Retail Report“*).

Langfristige Marktaussichten

Bei der langfristigen Einschätzung ist die HAHN AG, die führende Fachmarktgruppe in Deutschland, gemäß Retail Report optimistisch für diesen Bereich und unterstreicht die Rolle Deutschlands als einer der wichtigsten Anlagehäfen für Immobilieninvestoren weltweit. So sei das Interesse an deutschen Handelsimmobilien ungebrochen und der Investmentboom dürfte sich fortsetzen. Gleichzeitig sind Investoren zunehmend risikobereiter. Ein Mangel an Core-Immobilien lässt Investoren vermehrt auf Handelsimmobilien mit Value-Add-Charakter fokussieren. Es wird ein Trend zu Investments mit Wertsteigerungspotenzial festgestellt, auch bei eher konservativen institutionellen Investoren. (Retail Report, Seite 58f.) Damit werden die Einschätzungen der Emittentin bestätigt.

Marktaussicht Einzelhandel – „östliches und südöstliches Mitteleuropa“

Die Emittentin konzentriert sich bei Ihren Projekten in dieser Zielregion auf Polen, Tschechien, die Slowakei, Kroatien und Serbien. Insbesondere Polen als Kernzielmarkt profitiert von der Größe des Heimatmarktes und von der stabilen Wirtschaftslage des Nachbarlandes Deutschland. Darüber hinaus gibt es nach Einschätzung der Emittentin zwei nachhaltige Trends, die für die Emittentin positive Geschäftsaussichten darstellen:

- A) Bestehende Versorgungslücken nach preiswerten Gütern des täglichen Bedarfs in den mittleren und kleineren Städten, die von expansionsstarken Filialisten im Wettbewerb zu füllen sind (vor allem in Polen).
- B) Fachmarktzentren gelten als defensives Anlageprodukt, das in den letzten Jahren von Investoren im Vergleich zu anderen Assetklassen unterbewertet wurde. Hinzu kommt eine neue Investorengruppe - private Investoren - die verstärkt Interesse an diesem Produkt zeigt.

Versorgungslücke und Expansion der Mieter/Filialisten

Die Versorgungslücke wird nach Einschätzung der Emittentin in den kommenden Jahren durch internationale Filialisten im Rahmen ihrer landesweiten Expansionspläne abgedeckt werden. Diese Filialisten investieren gezielt in die Wachstumsmärkte des „östlichen und südöstlichen Mitteleuropa“ neben den bereits saturierten Märkten in Westeuropa.

Das Einzelhandelsumsatzwachstum ist nach Einschätzung der Emittentin in der CEE-Region nachhaltig höher als in Westeuropa. Die damit verbundene Nachfrage nach Flächen und einem korrespondierenden Mietenwachstum ist für die Emittentin ein positives Signal.

Da die Standorte der Emittentin in zweit- und drittrangigen Städten mit relativ geringem Wettbewerb liegen - und jeweils in Verbindung mit einem benachbarten Lebensmittel(hyper)markt errichtet werden, - ist ein komparativer langfristiger Standortvorteil gewährleistet.

Unter Berücksichtigung, insbesondere des polnischen Marktes geht die Emittentin von rund 200 potenziell geeigneten Städten/Standorten aus.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für gute Projekte profitiert von diesem Nachfrage-Effekt (vgl. obige Ausführungen, Transaktionsumsätze in Deutschland), wobei insbesondere aufgrund von Lage und Mieterstruktur sehr gute Projekte nachgefragt werden. Die Anfangsnettoerrenditen liegen in Polen und Tschechien nach Ansicht der Emittentin zwischen 7,75 und 8,5 % und somit doch deutlich über den Anfangsrenditen in Deutschland und Österreich. In Österreich und Deutschland können dagegen für sehr gute bis gute neue Fachmarktzentren Anfangsrenditen zwischen 6,5 und 7,25 % erzielt werden.

5.11.3. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren

Aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von schätzungsweise Euro 3.000.000,00 bis Euro 12.000.000,00, je Fachmarktzentrum, gilt dieser Marktbereich als kleinteilig und

wenig wettbewerbsintensiv. Große internationale Immobilienentwickler sind aufgrund ihrer (auf Großprojekte ausgerichteten) komplexen internen Organisationsstruktur nach Einschätzung der Emittentin nicht in der Lage, derartige Kleinprojekte schnell und kosteneffizient durchzuführen.

Die Konkurrenz der Emittentin besteht daher nach Einschätzung der Emittentin einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n, singulärer Projekte an einem bestimmten Standort, die aufgrund besonderer Konstellationen Zugriff auf ein geeignetes Grundstück erhalten konnten. Ihnen fehlt aber in der Regel der Marktzugang zu den Mietern. Andererseits gehören einige wenige, in Größe, Struktur und Geschäftsmodell durchaus mit der Emittentin vergleichbare Unternehmen in Österreich und Deutschland zu den Konkurrenten.

In Polen geht die Emittentin von einem Gesamtpotenzial von bis zu 200 Märkten im Zeitraum bis 2025 aus. Basierend auf der bisherigen starken Marktpräsenz wird ein realistischer Marktanteil von ca. 5-10 % erwartet bzw. angestrebt. In Tschechien sieht die Emittentin aufgrund der Größe des Marktes, der Regionalstruktur (Anzahl der Städte > 20.000 Einwohner) und des höheren Sättigungsgrades die Möglichkeit, neben der laufenden Pipeline zusätzlich etwa noch 5 – 10 Märkte bis 2025 errichten zu können.

5.11.4. Markt- und Wettbewerbssituation bei Logistikimmobilien

Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate ist der europäische Logistikmarkt durch das mangelnde Angebot an hochwertigen Objekten geprägt. Die derzeit im Bau befindlichen Objekte würden nicht ausreichen, um den strukturellen Angebotsmangel auszugleichen. Der Flächenumsatz in 22 europäischen Städten legte im ersten Halbjahr 2015 um 21 % zu. Wichtiger Wachstumsmotor für den Markt für Verteilzentren ist die allmähliche gesamtwirtschaftliche Erholung, die sich positiv auf Konsum und Binnennachfrage ausgewirkt hat. Insgesamt ist der Markt für Logistik-Investments europaweit nach wie vor lebhaft und das Investoreninteresse an Logistikimmobilien europaweit stark. Das Investitionsvolumen erreichte im ersten Halbjahr 2015 Euro 10,1 Mrd. (BNP Paribas Real Estate, Pressemitteilung zum Property Report European Logistics Market, 6. Oktober 2015).

Zur Wettbewerbssituation: In den Zielregionen der Emittentin gibt es nach Einschätzung der Emittentin neben internationalen Logistikentwicklern und Speditionen (Unternehmen wie: CA-Immo AG, Panattoni, UBM, Immofinanz AG, Pro Logis, Hazley, Valartis, Orco, Kühne & Nagel) eine Vielzahl von weiteren Marktteilnehmern. Diese suchen ebenfalls selektiv Gelegenheiten und opportunistisch Projekte und stehen damit in diesem Bereich in einem direkten Wettbewerb zur Emittentin. Zunehmend dezentrale Märkte erfordern aus Sicht der Emittentin Logistikzentren für die effiziente logistische Warenverteilung.

Für die Emittentin ist wegen ihrer aktuellen Projektentwicklungen der serbische Logistikmarkt von vorrangigem Interesse. Da in der Krise 2008-2009 viele Entwickler ihre Flächenproduktion auch in Serbien einstellten, erwartet die Emittentin einen starken Nachfrageüberhang für moderne Logistikflächen.

Das Inflationsrisiko ist nach Einschätzung der Emittentin der größte volkswirtschaftliche Risikofaktor Serbiens. Serbien hat jedoch im Jahr 2012 den EU-Kandidatenstatus erhalten. Dieser Faktor und auch der EU-Beitritt Kroatiens dürften weiter zur Stabilisierung des Marktes in dieser Region beitragen. Auf Unternehmerebene geht die Emittentin von einem wachsenden Mieterinteresse an Logistikimmobilien und Fachmarktzentren aus, vor allem aus den Branchen Distribution und Automotive.

Auf der Angebotsseite nahmen viele Entwickler im Jahr 2011 ihre Projekte aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise vom Markt, vor allem wegen mangelnder Finanzierbarkeit. Nach Einschätzung der Emittentin wird in den kommenden Jahren ein Angebotsengpass entstehen. Die Emittentin erwartet daraus gute Chancen für Projektrealisierungen. Nachfrageseitig werden nach Einschätzung der Emittentin prozyklisch logistikaffine Mieter und Betreiber in Serbien investieren. Diese Region gewinnt durch die günstige geostrategische Lage - Verbindungen über die paneuropäischen Verkehrskorridore 7 und 10, die Europa mit dem Mittleren und Nahen Osten verbinden - zunehmend an Bedeutung. Die erwartete Zunahme der Industrieproduktion dürfte nach Ansicht der Emittentin die Mietnachfrage und Mietenentwicklung von Logistikflächen positiv beeinflussen.

Des Weiteren erwartet die Emittentin, dass Logistiker - wie dies auch in anderen Ländern der Fall ist - ihre eigenen genutzten Immobilien gegen Mietobjekte tauschen, um hier Liquidität für das Kerngeschäft zu schaffen. Unterstützt werden diese Positiveffekte durch staatliche Investitionsmaßnahmen in Infrastruktur und Straßenausbau. Der Serbische Staat investiert in den Ausbau von Autobahnen (E75, E70, Korridor 10), der für den multimodalen Verkehrsbedarf der Logistiker essenziell ist. Die Ringautobahn um Belgrad und der 2012 fertig gestellte Brückenneubau über die Save sind für die Infrastrukturentwicklung von großer Bedeutung.

In Tschechien wurde nach Einschätzung der Emittentin in den vergangenen Jahren ein Volumen in der Größenordnung von 2/3 der neu realisierten Flächen Polens entwickelt. Vor allem internationale Logistikunternehmen sind hier aktiv. Darüber hinaus ist der Intrahandel der VISEGRAD Staaten (Tschechien, Polen, Ungarn und die Slowakei) sehr hoch. Deutschland ist mit über 30 % der exportstärkste Nutzer für Industrie- und Lagerflächen in dieser Region, die neben ihrer Regionalnähe auch über ein bemerkenswertes Potenzial an ausgebildeten Facharbeitern verfügt (beispielsweise die KFZ- und KFZ-Zulieferbranche). Wenn man davon ausgeht, dass die Transportkosten in den relevanten Branchen bis zu 60 % der Gesamtkosten verursachen (vgl. 30 % Personalkosten), werden der Bedarf und die Notwendigkeit regionaler Distributionszentren augenscheinlich. Der Trend geht hin zu mehr Regionalität. So reduzieren beispielsweise internationale Handelsmarken ihre Flugtransportverkehre, um substanziell Energiekosten zu sparen. Der Zugtransport wird verstärkt in multimodale Transportprogramme aufgenommen, was zukünftig den Trend in Richtung regionale Logistikzentren stark im Vergleich zu früheren Megahubs (also überregionale Großlogistikzentren) aufwerten wird.

Aus diesen Gründen werden nach Einschätzung der Emittentin die großen Logistikimmobilienbetreiber und Eigennutzer (Lebensmittel- und Textilketten) gezielt auf Partnerschaften mit Developern aus der

Region setzen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Dabei würde die Emittentin überwiegend als Service-Entwickler agieren und für die Errichtung und/oder die gesamte Immobilienentwicklung verantwortlich zeichnen. Gründe sind hier der Kostendruck der Betreiber und das geringere Risiko für die Emittentin.

Auf der Investmentseite kann nach Einschätzung der Emittentin seit dem zweiten Halbjahr 2011 eine verstärkte Nachfrage bei Core-Objekten und somit höhere erzielbare Verkaufspreise in Warschau, Prag und Bratislava und in der Folge eine Erhöhung der Ankaufspreise festgestellt werden, was die Gewinnmargen der Entwickler steigen lässt. Dabei ist der Abstand („Spread“) zwischen Top- und Bestandsobjekten in diesen Märkten wieder auseinander gegangen. Sowohl der Miet- als auch der Investmentmarkt werden 2016 maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst, da angebotsseitig kaum Veränderungen zu erwarten sind. Insofern rechnet die Emittentin mit stabilen Werten von Core-Immobilien in den europäischen Kernländern.

5.11.5. Markt- und Wettbewerbssituation bei Taylormade Solutions

„Taylormade Solutions“ oder so genannte „Built-To-Suit“-Projekte, d.h. maßgeschneiderte Auftragsprojekte, werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietvereinbarungen durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Projektentwickler sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt. Durch das Vorhandensein eines oder mehrerer Mieter bereits vor Projektstart sind zudem die Finanzierungskosten geringer. Dieser Bereich kann daher nach Einschätzung der Emittentin interessante Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis der Emittentin liefern.

Da in vielen Fällen der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheiden, bietet die Emittentin die Marktnähe und lokale Präsenz als Vorteile.

5.11.6. Markt- und Wettbewerbssituation bei Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich

Die Märkte für Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich bieten attraktive Rahmenbedingungen für die Emittentin. Seit 2011 ist eine steigende Bevölkerungszahl in Deutschland zu verzeichnen. Auch die Zahl der Haushalte erhöht sich stetig. (JLL „Überblick zum Wohnungsmarkt“ Deutschland, 1. Halbjahr 2015, Seite 3). Nach Angaben des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wird die Zahl der Haushalte im Jahr 2030 knapp 1,3 % über dem Niveau von 2015 liegen und damit um gut 500.000 zunehmen. (BBSR Wohnungsmarktprognose 2030, Seite 6)

Auch in Österreich steigt die Bevölkerungszahl. Nach Angaben von Statistik Austria wächst die österreichische Bevölkerung derzeit jährlich um rund 70.000 Personen, dies vor allem durch die verstärkte Zuwanderung. Während im Jahresdurchschnitt 2014 die Bevölkerungszahl bei 8,54 Mio. Einwohnern lag, dürfte die 9-Millionen-Marke im Jahr 2022 überschritten sein. Das ist laut Statistik Austria bereits drei Jahre früher als zuletzt prognostiziert. (Statistik Austria Pressemitteilung vom 24. November 2015)

Allein in Deutschland soll die Wohnflächennachfrage im Zeitraum 2015 bis 2030 um rund 7 % auf 3.500.000.000 qm ansteigen und sich der Neubaubedarf im Mittel auf bundesweit jährlich 230.000 Wohneinheiten belaufen. In regionaler Sicht nimmt in den Großstädten der Geschosswohnungsbau einen sehr hohen Stellenwert ein, während das Umland der Städte und die ländlichen Kreise ein hohes Neubaupotenzial für Ein- und Zweifamilienhäuser aufweisen. (Wohnungsmarktprognose BBSR, Seite 11ff.). Der regionale Fokus der Emittentin liegt auf den Ballungsräumen der größten deutschen Städte sowie auf Wien. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nach qualitativem Wohnbau in den Ballungsräumen macht diese Märkte auch für die nächsten Jahre sehr interessant. Die Emittentin fokussiert sich dabei auf die Entwicklung von mittleren Projekten mit einem gesamten Projektvolumen von jeweils bis zu Euro 25.000.000,00. In Ausnahmefällen werden auch größere Projekte umgesetzt.

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt für deutsche Wohnportfolios hat sich im Zeitraum 2010 bis 2014 mehr als vervierfacht. Im ersten Halbjahr 2015 lag das Handelsvolumen bei Euro 17,5 Mrd., so dass für 2015 mit einem neuen Rekord gerechnet wird. Für Investoren aus dem In- und Ausland hat sich die Attraktivität der Anlage in deutsche Wohnimmobilien spürbar erhöht. Allerdings sind die Preise aufgrund fehlender Angebote stark gestiegen und Investoren weichen auf Sekundäranlagen und einfachere Objektqualitäten aus. Experten sehen aber weiterhin gute Perspektiven für den deutschen Wohnimmobilienmarkt. Die Renditen auf dem Investmentmarkt werden nicht nur in Großstädten weiter sinken, sondern auch in Sekundärlagen. Kapital dürfte auch weiterhin in den Wohnungsmarkt fließen, solange sich keine fundamentale Zinswende abzeichnet. (JLL, Überblick zum Wohnungsmarkt Deutschland, 1. Halbjahr 2015, Seite 8ff.).

Auch die Nachfrage am österreichischen Wohnungsmarkt ist nach wie vor hoch. Allerdings schwächt sich der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien seit der Jahresmitte 2014 ab. Im zweiten Quartal 2015 sind die Preise im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,4 % gestiegen, nachdem der Zuwachs im ersten Quartal 2015 bei 3,5 % lag. Ein starker Anstieg ist bei den Immobilientransaktionen zu spüren. So wurden im ersten Halbjahr 2015 rund 54.000 Transaktionen vorgenommen, was im Jahresvergleich eine Steigerung um 31 % ausmacht (Oesterreichische Nationalbank, OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2015, Seiten 1 bis 4).

In der Entwicklung von Wohnbauimmobilien in Österreich konzentriert sich die Emittentin auf die größeren österreichischen Städte, wie Wien und Graz. Dabei wird die maximale mögliche Bebauung bestmöglich ausgenutzt, um eine effiziente Flächennutzung zu generieren. Die Wohnungsgrößen der

zu realisierenden Projekte liegen somit meist zwischen 65 und 100 m². 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.

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

5.11.7. Markt- und Wettbewerbssituation bei Pflegeimmobilien in Deutschland

Der Pflegeheimmarkt in Deutschland ist ein nachhaltiger Wachstumsmarkt. Haupttreiber ist die demografische Entwicklung bzw. Alterung der Gesellschaft, die laut Expertenangaben in den kommenden Jahrzehnten weiter anhalten wird. Die Nachfrage nach Pflegeleistungen dürfte weiterhin zunehmen. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wird einer Analyse des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung, des Institute for Health Care Business und Philips, zufolge bis 2020 bei 3,0 Mio. und bis 2030 bei 3,5 Mio. liegen. Das entspricht einer Steigerung im Vergleich zu 2013 um 15 % bzw. 33 %. Das führt zu einem zusätzlichen Bedarf an stationären Pflegeplätzen im Volumen von 131.000 bis 321.000 bis 2030. Dafür sind Investitionen von Euro 58 bis 80 Mrd. notwendig (Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Institute for Health Care Business, Philips, „Pflegeheim Rating Report 2015, Executive Summary).

Die erwarteten Nachfragezuwächse im Bereich der vollstationären Dauerpflege sollten der Realisierung von Pflegeimmobilien in den kommenden Jahren attraktive Möglichkeiten bieten. Betreuungsplätze müssen entstehen, um die Nachfrage seitens der Pflegebedürftigen abzudecken. Gleichzeitig erwartet die Emittentin aufgrund des hohen Sanierungsstaus vieler Pflegeimmobilien einen erheblichen Revitalisierungs- bzw. Ersatzbedarf. Zudem sieht die Emittentin den Trend zu kombinierten Einrichtungen. Dies sind Seniorenzentren, die neben stationären Pflegeplätzen altersgerechte 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.

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 Emittentin ist dabei, diesen Geschäftszweig intensiv zu entwickeln und den Schwerpunkt auf Seniorenzentren als vollstationäre Einrichtung aber auch auf kombinierte Angebote mit betreutem Wohnen und damit verbundenen ambulanten Dienstleistungen zu legen.

Die Wettbewerbssituation auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin stark fragmentiert. Nach Einschätzung der Emittentin ist weiterhin ein ausreichend großes Vo-

lumen vorhanden, um die jährlich angestrebte Anzahl an Projekten und das angestrebte Projektvolumen realisieren zu können.

5.12. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird von den Gesellschaften der EYEMAXX-Gruppe unter anderem eine Vielzahl von Miet-, Management- und Joint-Venture Verträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

Im Nachfolgenden sind die außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossenen wesentlichen Verträge zusammengefasst:

5.12.1 Kreditvertrag EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die Valuta des ursprünglich zum 30.6.2016 fälligen Darlehens zwischen EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und Herrn Dr. Michael Müller, die zum Bilanzstichtag 31.10.2015 mit Euro 3.966.000,00 zuzüglich kapitalisierter Zinsen ausgewiesen wurde, wurde Anfang 2016 bereits zur Gänze zurückgeführt.

5.12.2 Beteiligungs- und Darlehensvertrag der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an der VST Technologies GmbH

Die EYEMAXX-Gruppe ist an der VST Technologies GmbH, die Inhaberin der VST Patente zur Produktion der patentierten VST Elemente ist und Mitbestimmungsrechte am VST Produktionswerk in der Slowakei hat, mit 20 % beteiligt und hat ein Darlehen in diesem Zusammenhang gewährt. Die Beteiligung erfolgte im Juni 2015 mit einem Betrag von Euro 61.000,00 (inkl. Kapitalrücklage) in Verbindung mit einer anteiligen Darlehensgewährung über Euro 546.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 2019 und wird mit 9,526 % p.a. verzinst.

5.12.3 Durchführung erste Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 22. Juli 2011 planmäßig das öffentliche Angebot für Ihre erste Anleihe mit einem Zinskupon von 7,5 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, überwiegend außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Michael Müller verbundene Gesellschaften, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften über den Treuhänder Notar, Dr. Michael Mauler, bis zum

31.10.2011 Darlehen über einen Gesamtbetrag von Euro 3.908.214,20 und einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Darlehenszins von 7,50 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.10.2011 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von Euro 10.160.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger ausschließlich im ersten Rang in das Grundbuch eingetragen.

5.12.4 Durchführung zweite Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 5. April 2012 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre zweite Anleihe mit einem Zinskupon von 7,75 % p.a. (aktuelles Rating der Creditreform von BBB) erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge der Besicherung dieser Anleihe haben verschiedene, zwischenzeitlich teilweise zur EYEMAXX Gruppe gehörende Gesellschaften, die damals aber noch im überwiegenden Eigentum des Mehrheitsaktionär Dr. Michael Müller standen, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung gestellt. Dafür hat die Emittentin den immobilienhaltenden Gesellschaften Darlehen über einen Gesamtbetrag von Euro 1.587.343,96 und einer Laufzeit bis zum 15.10.2017 zu einem Darlehenszins von 7,75 % p.a. zur Lastenfreistellung der Liegenschaften gewährt. Über den Treuhänder wurden bis zum 31.12.2012 Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von Euro 12.163.000,00 zugunsten der Anleihegläubiger im ersten und zweiten Rang in das Grundbuch eingetragen.

5.12.5 Durchführung dritte Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 26.03.2013 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre dritte Anleihe mit einem Zinskupon von 7,875 % p.a. und einer Laufzeit bis 25.03.2019 dahingehend erfolgreich abgeschlossen, dass das gesamte Anleihevolumen in Höhe von Euro 15.000.000,00 gezeichnet wurde.

5.12.6 Durchführung vierte Anleihe

Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 30.09.2014 planmäßig das öffentliche Angebot für ihre vierte Anleihe mit einem Zinskupon von 8 % p.a. und einer Laufzeit bis zum 30.03.2020 abgeschlossen. Das gesamte Anleihevolumen beläuft sich auf Euro 19.013.000,00.

5.13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

5.13.1 Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:

Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller

Herr Dr. Müller studierte Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien. Sein Doktoratsstudium fand an der Wirtschaftsuniversität Wien (Promotion zum Doktor der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften) statt. Außerdem bildete er sich zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant) fort.

1996 erfolgte die Gründung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Wien (www.eyemaxx.com). Nach anfänglichen Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften und deren erfolgreicher Beendigung entwickelte sich die Gesellschaft zu einer Holding Gesellschaft mit zahlreichen Tochtergesellschaften in Zentraleuropa für Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich Gewerbeimmobilien.

2002 gründet Dr. Müller die VST Verbundschalungstechnik GmbH und baute eine internationale Firmengruppe im Baustoffbereich mit einigen Weltpatenten (www.vst-austria.at) auf.

Daneben ist Dr. Müller geschäftsführender Gesellschafter einer Bauträgergesellschaft für den Wohnbau sowie einiger Immobiliengesellschaften mit vermieteten Bestandsimmobilien im Wohnbau und im Logistikbereich.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 2.096.701 Aktien der Emittentin. Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

5.13.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Franz Gulz

-Vorsitzender des Aufsichtsrats-

Franz Gulz ist seit 1969 Unternehmer. Davor war er Vertriebsleiter bei Coca Cola und selbständiger Anlageberater für Neckermann, Frankfurt-Trust und die Frankfurter Bank. Danach erfolgte der Einstieg von Herrn Gulz in die Bereiche Finanzdienstleistung, Immobilien- und Wirtschaftsberatung, Projektentwicklung, Bauträger sowie Versicherungswirtschaft. Er zeigte sich des Weiteren für den Aufbau der „MAYREDER“ Wohnbau- und Grundstücksverwertungs-gesellschaft mbH verantwortlich. Auch die Gründung und der Aufbau zahlreicher anderer Unternehmen in Deutschland und Österreich stand in seiner Verantwortung. Als Beispiele können dafür die Gulz & Partner Development GmbH, Gulz & Partner Property Investment GmbH, Schlosspark Obersiebenbrunn Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, MMG Immobiliengesellschaft mbH (Gulz & Partner Development GmbH als Gesellschafter), Gulz & Partner Consulting GmbH und die Prosperius Vermögensverwaltung GmbH angeführt werden.

Richard Fluck

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats –

Richard Fluck war von 1976 bis 1982 Offizier und Militärpilot beim österreichischen Bundesheer. Seit 1985 ist er als Geschäftsführer bei verschiedenen Unternehmen tätig.

Seit 2004 ist Herr Fluck Gesellschafter, Flugbetriebsleiter, Flottenchef und Mitglied des Beirats bei der IJM International Jet Management GmbH, einer Gesellschaft, die mit dem Management, dem Chartern sowie dem Verkauf von Flugzeugen befasst ist.

Andreas Karl Autenrieth

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Andreas Karl Autenrieth ist seit 2014 Geschäftsführer der SI-KON GmbH. Davor war er von 2009 bis 2013 Kaufmännischer Leiter dieses Unternehmens. Seit 2009 ist Herr Autenrieth ebenfalls Geschäftsführer der BMC Autenrieth. Herr Autenrieth machte die Ausbildung zum staatlich geprüften Industriekaufmann und absolvierte das Studium zum Betriebswirt an der Akademie Dr. Ebert in München.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

5.13.3 Potentielle Interessenkonflikte

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Der derzeitige Alleinvorstand Dr. Michael Müller hält unmittelbar die Mehrheit der Aktien der Emittentin (59,74 %). Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als Aktionär andererseits ergeben. Beispielsweise könnte auf Seiten der Aktionäre ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Emittentin und ihrer Organe liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Organe und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

5.14. Praktiken der Geschäftsführung

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht. 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, herausgegeben von der „Regierungskommission Deutscher Corporate

Governance Kodex“, in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Der Kodex enthält Empfehlungen und Anregungen, die dazu dienen sollen das deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu machen. Eine Pflicht, den Empfehlungen und Anregungen des Kodex zu entsprechen besteht nicht. Gemäß § 161 AktG sind börsennotierte Aktiengesellschaften zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Darin haben die Organe zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die EYEMAXX Real Estate AG hat am 01.10.2015 eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2014/2015 wie folgt abgegeben:

Die EYEMAXX Real Estate AG wird den Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Kodexfassung vom 05. Mai 2015, veröffentlicht im elektronischen Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, mit folgenden Einschränkungen entsprechen:

- *Ziffer 3.8: Der Kodex empfiehlt, in einer D&O Versicherung für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt zu vereinbaren. Die Versicherung des Aufsichtsrates enthält keinen Selbstbehalt, weil die Gesellschaft dies nicht für sinnvoll erachtet. Hintergrund ist die Tatsache, dass auch der Selbstbehalt wiederum versichert werden kann, so dass er im Ergebnis letztlich leerläuft.*
- *Ziffer 4.2.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Vorstand aus mehreren Personen bestehen soll und in einer Geschäftsordnung die Zusammenarbeit zwischen den Vorständen geregelt wird. Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer Person.*
- *Ziffer 5.1.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstandes auf Vielfalt (Diversity) achten soll. Diesbezüglich legt der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen im Vorstand Zielgrößen fest. Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft gibt es nur einen Vorstand. Der Aufsichtsrat wird sich bemühen bei der Besetzung des Vorstands auf eine angemessene Vielfalt Rücksicht zu nehmen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*
- *Ziffer 5.3.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden soll. Die Einrichtung von Ausschüssen, ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.*
- *Ziffer 5.3.2: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss einrichten soll. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über besondere Kenntnisse und Fähigkeiten in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen. Die Einrichtung eines Prüfungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.*
- *Ziffer 5.3.3: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern geeignete Kandidaten benennt.*

Die Einrichtung eines Nominierungsausschusses ist aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG mit lediglich drei Aufsichtsratsmitgliedern nicht sinnvoll.

- *Ziffer 5.4.1: Der Kodex empfiehlt, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen soll, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenskonflikte, die Anzahl der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder im Sinne von Nummer 5.4.2., eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) berücksichtigen.*

Aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft, verzichtete der Aufsichtsrat auf die Benennung konkreter Ziele für seine Zusammensetzung, ausgenommen der Zielsetzung für Vielfalt (Diversity).

- *Ziffer 5.4.2: Der Kodex empfiehlt, dass dem Aufsichtsrat eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören. Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei Mitglieder des ehemaligen Vorstandes angehören. Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.*

Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung des Kodex umzusetzen, kann dies jedoch aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von nur drei Mitgliedern derzeit nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.

- *Ziffer 7.1.2: Der Kodex empfiehlt den Konzernabschluss binnen 90 Tagen und die Zwischenberichte innerhalb von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, diese Empfehlung umzusetzen, kann dies jedoch nicht als verbindliche Selbstverpflichtung akzeptieren.*

5.15. Gerichts- und Schiedsverfahren

In den letzten zwölf Monaten bestanden weder staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der EYEMAXX-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

5.16 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 30. Oktober 2015 ergeben sich aus:

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 wurden 100 % der Anteile der EDEN Slovakia Retail Center 1 s.r.o., Slowakei, verkauft. Diese Gesellschaft mit zwei weiteren Gesellschaften diente als Vorratsgesellschaft für zukünftige Projekte. Der Kaufpreis entsprach dem eingezahlten Eigenkapital.

Im Dezember 2015 wurden 20 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Krnov s.r.o. verkauft. Daraus ergibt sich anschließend ein Kapitalanteil der EYEMAXX an der EYEMAXX Krnov s.r.o. von 70 %. Im Kaufpreis wurden die Vorleistungen bereits mitabgegolten und 20 % des gewährten Darlehens von der EYEMAXX an EYEMAXX Krnov s.r.o. vom Erwerber übernommen.

Zum 11. Februar 2016 wurden 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG gekauft. Die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG besitzt fünf Liegenschaften. Um den Kaufpreis zu bezahlen, wird EYEMAXX entsprechend ihres Kapitalanteils von 93 % ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG gewähren.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden drei deutsche Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Geschäftsanteile. EYEMAXX evaluiert derzeit die von einem Partner vorgelegten Projekte, welche die Gesellschaften erwerben sollen. Alle drei Gesellschaften werden als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe miteinbezogen.

Im Januar 2016 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa verkauft. Zudem wurden das Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale an institutionelle Investoren verkauft. An Olawa hält EYEMAXX indirekt einen wirtschaftlichen Kapitalanteil in Höhe von 90 %. Am tschechischen Fachmarktzentrum hielt EYEMAXX einen Kapitalanteil in Höhe von 60 %.

Ferner waren dem Unternehmen keine wesentlichen Änderungen bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der EYEMAXX Real Estate AG haben könnten.

Im laufenden Geschäftsjahr gab es bisher keine Ereignisse die negative Auswirkungen auf den Geschäftsgang im laufenden Jahr erwarten lassen.

6. Trendinformation

Bei der Emittentin hat es seit dem 31.10.2015, dem Stichtag des letzten geprüften Abschlüsse, keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben.

7. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot

7.1 Angaben zur Anleihe

Die Emittentin bietet Euro 30.000.000,00 Schuldverschreibungen mit einer Verzinsung von 7,00 %, fällig zum 18. März 2021, im Rahmen einer Eigenemission zum Erwerb an (das „Angebot“). Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- einem öffentlichen Angebot in Deutschland und Österreich (das „**Öffentliche Angebot**“), in Deutschland insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsanträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“) oder über die Depotbank des jeweiligen Zeichners sowie
- einer Privatplatzierung an qualifizierte bzw. ausgewählte Anleger in Deutschland und bestimmten anderen Ländern außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanadas, Australiens und Japans („**Privatplatzierung**“), die von der SMC für die Emittentin unter Einhaltung der anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen unterstützt und koordiniert wird.

Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden vom 18. März (einschließlich) bis zum 17. März (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit jährlich 7,00 % verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 18. März und am 18. September eines jeden Jahres zahlbar. Die erste Zinszahlung auf die Schuldverschreibungen erfolgt am 18. September 2016.

Rendite, Rückzahlung

Die nominelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag und (ii) den gezahlten Zinsen. Die jährliche Verzinsung je Schuldverschreibung beträgt 7,00 % des Nennbetrags abzüglich der individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern. Die Emittentin stellt dem Anleihegläubiger keine Kosten oder Steuern in Rechnung.

Darüber hinaus erfolgt die Rückzahlung je Schuldverschreibung am 18. März 2021 zu 100 % des Nennbetrages von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung.

Begebung, Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen und Ergebnis des öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen am 18. März 2016 zu begeben. Die Anzahl der zu emittierenden Schuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den ein-

gegangenen Zeichnungsangeboten bestimmt und zusammen mit dem Ergebnis des Angebots am oder vor dem Tag der Begebung der Schuldverschreibungen, voraussichtlich am 18. März 2016, auf der Internetseite der Emittentin (www.eyemaxx.com) bekannt gegeben.

Kosten der Anleger im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit der Zeichnung und dem Halten der Schuldverschreibungen, informieren.

Identifikationsnummern

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A2AAKQ9

Die Wertpapier-Kennnummer (WKN): lautet A2AAKQ.

7.1.1 Ermächtigungen, Beschlüsse

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 29. Februar 2016 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 29. Februar 2016 begeben.

7.1.2 Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen werden über das Clearingsystem der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, abgewickelt.

7.1.3 Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen.

7.1.4 Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen

Der Anleihegläubiger kann seine Schuldverschreibungen auch vor Ablauf der Laufzeit ohne Zustimmung der Emittentin ganz oder teilweise an Dritte übertragen, abtreten, belasten oder vererben. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt. Gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG können die Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen frei übertragen. Dabei werden jeweils die entsprechenden Miteigentumsrechte an der Globalurkunde auf den Erwerber übertragen.

7.1.5 Verbriefung

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Aufgrund der

Globalverbriefung ist ein Anspruch auf Ausdruck oder Auslieferung effektiver Schuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

7.1.6 Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Anleihe durch Grundpfandrechte

Die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 wird nach Valuta durch Grundpfandrechte in Höhe von Euro 34.916.000,00 abgesichert.

Die Grundpfandrechte werden aufgrund der Verwendung des ganz überwiegenden Emissionserlöses dieser Anleihe durch den Treuhänder für die nachfolgend dargestellte Lastenfreistellung bestellt. Die Besicherung erfolgt unter Beachtung der Negativverpflichtung der Anleihe 2014/ 2020 für künftige Kapitalmarktverbindlichkeiten: „Eine Besicherung möglicher zukünftiger Kapitalmarktverbindlichkeiten durch Sicherheiten der Emittentin beschränkt sich auf das Gesamtbesicherungsvolumen der aktuell begebenen Anleihen 2011/2016 sowie 2012/2017 mit einem Gesamtbesicherungswert von Euro 25.000.000,00.“

Im Folgenden werden zur besseren Verständlichkeit die wesentlichen Schritte der Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der hiesigen Schuldverschreibungen durch Grundpfandrechte chronologisch dargestellt. Entsprechend wird zunächst die nach Valuta beginnende Lastenfreistellung behandelt, dann erfolgt die Darstellung welche Besicherung in welcher Höhe erfolgen kann und dann abschließend, welche Regelungen der Treuhandvertrag für die hiesigen Schuldverschreibungen insoweit trifft.

Lastenfreistellung durch Ablösung und Freigabe

Zur Bestellung der Grundpfandrechte in Höhe von Euro 34.916.000,00 müssen zunächst die Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate von anderen Sicherheiten freigemacht werden. Die Freimachung der Sicherheiten erfolgt durch den von der Emittentin beauftragten Treuhänder a) aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an die bisherigen kreditgebenden Banken, b) aufgrund des Umtausches und der damit erfolgenden Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder c) aufgrund der Ablösung von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie bei Schuldverschreibungen 2012/ 2017 durch Zahlung.

Freigabe aufgrund Zahlung an die bisherigen kreditgebenden Banken

Die Freigabe aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages ist durch die folgenden Tätigkeiten des von der Emittentin beauftragten Treuhänders geprägt. Nach Überweisung der Nettoemissionserlöse aus hiesigen Schuldverschreibungen durch die Zahlstelle auf Anweisung der Emittentin an den Treuhänder, überweist der Treuhänder nach Absprache mit der Gesellschaft den jeweils vorab spezifizierten Teil des Nettoemissionserlöses an den jeweiligen bisherigen Inhaber der Sicherheit. Bisherige Inhaber der Sicherheit sind insoweit zwei kreditgebende Banken.

Die Ablösung der bestehenden Darlehen und Freigabe der Sicherheiten durch zwei kreditgebende Banken in Höhe von rund Euro 4.000.000,00. erfolgt bei zwei Liegenschaften durch Ablösung und Neubestellung einer akzessorischen Hypothek in Österreich und einer Briefgrundschuld in Deutschland. Die Emittentin gibt zur Ablösung dieser Sicherheiten folgende Darlehen an die jeweilige Projektgesellschaft der EYEMAXX-Gruppe. Die Projektgesellschaften lösen damit entsprechende Darlehen gegenüber den kreditgebenden Banken unter treuhändiger Auflage ab, so dass die betreffenden Grundstücke mit Löschung der bestehenden Grundpfandrechte zur Bestellung von neuen Grundpfandrechten zur Absicherung der Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen.

Darlehensbeträge, die die Emittentin ausreicht			
Sicherungsgeber/ Anschriften der Liegenschaften	Höhe des Darlehens in EUR	Verzinsung	Besicherungshöhe zugunsten der Anleihegläubiger in EUR
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/Aschaffenburg, Auhofstraße 25	2.450.000,00	6,00%	6.200.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 14	1.500.000,00	6,00 %	3.690.000,00

Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 durch Umtausch

Aufgrund der gleichzeitig zum öffentlichen Angebot der hiesigen Schuldverschreibung veröffentlichten Einladung zum Umtausch der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 kann die Ablösung von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 erfolgen.

Entsprechend dem Erfolg des Umtausches wird der Betrag der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 reduziert und die Schuldverschreibungen 2011/ 2016 werden mit dem geringeren Betrag neu valuiert. Nach Übermittlung der Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde nebst Nachträgen für die Schuldverschreibungen 2011/2016 ist der Treuhänder gemäß § 8 Abs. 1 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag verpflichtet, Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2011/2016 besichern und die noch bestehende Valuta übersteigen, ganz oder teilweise freizugeben.

Der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 hat dieser Vorgehensweise bereits ausdrücklich zugestimmt, so dass bei Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 Zugumzug entsprechende Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung bestellt werden können.

Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie bei Schuldverschreibungen 2012/ 2017 durch Zahlung

Die Ablösung und Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie bei Schuldverschreibungen 2012/ 2017 kann aber auch durch Zahlung der Treuhänders der hiesigen Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu rund Euro 22.279.000,00 der Emissionserlöse an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 oder an den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 erfolgen, falls nicht bereits eine Ablösung der Sicherheiten durch Umtausch wie vorstehend beschrieben stattgefunden hat. Der Betrag der zur Freigabe erforderlichen Zahlung ändert sich entsprechend dem Erfolg des Umtausches der Schuldverschreibungen 2011/ 2016.

Die Freigabe aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages ist durch die folgenden Tätigkeiten des von der Emittentin beauftragten Treuhänders geprägt. Nach Überweisung der Nettoemissionserlöse aus hiesigen Schuldverschreibungen durch die Zahlstelle auf Anweisung der Emittentin an den Treuhänder, überweist der Treuhänder nach Absprache mit der Gesellschaft und nach Absprache mit dem jeweiligen Treuhänder über den Austausch der Sicherheiten aufgrund treuhänderischer wechselseitiger Bindung den jeweils vorab spezifizierten Teil des Nettoemissionserlöses an den jeweiligen Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/2016 oder den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2012/2017. Entsprechend gibt der bisherige Inhaber der Sicherheit anschließend die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung frei. In Österreich kann der Treuhänder statt Löschung und Neubestellung die schon bestehende Hypothek durch Forderungseinlösung gemäß § 1422 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch Österreich) – gebührenscheidend – übernehmen.

Nach dem jeweiligen Treuhandvertrag der betreffenden Schuldverschreibungen 2011/ 2016 bzw. Schuldverschreibungen 2012/ 2017 ist der jeweilige Treuhänder zur ganzen oder teilweisen Freigabe von Grundpfandrechten auf Anfordern der Emittentin verpflichtet, sofern im Gegenzug entsprechende Barmittel zugunsten der Anleihegläubiger beim Treuhänder hinterlegt werden. Dazu können jeweils auch Sicherheiten, soweit nötig, teilweise freigegeben werden und stehen als Sicherheit für die Anleihegläubiger zur Verfügung. Die jeweiligen Treuhänder haben dieser Vorgehensweise bereits ausdrücklich zugestimmt, so dass bei Erhalt der entsprechenden Beträge Zug-um-Zug entsprechende Grundpfandrechte zugunsten der Anleihegläubiger dieser Schuldverschreibung bestellt werden können.

Übersicht über die erforderlichen Beträge zur Ablösung und Freigabe der Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016

Die Verwendung von bis zu rund Euro 22.279.000,00 der Emissionserlöse zur Ablösung und Freigabe von Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie bei Schuldverschreibungen 2012/ 2017 durch Zahlung der Treuhänders der hiesigen Schuldverschreibungen verteilt sich auf die in der nachfolgenden Tabellen aufgeführten verschiedenen Grundpfandrechte mit den ebenfalls in diese Tabelle aufgeführten Beträgen, Zur besseren Übersicht wurden die Grundpfandrechten für die Schuldverschreibungen 2011/ 2016 und die Grundpfandrechten für die Schuldverschreibungen 2012/ 2017 jeweils in eine separate Tabelle aufgenommen.

Sicherungsgeber/ Art der Berechtigung/ Anschriften der Liegenschaften	Art des Objekts	Erforderlicher Betrag zur Ablöse und Freigabe der Sicherheit in Euro
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellerhausstraße 20	Büro	1.580.000,00
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6a	Büro	985.000,00
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Büro	3.880.000,00
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/ Büro	4.960.000,00
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/ Eigentum/ Hennersdorf, Wildgansgasse 5 (Bestand)	Wohnen	470.000,00

Übersicht über die erforderlichen Beträge zur Ablösung und Freigabe der Sicherheiten zugunsten der Schuldverschreibungen 2012/ 2017

Sicherungsgeber/ Art der Berechtigung/ Anschriften der Liegenschaften	Art des Objekts	Erforderlicher Betrag zur Ablöse und Freigabe der Sicherheit
EYEMAXX Real Estate AG/ Erbbaurecht/ Nürnberg, Duisburger Straße 140	Logistik/ Büro	2.160.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Wien, Seybelgasse 6-8 10-12	Logistik/ Büro	618.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 / Dr. Michael Müller/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6b, bzw. Parking 10	Schloss, Schlosspark mit Gebäuden, Schlosswald	7.626.000

In welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder diese Freistellungen vornimmt, unterliegt dem Bestimmungsrecht der Emittentin. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in den beiden Tabellen aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Das gilt daher auch für die vorbereitenden Maßnahmen für die Sicherheitenbestellungen, also auch für die hier beschriebenen Freigaben.

Höhe und Art der Sicherheiten für diese Schuldverschreibungen

Bezüglich der nach Valuta und Freimachung insgesamt zu bestellenden Grundpfandrechte ist vorgesehen, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 24.632.000,00 im ersten Rang stehen. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse aus der Verwertung der entsprechend besicherten Grundstücke zuerst den Anleihegläubigern zufließen. Außerdem ist vorgesehen, dass Grundpfandrechte im zweiten Rang in Höhe von insgesamt Euro 10.284.000,00 bestellt werden. Hier sind erstrangig besicherte Gläubiger vorrangig zu bedienen.

Grundpfandrechte im 1. Rang

Nach der Freigabe der Sicherheiten durch die kreditfinanzierenden Banken sowie die Freigabe der Sicherheiten aus den Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 wie vorstehend dargestellt, werden die Ansprüche auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen durch akzessorische Hypotheken in Österreich und Briefgrundschulden in Deutschland bei Vollplatzierung in Höhe von insgesamt Euro 24.632.000,00 jeweils im 1. Rang wie folgt besichert :

Hypotheken im 1. Rang (Österreich) / Grundschuld im 1. Rang (Deutschland)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft/ (Art der bisherigen Sicherheit)	Art des Objekts	Verkehrs- wert laut Gutachten in EUR	Besicherungshöhe in EUR
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aschaffenburg, Auhofstra- ße 25 (Kreditsicherheit)	Logistik/ Büro	6.200.000	6.200.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat (Baurecht)/ Innsbruck, Bernhard-Höfel-Straße 14 (Kreditsicherheit)	Logistik/ Büro	3.690.000	3.690.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum Leo- poldsdorf, Schlossgasse 6a (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016)	Büro	1.040.000	1.040.000
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4 (Sicherheit im Rah- men der Schuldverschreibungen 2011/ 2016)	Büro	4.170.000	4.170.000
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigentum/ Aachen, Kellerhausstrasse 20 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschrei- bungen 2011/ 2016)	Logistik/ Büro	1.580.000	1.580.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibun- gen 2011/ 2016)	Logistik/ Büro	4.360.000	4.360.000
EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg/ Erbbau- recht/ Nürnberg, Duisburger Straße 140 (Sicherheit im Rahmen der Anleihe 2012/ 2017)	Logistik/ Büro	2.530.000	2.530.000
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/ Eigentum/ Hennersdorf, Wildgansgasse 5 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016)		502.000,00	502.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat (Baurecht)/ Wien, Sey- belgasse 6-8 10-12 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2012/ 2017)	Logistik/ Büro	560.000	560.000
Besicherung Kumuliert		24.632.000	24.632.000

Grundpfandrechte im 2. Rang

Außerdem erfolgt nach Valuta dieser Anleihe und nach der Freigabe dieser Sicherheit aus der Anleihe der Anleihe 2012/ 2017 eine Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlungen der Schuldverschreibungen durch eine akzessorische Hypothek in Österreich in Höhe von weiteren Euro 10.284.000,00 im 2. Rang auf folgendem Grundstück:

Hypotheken im 2. Rang (Österreich) /Nicht Teil der EYEMAXX-Gruppe			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	Art des Objekts	Verkehrswert laut Gutachten in TEUR	Besicherungswert für Anleihenbesicherung im 2. Rang in TEUR
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 / Dr. Michael Müller/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6b, bzw. Parkring 10 (Sicherheit im Rahmen der Schuldverschreibungen 2012/ 2017)	Schloss, Schlosspark mit Gebäuden, Schlosswald	17.000.000	10.284.000*

* Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Schloss Leopoldsdorf besteht eine Hypothek im 1. Rang in Höhe von Euro 6.716.000,00.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Sicherheiten in Höhe von Euro 34.916.000,00 für die Anleihegläubiger in Form von Grundpfandrechten an Immobilien vorgesehen sind, deren gutachterlich bestätigter Verkehrswert von Euro 41.632.000,00 beträgt. Der Besicherungswert für die hiesige Anleihe beträgt entsprechend von vorstehenden Tabellen also insgesamt Euro 34.916.000,00.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin bestimmt, in welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder dieser grundbücherlichen Sicherheiten bestellt. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in den beiden Tabellen aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Darüber hinaus ist die Emittentin gemäß § 2.11 des Treuhandvertrages berechtigt, an anderen Grundstücken als den hier genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Betrag zu bestellen, um die Besicherung der Schuldverschreibungen zu gewährleisten.

Wenn die entsprechenden Sicherheiten allerdings nicht bestellt werden, verbleibt der Betrag des Emissionserlöses bei dem Treuhänder, für den keine Sicherheiten bestellt werden.

Vertragliche Grundlage der Besicherung – wichtige Regelungen des Treuhandvertrages

Die Besicherung der Schuldverschreibungen ist überwiegend im Treuhandvertrag geregelt, auf den die Anleihebedingungen insoweit verweisen. Die Emittentin hat am 29. Februar 2016 mit Rechtsan-

walt Hans-Peter Pietz einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Grundpfandrechte in Deutschland und Österreich zur Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger, abgeschlossen.

Bei Vollplatzierung der Schuldverschreibungen wird der Treuhänder gemäß diesem Vertrag verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von rund Euro 22.279.000,00 ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung jener Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate zu verwenden, welche bisher der Besicherung von Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie der Schuldverschreibungen 2012/ 2017 dienen. Weiterhin ist der Treuhänder verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von rund Euro 4.000.000,00 ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung jener Liegenschaften zu verwenden, welche bisher als Sicherheit für zwei kreditfinanzierenden Banken dienen.

Nach Freimachung werden neue Sicherheiten in Höhe von Euro bis zu 34.916.000,00 bestellt, die die Rückzahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen der Anleihegläubiger besichern, wobei der Treuhänder im Innenverhältnis Interessensvertreter der Anleihegläubiger ist und im Außerverhältnis als Pfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden wird.

Wenn keine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen erfolgt, fallen die entsprechenden Sicherheiten geringer aus. In jedem Fall erfolgt für jeden Euro 1,00 Emissionserlös eine grundbücherliche Besicherung in Höhe von Euro 1,164, bevor der Treuhänder den entsprechenden Teil des Emissionserlöses auszahlen darf.

Unabhängig von Vollplatzierung oder fehlender Vollplatzierung wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin bestimmt, in welcher Reihenfolge und in welchem Umfang der Treuhänder die grundbücherlichen Sicherheiten bestellt. Gemäß § 2.6 des Treuhandvertrages entscheidet die Emittentin über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung von Sicherheiten an den in den beiden Tabellen aufgeführten Objekten nach freiem Ermessen. Darüber hinaus ist die Emittentin gemäß § 2.11 des Treuhandvertrages berechtigt, an anderen Grundstücken als den hier genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Betrag zu bestellen, um die Besicherung der Schuldverschreibungen zu gewährleisten.

Die Emittentin hat sich gegenüber dem Treuhänder verpflichtet, alle möglichen Maßnahmen zur Bestellung der Sicherheiten vorzunehmen. Die Sicherung durch das jeweilige Grundpfandrecht bzw. die Regelungen der Verwertung des jeweiligen Grundpfandrechts werden bei Bestellung des Grundpfandrechts in einer Sicherungszweckerklärung/-vereinbarung zwischen dem Treuhänder als Sicherungsnehmer und der jeweiligen Gesellschaft der EYEMAXX-Gruppe bzw. des sonstigen Drittsicherheitsgebers, die jeweils das zu besichernde Grundstück halten, geregelt.

Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Grundpfandrechte durch Zwangsversteigerung oder nach mehrheitlichem Beschluss der Anleihegläubiger anderweitig zu verwerten.

Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig bezüglich der Forderungen aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 befriedigt

hat. Solange diese Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der mit Grundpfandrechten belasteten Grundstücke, Erbbaurechte bzw. in Österreich Superädifikate ganz oder teilweise auf Anfordern der Emittentin verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger erhält. Dieses Recht der Emittentin ist jedoch auf drei Objekte begrenzt, wenn die Bestellung der Sicherheiten erfolgt ist.

Aufgrund der Akzessorietät der Hypotheken und eines Fehlens des Rechtsinstituts nicht-akzessorischer Sicherheiten in Österreich bedarf es nach österreichischem Recht im Übrigen einer Gesamtgläubigerschaft zwischen dem jeweiligen Anleihegläubiger und dem Treuhänder gegenüber der Emittentin, die im Treuhandvertrag geregelt ist. Der Treuhänder ist jedoch bezüglich seiner Rechte und der Ausübung seiner Rechte strikt an den Treuhandauftrag gebunden. Die weiteren Details ergeben sich aus dem unter 7.9 abgedruckten Treuhandvertrag.

7.1.7 Abtretung der Ansprüche auf Mieteinnahmen und Zahlungen aus Gebäudeversicherungen

Außerdem wird die Emittentin nach weiterer Maßgabe der Anleihebedingungen gemäß § 7 Abs. 5 a) jährlich während der Laufzeit der Anleihe Mieteinnahmen aus Objekten, bei denen in Höhe von insgesamt Euro 34.916.000,00 Grundpfandrechte zur Besicherung der Anleihe bestellt werden, bis zu Euro 1.847.405,00 an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zahlen. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur halbjährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus dieser Anleihe. Die Höhe der Zahlungen ist davon abhängig, in welcher Höhe die Anleihe valuiert, da auch nur in dieser Höhe Grundpfandrechte auf die Objekte bestellt werden.

Zur Sicherstellung der Verpflichtung zur Zahlung der Raten werden die Emittentin und die anderen Sicherungsgeber ihre Nettomieteinnahmen in Höhe von bis zum Euro 1.847.405,00 aus den Objekten, an denen Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder abtreten. Der Treuhänder wird für den Fall, dass die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Raten nach erfolglosem Ablauf einer Frist von fünf Geschäftstagen nicht nachkommt, die fehlenden Beträge direkt bei den Mietern vereinnahmen. Die Emittentin wird sicherstellen, dass sie und die anderen Sicherungsgeber entsprechende Abtretungserklärungen abgeben. Wenn keine Vollplatzierung der Schuldverschreibungen erfolgt, fallen die entsprechenden Abtretungen geringer aus.

In der Nachfolgenden Tabelle sind die Mieter und Mietlaufzeiten hinsichtlich der Mietzahlungen aufgeführt, für die der Treuhänder eine sicherungsweise Abtretung vereinbart:

Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	Art des Objekts	Mieter	Laufzeit Vermietung
BIRKART GmbH & Co. Grundstücks- verwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigen- tum/ Aschaffenburg, Auhofstraße 25	Logistik/ Büro	Deutschen Paket Dienst Birkart GmbH, Armona Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	31.12.2018 bzw. 31.12.2020
Lifestyle Realbesitz-Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Supe- rädifikat (Baurecht)/ Innsbruck, Bern- hard-Höfel-Straße 14	Logistik/ Büro	Quehenberger Logistics GmbH	29.02.2020
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum Leopoldsdorf, Schlossgasse 6a	Büro	PREMIUMVERBUND-TECHNIK Bau GmbH	unbefristet
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Büro	Egon Stöckl GmbH, VPG Ver- bundsysteme Planungs-, Produktions und Baugesellschaft mbH, VST BUILDING TECHNO- LOGIES AG, Privatmieter	31.12.2020
GELUM Grundstücks-Vermietungs-ge- sellschaft mbH, Aschaffenburg/ Eigen- tum/ Aachen, Kellerhausstrasse 20	Logistik/ Büro	Raben Trans European Germany GmbH	31.12.2017
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwal- tung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/ Büro	Spedition Nüllig & Hass OHG	28.02.2017
EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffen- burg/ Erbbaurecht/ Nürnberg, Duisbur- ger Straße 140	Logistik/ Büro	Logwin Solutions Network GmbH	31.12.2016
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Superädifikat/ Wien, Seybelgasse 6-8 10–12	Logistik/ Büro	KLAR PAC Klarsichtpackung GmbH	31.10.2018
EYEMAXX International Holding & Con- sulting GmbH, Leopoldsdorf bei Wien/ Eigentum/ Hennersdorf, Wildgansgasse 5	Wohnen	VST Verbundschalungstechnik GmbH	unbefristet

Überdies werden die Emittentin und die anderen Sicherungsgeber zur Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des Nennbetrages der Anleihe gemäß § 2 Abs 2 der Anleihebedingungen ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche im Leistungsfall gegen die jeweiligen Versicherungen aus den abgeschlossenen Gebäudeversicherungen für die Baulichkeiten auf den Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte, an denen Grundpfandrechte bestellt wurden, an den Treuhänder abtreten. Die Emittentin wird sicherstellen, dass sie und die Sicherungsgeber entsprechende Abtretungserklärungen abgeben und die Zahlungsansprüche aus den Gebäudeversicherungen für den Treuhänder vinkulieren.

7.2. Angaben über das öffentliche Angebot

7.2.1 Emissionsvolumen und Ausgabepreis

Das Angebot umfasst 30.000 Schuldverschreibungen. Der Ausgabepreis beträgt bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Schuldverschreibung im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nominalbetrages je Schuldverschreibung (Euro 1.000,00). Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten und Steuern in Rechnung stellen.

Nach Aufnahme der Notierung der Schuldverschreibung entspricht der Ausgabepreis, so noch Schuldverschreibungen zu platzieren sind, dem jeweiligem Kurs, der über den Orderbuchmanager für die Schuldverschreibungen festgestellt wird und zu dem ein Kaufvertrag mit einem Interessenten geschlossen wird.

7.2.2 Öffentliches Angebot, Angebotszeitraum, Kategorien von Anlegern

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 9. März 2016 bis 16.. März 2016 (der „**Angebotszeitraum**“) in Deutschland und Österreich öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine „**Überzeichnung**“ liegt vor, wenn der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch (i) den Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet wurden und/ oder (ii) der Nennbetrag der Schuldverschreibungen, die im Wege der Privatplatzierung bei SMC als Zeichnungsangebot eingegangen sind jeweils zuzüglich den Nennbetrag für die Bedienung der im Rahmen des Umtauschs angenommenen Umtauschaufträge.

Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden, wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite www.eyemaxx.com bekannt machen.

In der Bundesrepublik Deutschland und Österreich sollen die Schuldverschreibungen durch die Emittentin im Rahmen eines öffentlichen Angebots angeboten werden.

Die Schuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers in Deutschland und Österreich und über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse (wie nachstehend definiert) erworben werden.

7.2.3 Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse

Bei Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während des Angebotszeitraums über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Xetra Zeichnungsfunktionalität auf der auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutschen Börse AG (die „**Zeichnungsfunktionalität**“ oder das „**Zeichnungstool**“) berechtigt und in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über das Zeichnungstool ein (anonymisiert). Der Orderbuchmanager (der Orderbuchmanager) sperrt während der Zeichnungsfrist mindestens einmal täglich die Zeichnungsfunktionalität und meldet mindestens einmal täglich den Gesamtbestand der bis zu diesem Zeitpunkt eingegangenen Kaufangebote in der Zeichnungsfunktionalität an die Zahlstelle (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "Zeitabschnitt" bezeichnet). Die Zahlstelle teilt die insofern erhaltenen Kaufangebote der Emittentin mit.

Soweit der Emittent Kaufangebote zuteilt, nimmt die Zahlstelle diese im Namen und für Rechnung des Emittenten aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 3. März 2015 an. Die jeweiligen Geschäfte kommen unter der auflösenden Bedingung zustande, dass die Schuldverschreibungen an dem in den Emissions- oder Ausgabebedingungen vorgesehenen Valutatag (rechtlich) nicht entstehen oder bei einer Beendigung des Angebots durch den Emittenten nicht geliefert werden.

Anleger in Österreich, deren Depotbank nicht Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) beauftragen, der für den Anleger ein Kaufangebot einstellt und den Kauf zusammen mit der Depotbank abwickelt.

7.3 Privatplatzierung

Die Privatplatzierung erfolgt an qualifizierte bzw. ausgewählte Anleger sowie an weitere Anleger gemäß den anwendbaren Ausnahmegestimmungen für Privatplatzierungen. Im Rahmen dieser Privatplatzierung werden die Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und ausgewählten europäischen und weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan gemäß den anwendbaren Ausnahmegestimmungen für Privatplatzierungen

angeboten. Die Privatplatzierung der Schuldverschreibungen wird durch SMC unterstützt und koordiniert.

7.4 Einladung zum Umtausch Schuldverschreibungen 2011/ 2016

Die Emittentin wird vom 9. März 2016 bis 16. März 2016 (die „**Umtauschfrist**“) die Inhaber der von ihr durch Beschluss vom 15. Juni 2011 begebenen Euro 25.000.000,00 Schuldverschreibung (ISIN DE000A1K0FA0) (die „**Schuldverschreibungen 2011/ 2016**“) einladen (die „**Einladung**“), ihre Schuldverschreibungen 2011/ 2016 in die Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu tauschen (der „**Umtausch 2011/ 2016**“ und das Angebot zum Umtausch der „**Umtauschaufrag**“). Diese Einladung ist auf den Betrag von bis zu Euro 3.000.000,00 begrenzt.

Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Ein Inhaber von Schuldverschreibungen 2011/ 2016, der einen Umtauschaufrag erteilt, erhält je Schuldverschreibung 2011/ 2016 eine Schuldverschreibung, die Gegenstand dieses Prospekts ist sowie die aufgelaufenen Stückzinsen der Schuldverschreibung 2011/ 2016 und Euro 10,00. Die Erteilung eines Umtauschaufrag ist durch Übermittlung eines Formulars, welches die Emittentin auf ihrer Homepage (www.eyemaxx.com - Rubrik Investor Relations) zur Verfügung stellt bzw. welches die Depotbanken den Inhabern der Schuldverschreibung zukommen lassen, an die Depotbank des jeweiligen Inhabers der Schuldverschreibung möglich.

Es liegt im alleinigen und freien Ermessen der Emittentin, Umtauschaufräge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen. Die auf diese Weise gezeichneten und zuteilten Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 18. März 2016 geliefert.

7.5 Orderbuchmanager für Öffentliches Angebot und Abwicklung Privatplatzierung

Der Orderbuchmanager sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten voraussichtlich mindestens einmal am Tag und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote an die Zahlstelle, die diese Kaufangebote wiederum der Emittentin zur Zuteilung vorlegt.

Kaufangebote von institutionellen Investoren oder Kaufangebote über Selling Agents, die dem Lead Manager im Rahmen der Privatplatzierung zugehen, werden separat an die Zahlstelle übermittelt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, ganz oder teilweise gelöscht. Durch die Zuteilung der Kaufangebote von institutionellen Investoren oder über Selling Agents durch den Lead Manager im Auftrag der Emittentin kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zwischen der Emittentin und dem Investor zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 18. März 2016, der zugleich Valutatag ist.

7.6 Zuteilung und Lieferung der Schuldverschreibungen

Die Zuteilung erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip First Come - First Serve, d.h. die Wahrscheinlichkeit für eine Zuteilung erhöht sich für einen Anleger je früher er seinen Zeichnungsauftrag erteilt. Dies bedeutet, dass solange keine Überzeichnung (wie unten definiert) vorliegt, die eingegangenen Zeichnungsanträge/Kaufangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt werden. Der Anleger kann einen Zeichnungsauftrag nicht mehr reduzieren, wenn dieser der Emittentin vorliegt.

Sobald eine Überzeichnung vorliegt, werden die am Tag der Überzeichnung eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung zwischen der Emittentin und dem Lead Manager ganz oder teilweise zugeteilt. Die nicht zugeteilten Zeichnungen werden gelöscht.

Die Abwicklung der Geschäfte erfolgt am Tag der Primärvaluta, mithin zeitlich nach der Zuteilung, so dass eine Erstattung zu viel gezahlter Beträge nicht vorgesehen ist, da eine solche Überzahlung ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Emittentin bzw. der Lead Manager berechtigt, Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Zeichnungsrechte bestehen nicht bzw. sind nicht vereinbart.

Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen überschritten wird und zwar durch (i) die im Wege des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität eingestellten, an den Orderbuchmanager übermittelten und bis zu dem jeweiligen Börsentag (einschließlich) zuzurechnenden Zeichnungsangebote und/ oder (ii) die im Wege der Privatplatzierung der SMC zugegangenen Zeichnungsangebote jeweils zuzüglich der für die Bedienung der im Rahmen des Umtauschs erteilten Umtauschaufträge.

Anleger können bei ihrer Depotbank Informationen über die ihnen zugeteilte Anzahl an Schuldverschreibungen erhalten. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Angebot abgegeben hat.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG, Eschborn, Zug-um-Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, durch Einbuchung in das Wertpapierdepot, das vom Zeichner der Anleihe im Rahmen der Kauforder angegeben wird. Die Einbuchung erfolgt per Erscheinen bzw. nach Ablauf der Zeichnungsfrist, spätestens aber bis zum Ablauf des 18. März 2016, vorbehaltlich interner Bearbeitungszeiten der jeweiligen Depotbank. Effektive Stücke werden nicht geliefert. Vielmehr erhält der Anleihegläubiger anteilig seiner Beteiligung Miteigentum an der Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

7.7 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel

Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist festlegen, voraussichtlich am 18. März 2016 auf der Internetseite der Eyemaxx Gruppe www.eyemaxx.com veröffentlichen und bei der BaFin hinterlegen.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) wurde beantragt. Die zeitgleiche Aufnahme in das Segment Entry Standard im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse für Unternehmensanleihen erfolgt nur, wenn die Schuldverschreibungen mit Euro 20.000.000,00 valuiert sind. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Münchner Börse bleibt vorbehalten.

Die Emittentin plant keine Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem organisierten Markt, behält sich aber eine entsprechende Zulassung oder eine Einbeziehung in den Handel an einem organisierten Markt vor.

7.8 Treuhandvertrag

Im Folgenden wird der am 29. Februar 2016 geschlossene Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz wieder gegeben:

Treuhandvertrag

zwischen

EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg,
nachstehend „Emittentin“

und

Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz, Kurfürstendamm 178-179, 10707 Berlin,
nachstehend „Treuhänder“

– die Emittentin und der Treuhänder nachstehend gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt –

§ 1 Präambel

- 1.1. Die EYEMAXX Real Estate AG begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von Euro 30.000.000,00 (die „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen

mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (nachstehend auch einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).

- 1.2. Grundlage der Anleihe sind die Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam der bzw. die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 18. März 2016 (nachstehend der „**Laufzeitbeginn**“) und endet mit Ablauf des 17. März 2021 (nachstehend das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).
- 1.3. Die Emittentin hat durch Beschluss vom 15. Juni 2011 Schuldverschreibungen (ISIN DE000A1K0FA0) mit einer Nominal von Euro 25.000.000,00 begeben, die aktuell in Höhe von EUR 12.960.000,00 valutieren (die „**Schuldverschreibungen 2011/ 2016**“). Diese Schuldverschreibungen sind hinsichtlich des Rückzahlungsbetrages durch Grundpfandrechte besichert.
- 1.4. Die Emittentin hat durch Beschluss vom 1. März 2012 Schuldverschreibungen (ISIN DE000A1MLWH7) mit einer Nominal von Euro 15.000.000,00 begeben, die aktuell in Höhe von EUR 11.624.000,00 valutieren (die „**Schuldverschreibungen 2012/ 2017**“). Diese Schuldverschreibungen sind ebenfalls hinsichtlich des Rückzahlungsbetrages überwiegend durch Grundpfandrechte bzw. Bargeld besichert.
- 1.5. Die Emittentin beabsichtigt, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen gemäß § 2 Absatz 2 der Anleihebedingungen in Höhe von Euro 30.000.000,00 durch folgende Grundpfandrechte zu sichern:
 - a) erstrangige Grundsuld in Höhe von nominal Euro 6.200.000,00, an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg stehenden Grundstück Auhofstraße 25, Aschaffenburg, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Aschaffenburg, Blatt 24832, AG Aschaffenburg,
 - b) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 3.690.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Bernhard-Höfel-Straße 14, Innsbruck, Österreich, eingetragen im Grundbuch Amras, Einlagezahl 1127,
 - c) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 1.040.000,00 an dem im Eigentum der MAXX Bauerrichtungsgesellschaft mbH, Wien stehenden Grundstücksteilen Schlossgasse 6a, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahl 1425,

- d) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 4.170.000,00 an dem im Eigentum der Seespitzstrasse Vermietungsgesellschaft mbH. & Co KG, Wien sowie EM Outlet Center GmbH, Wien stehenden Grundstück Seespitzstraße 4, Zell am See, Österreich, eingetragen im Grundbuch Zell am See, Einlagezahl 707,
- e) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 1.580.000,00 an dem im Eigentum der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Kellerhausstraße 20, Aachen, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Eilendorf, Blatt 3174, AG Aachen,
- f) erstrangige Briefgrundschuld in Höhe von nominal Euro 4.360.000,00 an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Hölkerfeld 42, Wuppertal, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Nächstebreck, Blatt 2316, AG Wuppertal,
- g) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal Euro 2.530.000,00 an dem im Eigentum der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg stehendes Erbbaurecht am Grundstück Duisburger Straße 140, Nürnberg, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Eibach, Blatt 7479, AG Nürnberg,
- h) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 560.000,00 an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG Wien, stehenden Gebäude gelegen auf dem Grundstück Seybelgasse 6, 8, 10–12, Wien, Österreich, eingetragen im Grundbuch Liesing, Einlagezahl 122,
- i) zweitrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 10.284.000,00 an den im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Leopoldsdorf sowie Dr. Michael Müller stehenden Grundstücken Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahlen 1424, 1391 und 1395,
- j) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 502.000,00 an dem im Eigentum der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH stehenden Grundstück Wildgansgasse 5, Hennersdorf, Österreich, eingetragen im Grundbuch Hennersdorf Einlagezahl 800.

(einzeln „**Grundpfandrecht**“ und zusammenfassend die „Grundpfandrechte“ bzw. (zusammenfassend die „**Sicherheiten**“) und einzeln die „Sicherheit“. Die Sicherheiten sollen durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages bestellt, gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet werden.

- 1.6. Die in Ziffer 1.5 beschriebenen Sicherheiten müssen zunächst durch folgende Tätigkeiten von bereits bestehenden Pfandrechten freigemacht werden. Der Bestellung der einzelnen Sicherheiten können zwei Grundarten der Freimachung der Sicherheiten vorausgehen:

- a) Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an den bisherigen Inhaber der jeweiligen Sicherheit;

- b) Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2011/ 2016.

1.7 Zur Bewirkung der Freigabe der Sicherheiten aufgrund Zahlung eines bestimmten Geldbetrages an den bisherigen Inhaber der jeweiligen Sicherheit bedarf es der folgenden Schritte:

- a) Die Emissionserlöse der Schuldverschreibungen werden auf Anweisung der Emittentin über die Zahlstelle an den Treuhänder weitergeleitet, welcher über die Emissionserlöse gemäß diesem Treuhandvertrag verfügen darf. Anfängliche Zahlstelle ist Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstr. 35, 73033 Göppingen die „**Zahlstelle**“.
- b) Der Treuhänder überweist den jeweils vorab spezifizierten Teil des Emissionserlöses an den jeweiligen bisherigen Inhaber der Sicherheit (Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/2016,: Herr Notar Mauler, Wien, Treuhänder der Schuldverschreibungen 2012/2017 Herr Rechtsanwalt Pietz, Berlin oder kreditgebende Banken: Sparkasse Aschaffenburg und Sparkasse Niederösterreich.
- c) Die Freigabeverpflichtung ist dann entsprechend aa), bb) bzw. cc) unterschiedlich ausgestaltet:
 - aa) Durch Übermittlung der Löschungsbewilligung bzw. Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter treuhändigen Auflagen Zug- um Zug gegen Zahlung ist der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/2016 gemäß § 8 Abs. 3 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2011/2016 verpflichtet, ein oder mehrere Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2011/2016 besichern, gegen den Geldbetrag in gleicher Höhe auszutauschen und damit das Grundpfandrecht freizugeben.
 - bb) Durch Übermittlung der Löschungsbewilligung bzw. Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter treuhändigen Auflagen, Zug-um-Zug gegen Zahlung ist der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2012/2017 gemäß § 8 Abs. 3 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2012/2017 verpflichtet, ein oder mehrere Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2012/2017 besichern, gegen den Geldbetrag in gleicher Höhe auszutauschen und damit das Grundpfandrecht freizugeben.
 - cc) Durch Übermittlung der Löschungsbewilligung bzw. Änderung der Sicherungszweckvereinbarung unter treuhänderischen Auflagen Zug- um Zug gegen Zahlung und Geltendmachung der Löschungsbewilligung geben die kreditgebenden Banken das Grundpfandrecht, welche den bisherigen Bankkredit besichert, frei.
- d) Der bisherige Inhaber der Sicherheit gibt also Zug-um-Zug die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung frei. In Österreich kann der Treuhänder die schon bestehende Hypothek - durch Forderungseinlösung gemäß § 1422 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. Österreich) - gebührenscheidend - übernehmen.
- e) Im Anschluss erfolgt die Bestellung der jeweiligen Sicherheit gemäß diesem Treuhandvertrag.

1.8 Zur Bewirkung der Sicherheitenfreigabe aufgrund Rückführung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 (Umtausch) bedarf es der folgenden Schritte:

- a) Die Emittentin informiert den Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 über die Durchführung des Umtauschangebotes für die Schuldverschreibungen 2011/ 2016 und in welcher Höhe ein Umtausch erfolgt ist. Gleichzeitig übermittelt die Emittentin eine Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde nebst Nachträgen an den Treuhänder und dokumentiert damit die Reduzierung der Valuta der Schuldverschreibungen 2011/ 2016.
- b) Nach Übermittlung der Abschrift der nach Revaluierung neu gefassten Globalurkunde für die Schuldverschreibungen 2011/ 2016 ist der Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 gemäß § 8 Abs. 1 der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 verpflichtet, Grundpfandrechte, die die Schuldverschreibungen 2011/ 2016 besichern und die noch bestehende Valuta übersteigen, ganz oder teilweise freizugeben.
- c) Der bisherige Inhaber der Sicherheit gibt anschließend die Sicherheit entweder durch eine grundbücherliche Löschungserklärung oder durch die Änderung der Sicherungszweckvereinbarung frei. In Österreich kann der Treuhänder die schon bestehende Hypothek durch Forderungseinlösung gemäß § 1422 ABGB – gebührenschonend – übernehmen.
- d) Im Anschluss erfolgt die Bestellung der jeweiligen Sicherheit gemäß diesem Treuhandvertrag.

§ 2 Treuhänder, Sicherungszweck, Bestellung der Sicherheiten

2.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, die Grundpfandrechte zugunsten des Treuhänders an bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in ihrem Eigentum zu bestellen, sowie eine Sicherungszweckerklärung für die deutschen Grundpfandrechte abzuschließen und verpflichtet sich, daran mitzuwirken, dass die in Ziffer 2.6 a) und b) unter Verfügungsberechtigter“ genannten Personen (die „**Sicherungsgeber**“) inhaltsgleiche Grundpfandrechte und Sicherungszweckerklärungen für die deutschen Grundpfandrechte zugunsten des Treuhänders bestellen.

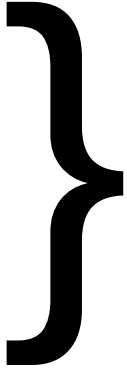
2.2 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, Miet- und Versicherungsansprüche zugunsten des Treuhänders an den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten abzutreten, an denen sie Sicherheiten bestellt hat. Die Emittentin hat sich verpflichtet, daran mitzuwirken, dass die Sicherungsgeber inhaltsgleiche Abtretungen von Miet- und Versicherungsforderungen zugunsten des Treuhänders erklären (zusammen mit den Grundpfandrechten aus Ziffer 2.1 die „**Sicherheitsverträge**“), soweit an den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten Sicherheiten bestellt wurden, weiterhin bei den Mietabtretungen der Sicherheitsfall im Sinn der Sicherheitenverträge eingetreten ist und eine weitergehende vertragliche Regelung erforderlich ist.

- 2.3 Die Emittentin bestellt hiermit Herrn Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz als Treuhänder gemäß diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen.
- 2.4 Aufgaben des Treuhänders sind es:
- 2.4.1 an der Bestellung bzw. der Abtretung der Sicherheiten und am Abschluss der Sicherheitenverträge als Grundpfandrechtsgläubiger und Abtretungsempfänger mitzuwirken; und
- 2.4.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.
- 2.5 Die Emittentin ermächtigt, beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhänder alle Maßnahmen zu ergreifen und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit sie hierüber Verfügungsberechtigt ist, die für eine wirksame Bestellung der jeweiligen Sicherheit und für die Durchführung der dem Treuhänder nach diesem Treuhandvertrag obliegenden Aufgaben erforderlich oder zweckmäßig sind. Soweit diese Vollmacht ggf. notariell zu beurkunden ist, verpflichtet sich die Emittentin auch zur Mitwirkung an einer solchen Beurkundung. Der Treuhänder ist, soweit rechtlich möglich, von den Beschränkungen des § 181 BGB oder vergleichbarer Regelungen anderer Rechtsordnungen befreit. Die Emittentin verpflichtet sich weiter, daran mitzuwirken, dass die Sicherungsgeber die Grundpfandrechte ebenfalls bestellen oder abtreten werden und gegebenenfalls notariell beurkundete Vollmachten unter Befreiung von § 181 BGB oder vergleichbarer Regelungen anderer Rechtsordnungen erteilen werden.
- 2.6 Die Emittentin und die Sicherungsgeber werden auf ihre Kosten an den nachfolgend aufgeführten Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten Höchstbetragshypotheken in Österreich und Grundschulden in Deutschland je nach Zeichnungshöhe entsprechend der nachfolgend aufgeführten Besicherungswerten in der Gesamthöhe von bis zu Euro 34.916.000,00, zugunsten des Treuhänders bestellen bzw. abtreten und die Bestellung bzw. Abtretung im Grundbuch eintragen lassen bzw. in Österreich – durch Forderungseinlösung gemäß § 1422 ABGB – gebührenscherend – schon bestehende Hypotheken an den Treuhänder übertragen, so dass bezüglich der unter a) und b) bezeichneten Objekte für jeden Euro Emissionserlös eine Besicherung in Höhe von Euro 1,164 erfolgt. Über die Reihenfolge der Durchführung der Bestellung als Sicherheiten der nachfolgend unter a) und b) aufgeführten Objekte entscheidet die Emittentin nach freiem Ermessen.

a) Die folgende Tabelle gibt die konkrete Bezeichnung der Sicherheiten im 1. Rang wieder:

VERFÜGUNGSBE- RECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL (Ö) BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG in Euro
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	Aschaf- fenburg	Auhofstraße 25	Grundbuch Aschaffenburg Blatt 24832	6.200.000,00
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Inns- bruck	Bernhard-Höfel- Straße 14	Grundbuch 81102 Amras EZ 1127	3.690.000,00
MAXX Bauerrichtungs- gesell- schaft mbH, Wien	Leo- polds- dorf	Schlossgasse 6a	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1425	1.040.000,00
Seespitzstrasse Vermie- tungsgesellschaft mbH. & Co KG, Wien EM Outlet Center GmbH, Wien	Zell am See Zell am See	Seespitzstraße 4 Seespitzstraße 4	Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707 Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707	} 4.170.000,00
GELUM Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg	Aachen	Kellerhaus- straße 20	Grundbuch Eilendorf Blatt 3174	
BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	Wupper- tal	Hölkerfeld 42	Grundbuch Nächstebreck Blatt 2316	4.360.000,00
EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg	Nürn- berg	Duisburger- straße 140	Grundbuch Eibach Blat 7479	2.530.000,00
Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Wien	Seybelgasse 6,8, 10–12	Grundbuch 01805 Liesing EZ 122	560.000,00
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf	Hen- nersdorf	Wildgansgasse 5	Grundbuch Hennersdorf Einla- gezahl 800	502.000,00

b) Die folgende Tabelle gibt die konkrete Bezeichnung der Sicherheiten im 2. Rang wieder:

VERFÜGUNGS- BERECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL (Ö)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHE- RUNG in Euro
Lifestyle Realbe- sitz- Verwertungsge- sellschaft mbH & Co KG, Leo- poldsdorf	Leopolds- dorf	Schlossgasse 6	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1424	 10.284.000,00
Dr. Michael Müller	Leopolds- dorf	Parkring 10	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1391	
Dr. Michael Müller	Leopolds- dorf	Schlossgasse 6b	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1395	

2.7 Es wird ausdrücklich klargestellt, dass die dingliche Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger mit dem Höchstbetrag von Euro 30.000.000,00 erfasst, und für darüber hinausgehende Ansprüche eine dingliche Besicherung nicht zur Verfügung steht.

2.8 Wird die Anleihe nicht in Höhe von Euro 30.000.000,00 gezeichnet, kann die Emittentin vom Treuhänder verlangen, dass die in Ziffer 2.6 angeführten und zur Besicherung vorgesehenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte nach Wahl der Emittentin nur teilweise bzw. auch in Bezug auf die zur Besicherung vorgesehenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte teilweise zur Besicherung herangezogen werden, wenn die Besicherungsobjekte zur Besicherung des tatsächlich gezeichneten Anleihebetrages ausreichend sind. Auch hier obliegt dem Treuhänder keine eigenständige Pflicht zur Bewertung der Besicherungsobjekte bzw. zur Überprüfung der Bewertung der Besicherungsobjekte.

2.9 Auf Anweisung der Emittentin leitet die Zahlstelle die Emissionserlöse nach Abzug der Platzierungsprovision der Small & Mid Cap Investmentbank AG an den Treuhänder weiter. Der Treuhänder ist nur berechtigt, bei ihm treuhänderisch eingehende Emissionserlöse an die Emittentin freizugeben, sobald die entsprechende Besicherung der Anleihegläubiger durch die Grundbucheintragung der dafür vorgesehenen Sicherheiten im vorgesehenen Rang gemäß vorstehender Ziffer 2.5, ggf. durch eine Zug-um-Zug-Regelung, sichergestellt ist. Der Treuhänder ist verpflichtet, nach der Durchführung der Besicherung der Schuldverschreibungen jeweils durch einzelne Grundpfandrechte entsprechende Teile des Emissionserlöses in der Höhe auszukehren, wie sie durch die jeweilige Sicherheit besichert sind.

2.10 Der Treuhänder ist darüber hinaus berechtigt, bei ihm treuhänderisch eingehende Emissionserlöse in Höhe von bis zu Euro 29.175.000,00 an die Emittentin bzw. an den jeweils abzulösenden Gläubiger freizugeben, um die Bestellung der erforderlichen Sicherheiten zu bewirken bzw. die im Prospekt bezeichneten jeweiligen Darlehensauszahlungen für die Emittentin durchzuführen und zwar in Höhe von bis zu Euro 26.249.,00 für die Freistellung von Sicherheiten insgesamt. Für die Rückführung der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 und die Rückführung der Schuldverschreibungen 2012/2017 ist der Treuhänder berechtigt, einen Teil der Einnahmen aus den Schuldverschreibungen in Höhe von zu bis Euro 22.279.,00 ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung der jeweils betreffenden Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte zu verwenden, und Zug-um-Zug in Absprache mit dem Treuhänder der Schuldverschreibungen 2011/ 2016 sowie dem Treuhänder der Schuldverschreibungen 2012/ 2017, die Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger vorzunehmen. Für die im Prospekt bezeichneten jeweiligen Darlehensauszahlungen an die kreditgebenden Banken in Höhe von bis zu Euro 3.970.000,00 kann der Treuhänder die Bestellung der erforderlichen Sicherheiten bewirken.

2.11 Soweit eine Eintragung des jeweiligen Grundpfandrechts nicht innerhalb von einem Monat nach Eintragungsanmeldung erfolgt, ist die Emittentin berechtigt, an anderen Grundstücken als den in Ziffer 2.6 genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken im gleichen Betrag zu bestellen, um die Besicherung der Anleihe zu gewährleisten, wobei die Auflagen gemäß Ziffern 5.1.2 bis 5.1.4 entsprechend gelten. Alternativ ist die Emittentin berechtigt, zur Absicherung von Teilbeträgen anstelle der in Ziffer 2.6 genannten Grundschulden und Höchstbetragshypotheken wertmäßig entsprechende Barmittel oder Staatsanleihen von der G3-Region (USA, Euro-Zone, Japan) sowie Bankgarantien dem Treuhänder zur Verfügung zu stellen. Bankgarantien sind selbstschuldnerische, auf erstes Anfordern zahlbare und unter Verzicht auf die Vorausklage erteilte Bürgschaften eines zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Bankinstituts in Deutschland oder Österreich und mit einem aktuellen Investment Grade Rating, erteilt durch eine der drei internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's, Fitch oder Moody's (die „**Bankgarantien**“).

§ 3 Verwertung der Sicherheiten

- 3.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger und in deren wohlverstandenen Interesse Maßnahmen zur Verwertung der Sicherheiten nach den Grundschnldbestellungs- und Grundschnldabtretungsurkunden bzw. für die österreichischen Sicherheiten nach den Pfandrechtsbestellungsurkunden bzw. nach den Hypothekareinlösungserklärungen gemäß § 1422 ABGB einzuleiten (die „**Verwertungsmaßnahmen**“), sofern und soweit:
- 3.1.1 die Forderungen der Anleihegläubiger bei vorzeitiger Fälligkeit nach den Anleihebedingungen nicht oder nicht vollständig bedient werden und der Treuhänder hiervon positive Kenntnis hat, oder
- 3.1.2 die Emittentin - gleich aus welchem Grund - Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann. Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der beabsichtigten Maßnahmen – eine Frist von mindestens zehn Geschäftstagen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung endgültig ablehnt oder mitteilt, nicht leisten zu können.
- 3.2 Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
- 3.3 Der Treuhänder ist berechtigt, eine Verwertung einer Sicherheit abzulehnen, wenn nach seinem Ermessen der zu erwartende Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Kosten der Verwertung zu decken. Dieses Verweigerungsrecht entfällt nur, wenn einer oder mehrere der Anleihegläubiger dem Treuhänder einen Geldbetrag, der nach dem Ermessen des Treuhänders die Kosten der Verwertung deckt, zur Verfügung stellt bzw. stellen und sich gegenüber dem Treuhänder unwiderruflich verpflichten, ihn von sämtlichen weiteren Kosten der Verwertung freizustellen und ihm sämtliche weiteren Kosten der Verwertung zu erstatten. Treten die Voraussetzungen des vorstehenden Satzes nicht innerhalb von zwei Jahren gerechnet ab Eintritt der Voraussetzungen gemäß Ziffer 3.1.1 und/oder Ziffer 3.1.2 ein, ist der Treuhänder berechtigt, die jeweilige Sicherheit an die Emittentin auf deren Kosten freizugeben. Die Emittentin verpflichtet sich, sämtliche hierfür notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen und Handlungen abzugeben bzw. vorzunehmen.
- 3.4 Die Anleihegläubiger sind nicht selbst berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten. Die Verwertung erfolgt allein durch den Treuhänder.

§ 4 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe

- 4.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe Zug-um-Zug gegen Vorlage einer Bestätigung, dass alle gemäß den Anleihebedingungen geschuldeten Beträge an die Anleihegläubiger geleistet wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten soweit erforderlich, auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Treuhänder verpflichtet ist, die jeweilige Sicherheit oder einen etwaigen Übererlös an einen Dritten (zum Beispiel an eine Person, die die Anleihegläubiger befriedigt hat) zu übertragen.
- 4.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen und dem Fremdmittelgeber dazu eine oder mehrere Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Sicherheiten gemäß Ziffer 2.5 dieses Vertrages in der Form Gebrauch machen, dass der Fremdmittelgeber die jeweilige Sicherheit Zug-um-Zug durch Barmittel oder eine Bankgarantie in Euro, die dem Betrag entspricht den die Sicherheit gemäß Ziffer 2.6 absichert, ersetzt. Ziffer 5.1.1 dieses Vertrages gilt sinngemäß.

§ 5 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe

- 5.1 Die Emittentin kann verlangen, dass der Treuhänder die Sicherheiten gemäß Ziffer 2.6 („**Aus-zutauschende Sicherheit**“) einzeln teilweise oder insgesamt auf Kosten der Emittentin freigibt und rückabwickelt, wenn kumulativ die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- 5.1.1 Dem Treuhänder wird bzw. werden Zug-um-Zug gegen Freigabe und Rückabwicklung einer oder mehrerer Auszutauschenden Sicherheiten eine andere Sicherheit oder mehrere andere Sicherheiten bestellt in Form von
- a) erstrangigen deutschen Grundschulden oder erstrangigen österreichischen Höchstbetrags-hypotheken im selben Betrag an Immobilien, die mindestens den gleichen Verkehrswert haben wie die Immobilie auf der die Auszutauschende Sicherheit lastet, oder:
 - b) Hinterlegung von Barmitteln, Staatsanleihen der G3-Region oder Bankgarantien in Übereinstimmung mit den Auflagen in Ziffer 2.11, jeweils in Höhe des Betrages der Auszutauschenden Sicherheit („**Angebotene Sicherheit**“).
- 5.1.2 Ein Austausch nach Ziffer 5.1.1. a) erfolgt nur, wenn die Emittentin dem Treuhänder zuvor ein auf ihre Kosten erstelltes Verkehrswertgutachten erstellt von einem Bewertungsunternehmen von einer geprüften und gerichtlich zertifizierten Immobilienbewertungsgesellschaft bzw. eines geprüften und gerichtlich zertifizierten Immobiliengutachters mit Sitz in Deutschland oder Österreich vorlegt hat, aus dem sich ergibt, dass der Verkehrswert der Angebotenen Sicherheit zum Zeitpunkt des Austauschs dem Wert der Auszutauschenden Sicherheit entspricht und die An-

gebotene Sicherheit weder eine Projektentwicklung ist noch erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Der Treuhänder ist nicht zur Überprüfung der Verkehrswertgutachten verpflichtet, sondern er darf auf die Richtigkeit des ihm vorgelegten Verkehrswertgutachtens vertrauen.

5.1.3 Bei einem Austausch nach Ziff. 5.1.1 a) legt die Emittentin dem Treuhänder eine Stellungnahme des Vorstands der Emittentin vor, dass nach dem Austausch der Sicherheiten die jährlichen Nettomieteinnahmen der im Sicherheitenportfolio befindlichen Immobilien mindestens dem Betrag der jährlichen Zinszahlung entsprechen. Gleichzeitig bestätigt der Vorstand der Emittentin, dass das mit der Angebotenen Sicherheit belastete Grundstück mindestens einen ebenso hohen Verkehrswert aufweist, wie das mit der Auszutauschenden Sicherheit belastete Grundstück. Der Treuhänder ist nicht zur Überprüfung der Stellungnahme des Vorstandes nach diesem Absatz verpflichtet, sondern er darf auf die Richtigkeit der ihm vorgelegten Erklärungen vertrauen.

5.1.4 Der Vorstand der Emittentin muss bei einem Austausch nach den Ziffern 5.1.1, a) und b) bestätigen, dass nach Durchführung des Austauschs der Quotient aus der geschuldeten jährlichen und halbjährlichen Kuponzahlung der Schuldverschreibung geteilt durch die Summe der im Sicherheitenportfolio befindlichen Immobilien generierten jährlichen und halbjährlichen Nettomieteinnahmen einen Wert von 0,879 nicht unterschreiten wird. Im Falle einer Unterschreitung muss die Emittentin daneben bestätigen, dass das Volumen der Schuldverschreibungen im Verhältnis zum Verkehrswert des Sicherheitenportfolios (Summe der Werte aller Grundschulden und Höchstbetrags-hypotheken) nach Durchführung des Austauschs einen Wert von 85,92 % nicht übersteigt. Der Treuhänder ist nicht zur Überprüfung der Erklärung des Vorstandes nach diesem Absatz verpflichtet, sondern er darf auf die Richtigkeit der ihm vorgelegten Erklärung des Vorstandes der Emittentin vertrauen.

5.1.5 Bei Austausch der Angebotenen Sicherheit ist von der Emittentin sicherzustellen, dass bezüglich der Angebotenen Sicherheit vor dem Austausch der Sicherheit eine Miet- und Versicherungsabtretung im Sinne der Ziffer 2.2. abgeschlossen wird.

5.2 Wenn und soweit der realisierbare Wert sämtlicher Grundschulden und Höchstbetrags-hypotheken 116,39% der Valuta der Anleihe nicht nur vorübergehend überschreitet, wird der Treuhänder schon vor vollständiger Rückzahlung der Schuldverschreibung auf Verlangen der Emittentin die Sicherheiten nach Ziffer 2.6 nach Wahl der Emittentin ganz oder teilweise freigeben, einschließlich der jeweiligen Miet- und Versicherungsabtretung.

5.3 Die vorstehenden Rechte der Emittentin gegenüber dem Treuhänder aus Ziffer 5.1.1. a) können maximal in Bezug auf drei Sicherungsobjekte gemäß Ziffer 2.6 ausgeübt werden. Dies gilt nicht bei der Bestellung von Sicherheiten nach Ziffer 2 und nicht bei der Refinanzierung der

Schuldverschreibungen vor Ende ihrer Laufzeit unter Verwendung der Sicherheiten dieses Treuhandvertrages nach Maßgabe der Ziffer 4.2.

§ 6 Stellung und Pflichten des Treuhänders

- 6.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 6.2 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach diesem Treuhandvertrag oder nach den Sicherheitenverträgen ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 6.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen zu erteilen.
- 6.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung der Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen. Der Treuhänder trägt haftet nicht für die wirksame Bestellung und den rechtlichen Bestand der Sicherheiten, es sei denn, die Unwirksamkeit der Bestellung oder der Wegfall der Sicherheiten beruht auf einem Umstand in seiner Person oder er hat die wirksame Bestellung und/ oder den rechtlichen Bestand der Sicherheiten ausdrücklich bestätigt.
- 6.5 Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter) wahr. Klarstellend wird festgehalten, dass die Anleihegläubiger verpflichtet sind, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 6.6 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Sicherheiten und die von der Emittentin anstelle von Sicherheiten beim Treuhänder treuhänderisch hinterlegten und den dafür vom Treuhänder freigegebenen Sicherheiten entsprechenden Barmittel sind auf einem dazu vom Treuhänder eröffneten Treuhandkonto („**Treuhandkonto**“) zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung durch Freiwerden der Barmittel wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in Bar auskehren.. Die

Zahlung des Treuhänders erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung an die Emittentin, die bei der Zahlstelle dazu ein Konto unterhält.

- 6.7 Der Treuhänder ist berechtigt, Berater zu beauftragen und deren Honorare zu zahlen, sofern nach Auffassung des Treuhänders die Beauftragung von Beratern erforderlich oder zweckdienlich ist.
- 6.8 Der Treuhänder kann alle nach dieser Ziffer 6 vorzunehmenden Zahlungen nach Abstimmung mit der Emittentin über die Zahlstelle nach Abstimmung mit der Zahlstelle zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger und die sonstigen vorgesehenen Zahlungsempfänger abwickeln.

§ 7

Aufgaben der Emittentin

- 7.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternehmen und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten, soweit dies der Emittentin billigerweise zuzumuten ist.
- 7.2 Die Emittentin verpflichtet sich, dem Treuhänder während der Laufzeit der Anleihe Nettomieteinnahmen aus den Objekten, die als Sicherheiten dienen, soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.847.405,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00. valutiert, ansonsten pro rata, an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten jeweils zum 5. Tag des Monats, der dem Monat folgt, in dem der Zahlungseingang bei der Emittentin erfolgt, zu überweisen. Die erste Rate ist am 5. April 2016 fällig. Die sechste Rate ist jeweils am 5. September fällig. Die zwölfte Rate ist jeweils am 5. März fällig. Die Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur halbjährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus den Schuldschreibungen. Der Treuhänder ist monatlich und zwar beginnend am 5. April 2016 verpflichtet die Zahlungseingänge auf dem Treuhandkonto innerhalb von 5 Geschäftstagen ab Fälligkeit zu prüfen. Der Treuhänder überweist nach entsprechender Mitteilung durch die Emittentin über die Höhe der Zinsforderungen die entsprechenden Beträge für die Begleichung der Zinsansprüche der Anleihegläubiger an die Zahlstelle und zwar spätestens 5 Bankarbeitstage vor Fälligkeit. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die Berechnung der Höhe der Zinsforderungen durch die Emittentin zu überprüfen.
- 7.3 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen und/oder die vom Treuhänder verwaltete Sicherheiten haben können.

- 7.4 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem Schuldverschreibungsgesetz ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

§ 8

Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 8.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen.
- 8.2 Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 8.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in seine Unterlagen zu gestatten.
- 8.4 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, anstelle der Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

§ 9 Weitere Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger in Österreich

- 9.1 Aufgrund der Anforderungen des für die Bestellung der Höchstbetragshypotheken geltenden österreichischen Rechts wird im Hinblick auf die Ansprüche auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen gemäß Ziffer 2.6 und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen zwischen dem Treuhänder und dem jeweiligen Anleihegläubiger eine Gesamtgläubigerschaft begründet. Der Treuhänder wird durch die treuhänderische Einräumung der Stellung als Gesamtgläubiger im Rahmen jeder Gesamtgläubigerschaft mit einem der einzelnen Anleihegläubiger auch als Gesamtgläubiger schuldrechtlich gebunden, so dass der Treuhänder als Gesamtgläubiger ihm zustehende Ansprüche aus der Anleihe nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des jeweiligen Anleihegesamtgläubigers übertragen wird. Jedwede Rechte aus der Anleihe, z.B. Stimmrechte in der Anleihegläubigerversammlung, werden – soweit in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend geregelt – ausschließlich durch den jeweiligen Anleihegesamtgläubiger ausgeübt. Soweit erforderlich stimmt der Treuhänder jedweder Rechteaübung durch den jeweiligen Anleihegesamtgläubiger zu bzw. ermächtigt diesen zu jedweder Rechteaübung.

Der Treuhänder als Gesamtgläubiger unterliegt dabei im Innenverhältnis den sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen.

9.2 Weiterhin wird klargestellt, dass das Treuhandverhältnis

9.2.1 durch Zeichnung der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers,
und

9.2.2 Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder sowie die Sicherheitengeber,

zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet wird.

§ 10 Vergütung des Treuhänders

10.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder (a) eine pauschale Vergütung in Höhe von Euro 20.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die mit Auszahlung der Nettoemissionserlöse fällig ist. Endet der Treuhandvertrag vor dem Ende der Laufzeit der Anleihe fällt die Vergütung über die gesamte Laufzeit nur anteilig an sofern der Treuhänder die vorzeitige Beendigung zu vertreten hat. Spesen und Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag, auch im Zusammenhang mit der Verwertung der Sicherheiten anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.

10.2 Während der Laufzeit des Treuhandvertrages erhält der Treuhänder eine monatliche Vergütung in Höhe von EUR 500,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, erstmals für April 2016. Die monatliche Vergütung wird jeweils zum Ende des Monats fällig.

10.3 Für sonstige anwaltliche Tätigkeiten bei Durchführung der Bestellung der Sicherheiten nach Unterzeichnung des Vertrages, die keine unmittelbaren Aufgaben eines Treuhänders darstellen und zur Verwertung von Sicherheiten oder zum Austausch von Sicherheiten nach Ziffer 5 kommen, erhält der Treuhänder für diese Verwertungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Austausch von Sicherheiten ein Stundenhonorar in Höhe von Euro 270,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitrachweis gegenüber der Emittentin zur Zahlung fällig.

10.4 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandenen Kosten des Treuhänders einschließlich dessen Anspruch auf Honorar, Spesen- und Auslagenersatz bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten einschließlich des Anspruchs auf

Honorar, Spesen- und Auslagenersatz von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

§ 11 Laufzeit und Kündigung

- 11.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft.
- 11.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
- 11.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen oder
- 11.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.
- 11.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 30. April 2016 keine Zuteilung der Anleihe an die Anleihegläubiger erfolgt ist.
- 11.4 Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 11.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Der fehlende Eintritt eines eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebten wirtschaftlichen Vorteils stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Der Treuhänder ist den Anleihegläubigern gegenüber nicht zu einer Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen verpflichtet.
- 11.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages – aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt, oder , dass ein neuer Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abgeschlossen wird.. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend § 9 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder Zug-um-Zug gegen Zahlung ausstehender Kosten und Auslagen mitzuwirken.

§ 12 Haftung, Freistellung

- 12.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist.
- 12.2 Die Haftung des Treuhänders auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist gegenüber den Anleihegläubigern auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen vorsätzlichen Verhaltens oder grober Fahrlässigkeit, sowie wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
- 12.3 Die Haftung des Treuhänders auf Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt Euro 3.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens.
- 12.4 Die Regelungen in Ziffern 12.1 bis 12.3 gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und der Erfüllungsgehilfen des Treuhänders, wenn Ansprüche direkt diesen gegenüber geltend gemacht werden.
- 12.5 Die Emittentin wird den Treuhänder von sämtlichen gegen ihn geltend gemachten Ansprüchen Dritter freistellen, es sei denn, diese sind auf eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen zurückzuführen. Die Emittentin wird den Treuhänder schadlos halten für die Kosten, Aufwendungen und Schäden, die dem Treuhänder bei der Ausübung seiner Rechte und Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Treuhandvertrag sowie den Sicherheitenverträgen entstehen, es sei denn, dass der Treuhänder bei der Erfüllung seiner Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. Die Haftung des Treuhänders nach vorstehender Ziffer 12.2 wird von den Regelungen dieser Ziffer 12.5 nicht berührt.

§ 13 Schlussbestimmungen

- 13.1 Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausgenommen hiervon sind die Regelungen ausschließlich zu den in Ziffer 2 genannten Höchstbetragshypotheken auf in Österreich gelegenen Grundstücken unter anderem Ziffern 3 und 9, die dem österreichischen Recht unterliegen.
- 13.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 13.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien Gewollten möglichst nahe kommt.

Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

13.4 Erfüllungsort und Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Emittentin. Soweit auf einen Sachverhalt gemäß der vorstehenden Ziffer 13.1 österreichisches Recht anzuwenden ist, wird als Gerichtsstand das für den 1. Bezirk in Wien sachlich zuständige Gericht vereinbart.

13.5 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind. Der Treuhänder ist den Anleihegläubigern gegenüber nicht zu einer Änderung des Vertrages verpflichtet.

Aschaffenburg, den 29. Februar 2016

EYEMAXX Real Estate AG

gez. Dr. Michael Müller

vertreten durch den Vorstand

Dr. Michael Müller

Berlin, den 29. Februar 2016

Hans-Peter Pietz

gez. Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz

Rechtsanwalt Hans-Peter Pietz

8. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte

8.1 Besicherungsobjekt Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg

Mit Datum 11. Dezember 2015 hat Herr Roland Emme-Weiss, Groner Straße 52 30, 37073 Göttingen, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg zum 11. Dezember 2015 mit Euro 6.200.000,00 ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Herr Roland Emme-Weiss hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg

Verkehrswert: Euro 6.200.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Roland Emme-Weiss nicht enthalten ist.

Herr Roland Emme-Weiss hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.2 Besicherungsobjekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck

Mit Datum vom 28. Dezember 2015 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadioncenter, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Lifestyle Realbesitz- Verwertungs GmbH & Co. KG den Verkehrswert für das Objekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck zum 28. Dezember 2015 mit Euro 3.690.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr BM Ing. Erich Forstner kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG, Wien

Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 3.690.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 6020 Innsbruck, Bernhard Höfel Straße 14 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.3 Besicherungsobjekt: 2 Wohneinheiten in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6-6a

Mit Datum vom 24. November 2015 hat Herr Ing. Wolfgang Dornhecker Hauptstraße 8, 2540 Bad Vöslau, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Schlossgasse 6a, A – 2333 Leopoldsdorf, bestehend aus 2 Wohneinheiten im sogenannten „Thonethaus“, das sich im Ensemble des Schlossareals des Schlosses Leopoldsdorf befindet und im Liegenschaftseigentum der Maxx Bauerrichtungs GmbH steht, zum 24. November 2015 mit Euro 1.040.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 1.040.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für alle Wohn- und Büroeinheiten und der Parkplätze bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6-6a ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Ing. Wolfgang Dornhecker nicht enthalten ist.

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.4 Besicherungsobjekt: Geschäftshaus in A – 5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4,

Mit Datum vom 21. Dezember 2015 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 5-7, A - 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Seespitzstrasse 4, A – 5700 Zell am See, bestehend aus

1. 2 Geschäftseinheiten zuzüglich Außenanlagen und Freiparkplätze der Liegenschaftseigentümerin EM Outlet Center GmbH und
2. 2 Wohn- und 2 Büroeinheiten zuzüglich Tiefgarage der Liegenschaftseigentümerin Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co. KG
3. zum 21. Dezember 2015 mit insgesamt Euro 4.170.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der EM Outlet Center GmbH, Wien sowie der Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co KG, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten gesamt: Euro 4.170.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für alle Wohn-, Büro- und Geschäftseinheiten inkl. der Tiefgarage und der Freiparkplätze bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.5 Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20

Mit Datum vom 11. Dezember 2015 hat Herr Roland Emme-Weiss, Groner Straße 52 30, 37073 Göttingen, auf Ersuchen der der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Kellerhausstrasse 20, 52078 Aachen zum 11. Dezember 2015 mit Euro 1.580.000,00 ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Herr Roland Emme-Weiss hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Gelum Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg

Verkehrswert: Euro 1.580.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Roland Emme-Weiss nicht enthalten ist.

Herr Roland Emme-Weiss hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigelegt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com sowie in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg einsehbar.

8.6 Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42

Mit Datum 11. Dezember 2015 hat Herr Roland Emme-Weiss, Groner Straße 52 30, 37073 Göttingen, auf Ersuchen der der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal zum 11. Dezember 2015 mit Euro 4.360.000,00 ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Herr Roland Emme-Weiss hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg

Verkehrswert: Euro 4.360.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Roland Emme-Weiss nicht enthalten ist.

Herr Roland Emme-Weiss hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.7 Besicherungsobjekt: Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg

Mit Datum 11. Dezember 2015 hat Herr Roland Emme-Weiss, Groner Straße 52 30, 37073 Göttingen, auf Ersuchen der der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg zum 11.12.2015 mit Euro 2.530.000,00 ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Roland Emme-Weiss hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert zum 31.10.2014: Euro 1.588.465,00. Verkehrswert: Euro 2.530.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Objekt Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg ergeben, die in dem Wertgutachten ist.

Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigelegt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com sowie in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg einsehbar.

8.8 Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10

Mit Datum vom 29. Dezember 2015 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadioncenter, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG den Verkehrswert für das Objekt Seybelgasse 8 - 10, A-1230 Wien zum 29. Dezember 2012 mit Euro 560.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr BM Ing. Erich Forstner kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien

Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 560.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigelegt und auf der Homepage der Emittentin www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.9 Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b

Mit Datum vom 24. November 2015 hat Herr Ing. Wolfgang Dornhecker Hauptstraße 8, 2540 Bad Vöslau, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Schloss Leopoldsdorf, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b , A – 2333 Leopoldsdorf bei Wien, bestehend aus einer großflächigen Büroeinheit mit überdachtem Innenhof und einer luxuriösen großen Wohneinheit mit eigenem Eingangsportal, Schwimmhalle und im Liegenschaftseigentum der Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG steht sowie den Schlosspark mit Nebengebäuden, der im Eigentum von Herrn Dr. Michael Müller steht, zum 24. November 2015 mit Euro 17.000.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG sowie Herrn Dr. Michael Müller, beide Henndorf bei Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: Euro 17.000.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da bestehende Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen. Auch derzeit besteht Vollvermietung des Objektes.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt Schloss Leopoldsdorf sowie Schlosspark mit Nebengebäuden, 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Ing. Dornhecker nicht enthalten ist.

Herr Ing. Wolfgang Dornhecker hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.10 Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus in A – 2332 Hennersdorf, Wildgangsgasse 5

Mit Datum vom 21. Dezember 2015 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 5-7, A - 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Wildgangsgasse 5, 2332 Hennersdorf, bestehend aus einem Einfamilienhaus zum 21. Dezember 2015 mit insgesamt Euro 502.000,00 ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf

Verkehrswert gemäß Gutachten gesamt: Euro 502.000,00

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für die gesamte Büroeinheit ein bestehender Mietvertrag vorliegt. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 2332 Hennersdorf, Wildgangsgasse 5 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist im Anhang G beigefügt und auf der Homepage der Emittentin - www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

9. Anleihebedingungen

Der folgende Text gibt die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen wieder, welche der Globalurkunde beigelegt sind. Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Anleihebedingungen und sonstigen Teilen dieses Prospekts haben die Anleihebedingungen Vorrang.

Anleihebedingungen
7,00 % Anleihe von 2016-2021 (5 Jahre)
der
EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg
ISIN DE000A2AAKQ9 / WKN A2AAKQ

§ 1

Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung, Verwahrung und Definitionen

(1) *Nennbetrag und Stückelung.* Die EYEMAXX Real Estate AG (nachstehend auch „**Emittentin**“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 30.000.000,00 (nachstehend auch die „**Anleihe**“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 30.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je Euro 1.000,00 (der „**Nennbetrag**“) (nachstehend auch die oder „**Schuldverschreibung**“ oder „**Schuldverschreibungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (nachstehend „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“) bestimmten Rechte zu.

(2) *Form.* Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde (die „Globalurkunde“) ohne Zinsscheine verbrieft. Der Gesamtnennbetrag der durch die Globalurkunde verbrieften Schuldverschreibungen entspricht dem Gesamtnennbetrag der emittierten Schuldverschreibungen und kann geringer sein als Euro 30.000.000,00. Die Globalurkunde wird bei dem Clearingsystem (wie in Absatz (4) definiert) hinterlegt und von diesem verwahrt, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift bzw. die Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Person bzw. Personen. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder von Zinsscheinen ist ausgeschlossen.

(3) *Miteigentum der Anleihegläubiger.* Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen des Clearingsystems übertragbar sind.

(4) *Clearingsystem.* Clearingsystem für Zwecke dieser Anleihebedingungen ist Clearstream Banking AG (Mergenthaler Allee 61, 65760 Eschborn, Bundesrepublik Deutschland) oder ein entsprechender Funktionsnachfolger.

(5) *Geschäftstag.* Geschäftstag für Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem das Clearingsystem sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) betriebsbereit sind, um Zahlungen weiterzuleiten oder abzuwickeln.

§ 2

Laufzeit, Rückzahlung und vorzeitige Rückzahlung

(1) *Laufzeit.* Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 18. März 2016 (der „**Ausgabetag**“) und endet mit Ablauf des 17. März 2021 (das „**Laufzeitende**“ und der Zeitraum vom Ausgabetag bis zum Laufzeitende die „**Laufzeit**“).

(2) *Rückzahlung.* Die Emittentin wird die Schuldverschreibungen am Tag nach dem Laufzeitende (der „**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrags von Euro 1.000,00 je Schuldverschreibung zurückzahlen, soweit sie nicht zuvor ganz oder teilweise zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurden.

(3) *Vorzeitige Rückzahlung nach Wahl der Emittentin.* Die Schuldverschreibungen können insgesamt, jedoch nicht teilweise, nach Wahl der Emittentin mit einer Kündigungsfrist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen gemäß § 9 gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zum 18. März 2019, 18. März 2020 oder zum 18. September 2020 (jeweils ein „**Kündigungstermin**“) gekündigt und zum Wahl-Rückzahlungsbetrag (wie in Absatz (4) definiert) zurückgezahlt werden (das „**Call-Recht**“). Die Zahlung des Wahl-Rückzahlungsbetrags erfolgt zum jeweiligen Kündigungstermin. Der Emittentin steht das Call-Recht nach diesem Absatz (3) in Bezug auf diejenigen Schuldverschreibungen nicht zu, deren vorzeitige Rückzahlung der Anleihegläubiger in Ausübung seines Wahlrechts nach Absatz 5 (*Vorzeitige Rückzahlung im Fall eines Kontrollwechselereignisses und Ratingherabstufung*) bereits verlangt hat.

(4) *Wahl-Rückzahlungsbetrag.* Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet Wahl-Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung:

Kündigungstermin	Wahl-Rückzahlungsbetrag
18. März 2019	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 30,00 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag
18. März 2020	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 15,00 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag
18. September 2020	100 % des Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen plus je Euro 7,50 auf eine Schuldverschreibung mit Euro 1000,00 Nennbetrag

(5) *Vorzeitige Rückzahlung im Fall eines Kontrollwechselereignisses und Ratingherabstufung.* Falls (i) ein Kontrollwechselereignis (wie in Absatz (7) definiert) eintritt und (ii) eine Ratingherabstufung (wie in Absatz (8) definiert) resultiert, hat jeder Anleihegläubiger das Recht, von der Emittentin die teilweise oder vollständige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum Nennbetrag

zuzüglich bis zum Kontrollwechselereignis-Rückzahlungstag (wie in Absatz (11) definiert) (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen (das Rückzahlungsrecht der Anleihegläubiger das „**Put-Recht**“). Infolge eines durch einen Anleihegläubiger ausgeübten Put-Rechts wird die Emittentin nach ihrer Wahl die maßgebliche(n) Schuldverschreibung(en) am Kontrollwechselereignis-Rückzahlungstag zurückzahlen oder erwerben (bzw. erwerben lassen), soweit diese nicht bereits vorher zurückgezahlt oder erworben und entwertet wurde(n). Die Abwicklung bezüglich der betreffenden Schuldverschreibungen erfolgt über das Clearingsystem.

(6) *Ausübungsvoraussetzungen.* Die Ausübung des Put-Rechts ist durch den Anleihegläubiger innerhalb eines Zeitraums von 30 Kalendertagen, entweder (i) nachdem die Mitteilung über die Ratingherabstufung veröffentlicht wurde (vorstehender Zeitraum der „**Put-Rückzahlungszeitraum**“) oder (ii) nach Ablauf der Anleiherating-Aktualisierungsfrist (wie in Absatz (8) definiert), ohne dass eine Mitteilung über die Rating-Herabstufung veröffentlicht wurde, entweder schriftlich in deutscher Sprache durch eine unwiderrufliche Erklärung (die „**Put-Ausübungserklärung**“) gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, an die Emittentin, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland, zu übermitteln.

(7) *Kontrollwechselereignis.* Ein „**Kontrollwechselereignis**“ gilt jedes Mal als eingetreten, wenn (i) eine Person oder mehrere Personen zusammen (die „**relevante(n) Person(en)**“), soweit diese im Sinne von § 22 Absatz 2 Wertpapierhandelsgesetz abgestimmt handeln, die einzeln oder zusammen bisher keine Mehrheit der Stimmrechte an der Gesellschaft gehalten haben oder ein oder mehrere Dritte(r), die im Auftrag der relevanten Person(en) handeln, zu irgendeiner Zeit mittelbar oder unmittelbar (unabhängig davon, ob der Vorstand der Emittentin seine Zustimmung erteilt hat) mehr als 50,00 % der Stimmrechte der Emittentin halten.

(8) *Ratingherabstufung.* Für Zwecke dieses § 2 bedeutet Ratingherabstufung, dass das Anleiherating von einer Anerkannten Ratingagentur (wie in Absatz (9) definiert) mit der Ratingnote „Non-Investment-Grade“ (wie in Absatz (12) definiert) bewertet wird. Im Falle des Eintritts eines Kontrollwechselereignisses, ist die Emittentin verpflichtet, innerhalb von 60 Tagen (nachfolgend auch „**Anleiherating-Aktualisierungsfrist**“) ein aktuelles Anleiherating von einer Anerkannten Ratingagentur einzuholen.

(9) *Anerkannte Ratingagentur.* „**Anerkannte Ratingagentur**“ bedeutet eine Ratingagentur, die auf dem jeweils aktuellen Verzeichnis über registrierte Ratingagenturen (welches im Zusammenhang mit der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 veröffentlicht wird) der European Securities and Markets Authority (ESMA) verzeichnet ist.

(10) *Mitteilung über Kontrollwechsel und Ratingherabstufung.* Die Mitteilung über das Kontrollwechselereignis ist den Anleihegläubigern gemäß den Regeln des § 9 innerhalb von fünf Geschäftstagen nach Kenntnis des Eintritts des Kontrollwechselereignisses durch die Emittentin bekanntzumachen. Die Mitteilung wird die Umstände des Kontrollwechselereignisses sowie das Verfahren für die Ausübung des Put-Rechts angeben. Die Mitteilung über die Ratingherabstufung ist gemäß den Regeln des § 9 innerhalb der Anleiherating-Aktualisierungsfrist bekanntzumachen.

(11) *Kontrollwechselereignis-Rückzahlungstag.* Der Kontrollwechselereignis-Rückzahlungstag ist der 5. Geschäftstag nach Ablauf des Put-Rückzahlungszeitraums.

(12) *Non-investment Grade*. „**Non-investment Grade**“ meint nach dem jeweiligen Sprachgebrauch einer Anerkannten Ratingagentur ein Rating, das der Beurteilung „nicht als Investment geeignet“ entspricht.

(13) *Rückzahlung nach Wahl der Emittentin („Clean-up Call“)*. Wenn mindestens 75,00 % des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen in Höhe von Euro 30.000.000,00, also unabhängig ob die Schuldverschreibungen ausgegeben worden sind oder nicht, gemäß diesen Anleihebedingungen vorzeitig zurückgezahlt oder anderweitig zurückgekauft und entwertet wurden, ist die Emittentin berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von nicht weniger als 30 und nicht mehr als 60 Tagen mit Wirkung zu einem von der Emittentin in der Bekanntmachung gemäß § 9 in eigenem Ermessen festgelegten vorzeitigen Rückzahlungstermin nach ihrer Wahl alle ausstehenden Schuldverschreibungen zu 101,00 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zuzüglich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

§ 3

Verzinsung

(1) *Zinssatz*. Die Schuldverschreibungen werden vom Ausgabetag (einschließlich) bis zum Laufzeitende (einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 7,00 % p. a. (der „**Zinssatz**“) verzinst.

(2) *Zinszahlungstage*. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 18. März und am 18. September eines jeden Jahres fällig. Die erste Zinszahlung ist am 18. September 2016 fällig.

(3) *Zinstagequotient*. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage-Schaltjahr) berechnet (ICMA actual/ actual).

(4) *Verzugszinsen*. Werden irgendwelche nach diesen Anleihebedingungen zahlbaren Beträge bei Fälligkeit nicht gezahlt, tritt unabhängig von einer Mahnung Verzug ein. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Schuldverschreibungen bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung bei einem Zinssatz pro Jahr, der drei Prozentpunkte über dem in Absatz (1) festgelegten Zinssatz liegt. Sonstige unter den Schuldverschreibungen zahlbare Beträge sind, soweit nicht nach Satz 1 eine höhere Verzinsung erfolgen würde, mit dem gesetzlichen Verzugszins zu verzinsen.

§ 4

Zahlstelle

(1) *Zahlstelle*. Als anfängliche Zahlstelle (die „**Zahlstelle**“) wurde von der Emittentin bestellt:

Bankhaus Gebr. Martin AG
Kirchstraße 35
73033 Göppingen
Bundesrepublik Deutschland

(2) *Änderung der Bestellung oder Abberufung der Zahlstelle*. Die Emittentin behält sich das Recht

vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere Zahlstelle oder zusätzliche oder andere Zahlstellen zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten, und solange die Schuldverschreibungen an einer Börse notiert sind, eine Zahlstelle mit bezeichneter Geschäftsstelle an dem von den Regeln dieser Börse vorgeschriebenen Ort unterhalten. Zahlstellen dürfen ihren Sitz nicht in den Vereinigten Staaten (wie in Ansatz (4) definiert) haben. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Fall der außerordentlichen Kündigung und im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 9 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) *Rechtsverhältnis der Zahlstelle zu den Anleihegläubigern.* Die Zahlstelle und etwaige weitere bestellte Zahlstellen handeln ausschließlich als Erfüllungsgehilfen der Emittentin und übernehmen keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihnen und den Anleihegläubigern begründet.

(4) *Vereinigte Staaten.* Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Vereinigte Staaten**“ die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

§ 5

Zahlungen

(1) *Zahlungen.* Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge am jeweiligen Tage ihrer Fälligkeit (jeweils ein „**Zahlungstag**“) ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen oder über den Treuhänder zahlen zu lassen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden kann. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet. Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt und erfolgen in Euro.

(2) *Zahlungsabwicklung.* Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge dem Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den jeweiligen Konten der Depotbanken der Anleihegläubiger zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger überweisen, soweit entsprechende Beträge zur Verfügung stehen.

(3) *Erfüllung.* Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

(4) *Zahltag.* Falls ein Fälligkeitstag für eine Zahlung von Kapital und/oder Zinsen ein Tag ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall

sind die betreffenden Anleihegläubiger nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen einer solchen Verzögerung zu verlangen.

(5) *Hinterlegung von Zins- und Kapitalbeträgen.* Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Aschaffenburg Zins- oder Kapitalbeträge zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem maßgeblichen Zinszahlungstag oder dem Fälligkeitstag beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt, und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 6

Kündigungsrechte

(1) *Ausschluss der ordentlichen Kündigung.* Die Schuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

(2) *Außerordentliche Kündigung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Schuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Zahlung des Nennbetrags einschließlich bis zum vorzeitigen Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

- a) die Emittentin Zinsen oder Kapital nicht innerhalb von 10 Geschäftstagen nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin zahlt; oder
- b) die Emittentin allgemein ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt; oder
- c) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, oder wenn die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt oder einen generellen Vergleich bzw. eine allgemeine Schuldenregelung mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt; oder
- d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses (z.B. Umwandlung, Einbringung, Spaltung) mit einer anderen Gesellschaft und eine andere Gesellschaft („**Target**“) übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Schuldverschreibungen eingegangen ist. Das Kündigungsrecht entfällt jedoch nur dann, wenn das Target über ein Unternehmensrating verfügt, das dem der Emittentin unmittelbar vor dem Auflösungsstatbestand entspricht oder besser ist; oder
- e) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung irgendeiner anderen wesentlichen Verpflichtung (insbesondere eine solche gemäß § 7 mit Ausnahme von § 7 Abs. 5 a) und b) soweit die vorgesehene sicherungsweise Abtretung innerhalb einer angemessenen Frist erfolgt und Zahlungen entsprechend den Abtretungsvereinbarungen erfolgen) unter den Schuldverschreibungen unterlässt bzw. irgendein Verbot unter diesen Schuldverschreibungen nicht beachtet und diese

Unterlassung bzw. Verbotsmissachtung nicht geheilt werden kann oder, falls sie geheilt werden kann, länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Unterlassung der ordnungsgemäßen Erfüllung einer Verpflichtung bzw. Missachtung des Verbots bekannt wird; oder

f) ein Fall des Drittverzugs (wie in Absatz (6) definiert) eintritt.

g) das Anleiherating von einer Anerkannten Ratingagentur mit der Ratingnote Non-Investment-Grade bewertet wird.

(3) *Voraussetzungen der Kündigung.* Eine Kündigung gemäß § 6 Absatz 2 und 3 ist durch den Anleihegläubiger entweder (i) schriftlich in deutscher Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung Anleihegläubiger ist, persönlich oder durch einfachen Brief an die Emittentin, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland, zu übermitteln. Die Ausübung einer Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Emittentin wirksam.

(4) *Relevanter Kündigungszeitpunkt.* „**Relevanter Kündigungszeitpunkt**“ bedeutet den Kalendertag des Zugangs der Kündigung bei der Emittentin.

(5) *Erlöschen des Kündigungsrechts.* Das Kündigungsrecht erlischt, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts (mit Zugang der Kündigung) weggefallen ist.

(6) *Drittverzug.* „Drittverzug“ liegt vor, wenn (i) eine oder mehrere bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen der Emittentin im Zusammenhang mit einer Kredit- oder sonstigen Geldaufnahme infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) in Höhe eines Gesamtbetrags von mehr als Euro 5.000.000,00 oder dessen Gegenwert in einer anderen Währung aufgrund Vorliegens eines Kündigungsgrundes vorzeitig fällig (oder fällig gestellt) werden kann bzw. werden können, oder (ii) eine solche Zahlungsverpflichtung in Höhe eines Gesamtbetrags von mindestens Euro 5.000.000,00 bei Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist nicht erfüllt wird, oder (iii) ein oder mehrere zur Besicherung bestehender oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen der Emittentin oder einer ihr verbundenen Gesellschaften aus Kredit- oder sonstigen Geldaufnahmen eingeräumte Sicherungsrechte von einem oder mehreren Gläubigern der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft verwertet werden oder die Verwertung eingeleitet wird und dadurch die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dieser Anleihe maßgeblich beeinträchtigt wird oder beeinträchtigt werden könnte (jeweils ein „**Drittverzugsereignis**“). Nach Kenntnis vom Eintritt eines Drittverzugsereignisses wird die Emittentin innerhalb von sieben Kalendertagen eine entsprechende Mitteilung veröffentlichen, woraufhin ein Anleihegläubiger eine Kündigungserklärung an die Emittentin, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Deutschland, übermitteln kann. Eine Kündigungserklärung aufgrund eines Drittverzugsereignisses im Sinne von (i) oder (ii) wird wirksam, sofern das Drittverzugsereignis nicht innerhalb von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Mitteilung des Eintritts des Drittverzugsereignisses geheilt wird, wobei die Emittentin über die Heilung des Drittverzugsereignisses unverzüglich eine entsprechende Mitteilung veröffentlichen soll. Eine Kündigungserklärung hinsichtlich eines Dritt-

ereignisses nach (iii) wird sofort wirksam.

(7) Mitteilung des Kündigungsgrundes. Unverzüglich nachdem die Emittentin von einem Kündigungsrecht der Anleihegläubiger Kenntnis erlangt hat, hat sie die Anleihegläubiger hiervon gemäß den Regeln des § 9 zu benachrichtigen.

§ 7

Status, Negativverpflichtung und zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin

(1) *Status*. Die Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar, die im gleichen Rang untereinander (*pari passu*) und mit allen anderen, nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

(2) *Negativverpflichtung*. Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift auf den Konten der jeweiligen Kontoinhaber des Clearingsystems zur Verfügung gestellt worden sind, keine Grundpfandrechte, nachrangigen Grundpfandrechte, Pfandrechte, Belastungen oder sonstigen Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „**Sicherungsrecht**“) in Bezug auf ihren gesamten oder teilweisen Geschäftsbetrieb, ihr Vermögen oder ihre Einkünfte, jeweils gegenwärtig oder zukünftig, zur Sicherung von Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie in Absatz (6) definiert) zu bestellen.

(3) *Ausnahmen*. Die Negativverpflichtung nach Absatz (2) gilt jedoch nicht:

- a) für Sicherungsrechte, die gesetzlich entstanden sind, oder die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden;
- b) für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögenswerten durch die Emittentin bereits an solchen Vermögenswerten bestehende Sicherungsrechte;
- c) für Sicherungsrechte, die Kapitalmarktverbindlichkeiten sichern, mit dem Zweck der Refinanzierung dieser Anleihe oder den Ausstehenden Anleihen (wie in Absatz (4) definiert) oder anderen Kapitalmarktverbindlichkeiten, wenn die Sicherungsrechte insoweit einen Gesamtbesicherungswert von EUR 60.000.000,00 nicht überschreiten.

(4) *Ausstehende Anleihen*. Ausstehende Anleihen sind solche unter den ISIN DE000A1K0FA0, DE000A1MLWH7, DE000A1TM2T3, DE000A12T374.

(5) *Zusätzliche Verpflichtungen der Emittentin*. Die Emittentin ist zur Einhaltung der folgenden zusätzlichen Verpflichtungen verpflichtet.

- a) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe Mieteinnahmen aus den in § 10 bezeichneten Objekten, die als Sicherheiten im 1. Rang dienen und soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.847.405,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00 valutiert, ansonsten pro rata in Bezug auf die Valuta der Anleihe, an den Treuhänder in zwölf monatlich gleichen Raten

jeweils zum 5. des Monats nach weitergehender Maßgabe des Treuhandvertrages überweisen, soweit sie diese Beträge erhalten hat. Die erste Zahlung erfolgt am 5. April 2016. Diese Zahlungen auf das Treuhandkonto dienen zur halbjährlichen Begleichung der Zinsansprüche aus diesen Schuldverschreibungen. Falls die Emittentin ihrer Verpflichtung zu Zahlungen der Raten mit einer Nachfrist von zehn Geschäftstagen nicht nachkommt und Eigentümer der Objekte ist, erfolgt die Verwertung durch Offenlegung der Abtretung der Nettomieteinnahmen aus in § 10 bezeichneten Objekten, die als Sicherheiten im 1. Rang dienen und soweit die Sicherheiten zu diesem Zeitpunkt vom Treuhänder gehalten werden, in Höhe von Euro 1.847.405,00 p.a., soweit die Anleihe in Höhe von Euro 30.000.000,00 valuiert, ansonsten pro rata in Bezug auf die Valuta der Anleihe. Die Emittentin wird im Übrigen in diesem Fall sicherstellen, dass die anderen Sicherungsgeber ebenfalls eine gleichartige Abtretungserklärung in Bezug auf die entsprechenden Nettomieteinnahmen gegenüber dem Treuhänder abgeben. Aufgrund der Abtretungen sind die Mieter dann verpflichtet bis zur Fälligkeit der letzten Zinszahlung aus diesen Schuldverschreibungen an den Treuhänder direkt zu zahlen.

- b) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe ihre Versicherungsansprüche in Bezug auf die Objekte, die als Sicherheit im 1. Rang dienen, als zusätzliche Sicherheit für die Bedienung der Verpflichtungen der Emittentin unter den Schuldverschreibungen bezüglich des Gesamtnennbetrags gemäß § 2 Abs. 2 an den Sicherheitentreuhänder abtreten. Die Emittentin wird im Übrigen in diesem Fall sicherstellen, dass die anderen Sicherungsgeber ebenfalls eine gleichartige Abtretungserklärung in Bezug auf die Versicherungsansprüche gegenüber dem Treuhänder abgeben. Dies gilt auch für bezüglich der Grundstücke mit der zweitrangigen Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 10.284.000,00 gemäß § 10 Abs.1 j) dieser Anleihebedingungen, soweit die Versicherungsansprüche nicht bereits an den Gläubiger der beiden erstrangigen Hypotheken abgetreten sind.
- c) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe aufgrund der monatlichen Tilgungen auf die beiden erstrangigen Hypotheken, die rangmäßig vor der zweitrangigen Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 10.284.000,00 auf den in § 10 Abs.1 j) bezeichneten Grundstücken bestehen, jeweils jährlich entsprechend dem Wert der besicherten Forderungen abzüglich der Tilgungen anpassen lassen. Die Emittentin verpflichtet sich in jedem Fall zu einer Reduzierung der erstrangigen Hypotheken um mindestens Euro 250.000,00 pro Kalenderjahr.
- d) Die Emittentin wird jährliche Gewinnausschüttungen nur dann vornehmen, sofern (i) der Gesamtbetrag der jährlichen Gewinnausschüttungen 40% des auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelten Jahresüberschusses nicht überschreitet und (ii) das auf Grundlage des IFRS-Konzernabschlusses ermittelte Eigenkapital einen Wert von Euro 20.000.000,00 nicht unterschreitet.
- e) Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe eine Eigenkapitalquote (wie in Absatz (12) definiert) von mindestens 20% aufrechterhalten.

- f) Die Emittentin wird das Anleiherating jährlich durch eine Anerkannte Ratingagentur überprüfen lassen, wobei das zuletzt erhaltene Anleiherating zu keiner Zeit älter als ein Jahr sein darf.

(6) *Kapitalmarktverbindlichkeit.* „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ bedeutet jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit hinsichtlich der Rückzahlung geliehener Geldbeträge, die durch (i) Schuldverschreibungen, Anleihen oder sonstige Wertpapiere, die an einer Börse oder in einem anderen anerkannten Wertpapier- oder außerbörslichen Markt zugelassen sind, notiert oder gehandelt werden oder zugelassen, notiert oder gehandelt werden können, oder durch (ii) einen deutschen Recht unterliegenden Schuldschein oder eine Namensschuldverschreibung verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.

(7) *Eigenkapitalquote.* Die „**Eigenkapitalquote**“ berechnet sich wie folgt: Eigenkapital geteilt durch Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, jeweils errechnet auf Grundlage des IFRS-Konzern(halbjahres)abschlusses.

§ 8

Keine Aufstockung dieser Anleihe, Ausgabe anderer Anleihen, Ankauf und Entwertung

- (1) *Keine Begebung weiterer Schuldverschreibungen mit im wesentlichen gleicher Ausstattung.* Die Emittentin wird zu keiner Zeit, solange die Schuldverschreibungen ausstehen, weitere Schuldverschreibungen mit im wesentlichen gleicher Ausstattung wie die Schuldverschreibungen begeben, in der Weise, dass sie mit den Schuldverschreibungen zu einer einheitlichen Serie von Schuldverschreibungen konsolidiert werden können und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen (sog. Aufstockung).
- (2) *Begebung anderer Schuldverschreibungen.* Die Emittentin behält sich vor unter Berücksichtigung der Regelungen dieser Anleihebedingungen, jederzeit ohne Zustimmung der Gläubiger andere Schuldverschreibungen zu begeben.
- (3) *Ankauf.* Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, die Schuldverschreibungen jederzeit im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen

Preis zu erwerben und zu veräußern.

(4) *Entwertung.* Sämtliche vollständig zurückgezahlten Schuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wiederbegeben oder wiederverkauft werden.

§ 9

Bekanntmachungen

(1) *Bekanntmachung.* Die Schuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und/ oder auf der Webseite der Emittentin gemäß den gesetzlicher Bestimmungen veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.

§ 10

Sicherheiten und Treuhand

(1) *Sicherheiten.* Für die Bedienung der Verpflichtungen der Emittentin unter den Schuldverschreibungen bezüglich des Gesamtnennbetrags gemäß § 2 Abs. 2 dieser Anleihebedingungen werden dem Treuhänder (wie in Absatz (2) definiert) folgende Sicherheiten (zusammen die „**Sicherheiten**“) gemäß den Bestimmungen des in Absatz (2) definierten Treuhandvertrages bestellt:

a) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal EUR 6.200.000,-, an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, eingetragen im Handelsregister des AG Aschaffenburg HRA 3280, stehenden Grundstück Auhofstraße 25, Aschaffenburg, Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Grundbuch Aschaffenburg, Blatt 24832, AG Aschaffenburg.

b) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 3.690.000,- an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien stehenden Grundstück Bernhard-Höfel-Straße 14, Innsbruck, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 251924 b, Republik Österreich, eingetragen im Grundbuch Amras Einlagezahl 1127.

c) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 1.040.000,- an dem im Eigentum der MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 87084 s, Republik Österreich, stehenden Grundstücksteilen Schlossgasse 6a, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahl 1425,

d) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 4.170.000,- an dem im Eigentum der Seespitzstrasse Vermietungsgesellschaft m.b.H. & Co KG, Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 256280 h, Republik Österreich, sowie EM Outlet Center GmbH, Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 285459 v, Republik Österreich, stehenden Grundstück Seespitzstraße 4, Zell am See, Österreich, eingetragen im Grundbuch Zell am See, Einlagezahl 707,

e) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal EUR 1.580.000,- an dem im Eigentum der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, eingetragen im Handelsre-

gister des AG Aschaffenburg HRB 9997, Bundesrepublik Deutschland, stehenden Grundstück Kellerhausstraße 20, Aachen, Deutschland eingetragen im Grundbuch Eilendorf, Blatt 3174, AG Aachen,

f) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal EUR 4.360.000,- an dem im Eigentum der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, eingetragen im Handelsregister des AG Aschaffenburg HRA 3280, Bundesrepublik Deutschland, stehenden Grundstück Hölkerfeld 42, Wuppertal, Deutschland eingetragen im Grundbuch Nächstebreck, Blatt 2316, AG Wuppertal,

g) erstrangige Grundschuld in Höhe von nominal EUR 2.530.000,- an dem im Eigentum der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, eingetragen im Handelsregister des AG Aschaffenburg HRB 11755, Bundesrepublik Deutschland, stehenden Erbbaurecht am Grundstück Duisburger Straße 140, Nürnberg, Deutschland, eingetragen im Grundbuch Eibach, Blatt 7479, AG Nürnberg,

h) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 560.000,- an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG., Wien, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 251924 b, Republik Österreich, stehenden Grundstück Seybelgasse 6,8, 10–12, Wien, Österreich, eingetragen im Grundbuch Liesing, Einlagezahl 122,

i) erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal Euro 502.000,00 an dem im Eigentum der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH stehenden Grundstück Wildgansgasse 5, Hennersdorf, Österreich, eingetragen im Grundbuch Hennersdorf Einlagezahl 800,

j) zweitrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 10.284.000,- an den im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Leopoldsdorf, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 251413 a, Republik Österreich, sowie Dr. Michael Müller, Leopoldsdorf, Republik Österreich, stehenden Grundstücken Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahlen 1424, 1391 und 1395.

(2) *Treuhänder und Treuhandvertrag.* Die Emittentin ernennt Rechtsanwalt Hans Peter Pietz als Treuhänder (der „**Treuhänder**“) in Übereinstimmung mit dem Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und dem Treuhänder datierend auf oder um den Ausgabetag herum (der „**Treuhandvertrag**“), der diesen Anleihebedingungen beigefügt ist und der einen wesentlichen Bestandteil dieser Anleihebedingungen bildet. Durch Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrags und der Ernennung des Treuhänders zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhänder unwiderruflich, die Rechte unter dem Treuhandvertrag, insbesondere auch in Bezug auf die Sicherheiten, auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an. Der Treuhänder ist von den Beschränkungen des § 181 des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuches und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit. Die Haftung des Treuhänders ist auf Euro 3.000.000,00 begrenzt, es sei denn, dem Treuhänder fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

3) *Sicherheitentreuhand.* Die Sicherheiten werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird Inhaber bzw. Begünstigter der Sicherheiten, verwaltet dieses im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger nach Maßgabe des nach Absatz (2) abzuschließenden Treuhandvertrags. Die in § 10 Abs. 1 Ziffer a) bis j) als Eigentümer bezeichnete Personen werden im Übrigen auch als (die „**Sicherungsgeber**“) bezeichnet.

(4) *Umfang der Besicherung.* Soweit die Anleihe nicht in Höhe von Euro 30.000.000,- gezeichnet

wird, werden die Sicherheiten nur in dem Umfang bestellt, dass der Gesamtnennbetrag der tatsächlich gezeichneten Schuldverschreibungen maximal 85,924% des Verkehrswerts der Sicherheiten entspricht.

(5) *Austausch von Sicherheiten.* Während der Laufzeit der Anleihe können bis zu drei einzelne der Sicherheiten durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach Absatz (2) abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

(6) *Vorzeitige Beendigung des Treuhandvertrags.* Sollte der Treuhandvertrag vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

§ 11

Steuern und vorzeitige Rückzahlung aus steuerlichen Gründen

(1) *Quellensteuern.* Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen nach Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben, Veranlagungen und sonstigen Gebühren, die von oder in der Relevanten Steuerjurisdiktion oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde gegenüber der Emittentin an der Quelle auferlegt erhoben oder eingezogen werden (jeweils eine „**Quellensteuer**“), es sei denn, die Emittentin ist zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet.

(2) *Zusätzliche Beträge.* Im Fall der Zahlung einer Quellensteuer wird die Emittentin diejenigen zusätzlichen Beträge an Kapital und Zinsen (die „**Zusätzlichen Beträge**“) zahlen, die erforderlich sind, damit die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach diesem Einbehalt oder Abzug jeweils den Beträgen entsprechen, die ohne einen solchen Einbehalt oder Abzug von den Anleihegläubigern empfangen worden wären. Solche Zusätzlichen Beträge sind jedoch nicht zahlbar im Hinblick auf:

- a) Steuern und Abgaben, die von einer als Depotbank oder Inkassobeauftragter des Anleihegläubigers handelnden Person oder sonst auf andere Weise zu entrichten sind als dadurch, dass die Emittentin von den von ihr zu leistenden Zahlungen von Kapital oder Zinsen einen Abzug oder Einbehalt vornimmt; oder
- b) Steuern und Abgaben, die wegen einer gegenwärtigen oder früheren persönlichen oder geschäftlichen Beziehung des Anleihegläubigers zu der Relevanten Steuerjurisdiktion zu zahlen sind, und nicht allein deshalb, weil Zahlungen auf die Schuldverschreibungen aus Quellen in der Relevanten Steuerjurisdiktion (wie in Absatz (6) definiert) stammen (oder für Zwecke der Besteuerung so behandelt werden) oder dort besichert sind; oder
- c) Steuern und Abgaben, die aufgrund (i) einer Richtlinie oder Verordnung der Europäischen Union betreffend die Besteuerung von Zinserträgen oder (ii) einer zwischenstaatlichen Vereinbarung über deren Besteuerung, an der die Relevante Steuerjurisdiktion oder die Europäische Union beteiligt ist, oder (iii) einer gesetzlichen Vorschrift, die diese Richtlinie, Verordnung oder Vereinbarung umsetzt oder befolgt, abzuziehen oder einzubehalten sind; oder

d) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

e) Steuern und Abgaben, die wegen einer Rechtsänderung zu zahlen sind, welche später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung oder, wenn dies später erfolgt, ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß § 9 wirksam wird.

(3) *Benachrichtigung.* Die Emittentin wird die Zahlstelle unverzüglich benachrichtigen, wenn sie zu irgendeiner Zeit gesetzlich verpflichtet ist, von aufgrund dieser Anleihebedingungen fälligen Zahlungen Abzüge oder Einbehalte vorzunehmen (oder wenn sich die Sätze oder die Berechnungsmethode solcher Abzüge oder Einbehalte ändern).

(4) *Vorzeitige Kündigung aus steuerlichen Gründen.* Falls infolge einer am oder nach dem Tag der Ausgabe dieser Anleihe wirksam werdenden Änderung oder Ergänzung der in der Relevanten Steuerjurisdiktion geltenden Rechtsvorschriften oder einer vor diesem Zeitpunkt nicht allgemein bekannten Anwendung oder amtlichen Auslegung solcher Rechtsvorschriften Quellensteuern auf die Zahlung von Kapital oder Zinsen nach diesen Anleihebedingungen anfallen oder anfallen werden und die Emittentin aus diesem Grund zur Zahlung Zusätzlicher Beträge verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die gesamten Schuldverschreibungen des betreffenden Anleihegläubigers (aber nicht nur einzelne davon) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen jederzeit zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Eine solche Rückzahlung darf jedoch nicht früher als 90 Tage vor dem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Emittentin erstmals Quellensteuern einbehalten oder zahlen müsste, falls eine Zahlung in Bezug auf diese Anleihebedingungen dann geleistet würde.

(5) *Form der Kündigung.* Die Benachrichtigung über eine vorzeitige Rückzahlung gemäß Absatz (3) erfolgt schriftlich gemäß § 9 mit gleichzeitiger Wirkung für alle Anleihegläubiger. Sie ist unwiderruflich und muss den Rückzahlungstermin sowie in zusammenfassender Form die Tatsachen angeben, die das Kündigungsrecht begründen.

(6) *Relevante Steuerjurisdiktion.* Relevante Steuerjurisdiktion bezeichnet die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich.

(7) *Weitere Verpflichtungen.* Soweit die Emittentin oder die durch die Emittentin bestimmte Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

§ 12

Vorlegungsfrist; Verjährung

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 13

Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetz, Änderungen der Anleihebedingungen und Gemeinsamer Vertreter

(1) *Anwendbarkeit des Schuldverschreibungsgesetzes.* Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – SchVG).

(2) *Änderungen der Anleihebedingungen.* Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 14 Änderungen der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.

(3) *Abstimmung.* Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt. Eine Gläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4 SchVG statt. Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet. An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Das Stimmrecht ruht, solange die Anteile der Emittentin oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (§ 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch) zustehen oder für Rechnung der Emittentin oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens gehalten werden. Die Emittentin darf Schuldverschreibungen, deren Stimmrechte ruhen, einem anderen nicht zu dem Zweck überlassen, die Stimmrechte an ihrer Stelle auszuüben; dies gilt auch für ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen (§ 15 Aktiengesetz).

(4) *Gemeinsamer Vertreter.* Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn, der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des

SchVG.

§ 14

Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

(1) *Beschlussfassung; einfache Mehrheit.* Beschlüsse der Anleihegläubiger gemäß § 5 SchVG werden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.

(2) *Beschlussfassung; qualifizierte Mehrheit.* Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der teilnehmenden Stimmrechte (nachfolgend auch „**qualifizierte Mehrheit**“). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:

- a) die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
- b) die Verlängerung der Laufzeit;
- c) die Verringerung der Hauptforderung;
- d) den Nachrang der Forderung aus den Schuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
- e) die Umwandlung oder den Umtausch der Schuldverschreibungen in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
- f) die Änderung der Währung der Anleihe, insbesondere für den Fall, dass der Euro nicht mehr als gesetzliches Zahlungsmittel anerkannt wird;
- g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
- h) die Schuldnerersetzung.

(3) *Verbotstatbestände.* Ein stimmberechtigter Anleihegläubiger darf dafür, dass eine stimmberechtigte Person nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, Vorteile als Gegenleistung weder anbieten, noch versprechen oder gewähren. Wer stimmberechtigt ist, darf dafür, dass er nicht oder in einem bestimmten Sinne stimme, keinen Vorteil und keine Gegenleistung fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

§ 15

Anwendbares Recht, Gerichtsstand, gerichtliche Geltendmachung und Sprache

(1) *Anwendbares Recht.* Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Bestellung der in § 10 genannten Höchstbetragshypotheken auf in der Republik Österreich belegene Grundstücke unterliegt österreichischem Recht.

(2) *Gerichtsstand.* Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – Frankfurt am Main. Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 und § 18

Absatz 2 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 SchVG das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Anleihegläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 SchVG das Landgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk die Emittentin ihren Sitz hat.

(3) *Gerichtliche Geltendmachung.* Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen oder geltend zu machen: er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (b) den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem Clearingsystem eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Clearingsystems. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.

(4) *Sprache.* Diese Anleihebedingungen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst.

10. Besteuerung

Die hier gegebenen Hinweise stellen für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Datum des Prospekts gültigen Steuerrechts dar. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers grundsätzlich individuell unterschiedlich ist.

Die nachfolgend hier gegebenen allgemeinen steuerlichen Hinweise sind daher nicht verbindlich und stellen keine steuerliche Beratung dar; sie sind auch nicht abschließend und entbinden den Anleihegläubiger daher nicht davon, zur konkreten individuellen steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Es besteht keine Garantie, dass die deutschen Finanzbehörden zu den nachstehenden allgemeinen steuerlichen Hinweisen dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Es wird daher dringend empfohlen, dass sich die Anleger durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Schuldverschreibungen individuell beraten lassen. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Hinweise basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus dieser Anleihe an der Quelle.

10.1 Im Inland ansässige Anleger

Seit dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen bei privaten Empfängern, die steuerlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind, der sog. Abgeltungssteuer. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen Abgeltungssteuersatz in Höhe von derzeit 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen, vgl. unten unter Punkt 10.1.2.

10.1.1 Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) unterliegen bei Zufluss als auch bei Einlösung oder Veräußerung der Schuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle, d.h. durch die Kreditinstitute – Steuereinbehalt an der Quelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Differenzbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaberschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszuhaltende Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs.

Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden. Ist der tatsächliche Veräußerungsgewinn höher als die im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs berücksichtigte Ersatzbemessungsgrundlage, ist eine Veranlagung durchzuführen (Änderung § 43. Abs. 5 S.1 i.V.m. § 52 a Abs. 1 EStG, gilt rückwirkend ab 2009). Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuhaltenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er z.B. in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Schuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Schuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Für Kapitalerträge, die ab 01.01.2014 zufließen, ist ein automatisches Abzugsverfahren bei der Kirchensteuer geplant.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszuhaltenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszuhaltenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen grundsätzlich nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszuhaltenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres bestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und gegebenenfalls (s. vorheriger Absatz) die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Schuldverschreibungen zur Anrechnung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

10.1.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Falls die Schuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Schuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

10.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Zinszahlungen und sonstige Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe werden jeweils für nicht in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht besteuert. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Eine deutsche Quellensteuer wird bei nicht im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Empfängern von Zinseinkünften grundsätzlich nicht erhoben; Ausnahmen können sich jedoch bei inländischen Anknüpfungspunkten ergeben (z.B. Besicherung der Forderung durch inländischen Grundbesitz). Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Sitzstaat der ausländischen Anleihegläubiger ergeben. Ausländischen Anleihezeichnern wird daher dringend angeraten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung den Rat eines Steuerfachmanns einzuholen. Die Emittentin selbst beabsichtigt, die Anleihe begrenzt auf die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich anzubieten.

10.2.1 Besteuerung von Zinseinnahmen und Veräußerungsgewinnen

Einkünfte aus Kapitalvermögen (einschließlich Zinsen, Stückzinsen und Veräußerungsgewinnen) sind für nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen in Deutschland nicht steuerpflichtig, es sei denn (i) die Schuldtitel werden im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder einer festen Einrichtung des Inhabers von Schuldtiteln in Deutschland gehalten, oder (ii) die Kapitaleinkünfte sind anderweitig Einkünfte aus deutschen Quellen, die eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland auslösen (wie beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bestimmten, in Deutschland belegenen, Vermögen). In den Fällen (i) und (ii) findet ein ähnliches Regime wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt, Anwendung. Darüber hinaus kann ggf. eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland dadurch ausgelöst werden, dass die Kapitalforderung durch inländischen Grundbesitz besichert ist (siehe hierzu § 49 Nr. 5 c) EStG.

10.2.2 Steuereinbehalt

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen sind grundsätzlich von der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinsen und dem Solidaritätszuschlag hierauf ausgenommen. Sofern allerdings die Einkünfte, wie im vorhergehenden Absatz ausgeführt, der deutschen Steuerpflicht unterliegen und die Schuldtitel in einem Depot bei einer deutschen Zahlstelle gehalten werden, wird Kapitalertragsteuer einbehalten, wie oben unter "Im Inland ansässige Anleger" ausgeführt. Die Kapitalertragsteuer wird unter Umständen auf Basis einer Steuerveranlagung oder im Einklang mit einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen erstattet.

Die Emittentin ist nach derzeitigem deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Steuern auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Das setzt allerdings einen Nachweis gegenüber der auszahlenden Stelle voraus, also der Steuer ausländischer muss sich gegenüber der auszahlenden Stelle als solcher ausweisen. Wurde dieser Nachweis versäumt und die Kapitalertragsteuer einbehalten, muss ein Erstattungsantrag in Deutschland gestellt werden.

10.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht auf die Schuldtitel grundsätzlich nicht an, wenn bei Erwerben von Todes wegen weder der Erblasser noch der Erbe oder Bedachte oder bei Schenkungen unter Lebenden weder der Schenker noch der Beschenkte oder ein sonstiger Erwerber in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. die Geschäftsleitung oder den Sitz hat und der Schuldtitel nicht zu einem deutschen Betriebsvermögen gehört, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist oder bei ansonsten fehlendem Inlandsbezug der Beteiligten Inlandsvermögen i.S. des § 121 BewG vorliegt. Ausnahmen gelten z.B. für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die früher ihren Wohnsitz im Inland hatten. Im Übrigen kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen.

10.2.4 Andere Steuern

Im Zusammenhang mit der Emission, Ausgabe oder Ausfertigung der Schuldtitel fallen in Deutschland keine Stempel-, Emissions-, Registrierungssteuern oder ähnliche Steuern oder Abgaben an.

Vermögensteuer wird in Deutschland zurzeit nicht erhoben.

10.3. In Österreich steuerlich ansässige Anleger

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

10.3.1. Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EStG. Überschüsse aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EStG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen seit dem 1. Januar 2016 gemäß § 27a Abs. 1 Z 2 EStG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist das Kreditinstitut, welches die Kapitalerträge an den Investor auszahlt.

Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EStG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht. Die Berechnung der realisierten Wertsteigerung erfolgt nach § 27a Abs. 4 EStG ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 27,5 % falls sie bei ihrer Begebung rechtlich und faktisch einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung nach § 27a Abs. 5 EStG der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese **Regelbesteuerungsoption** kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, ausgeübt werden. Die Regelbesteuerung beinhaltet logischerweise einen Schritt vorher eine Ermittlung des Einkommens und somit einen Ausgleich von Verlusten nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG.

Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (**Verlustausgleichsoption** § 27 Abs. 8 EStG). Der Abzug von Werbungskosten, die in unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, auf deren Erträge der besondere Steuersatz von 27,5 % gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist, stehen, ist nicht zulässig. Dies gilt auch dann, wenn vom besonderen Steuersatz kein Gebrauch gemacht wird. Die Verlustausgleichsoption beinhaltet noch keine Regelbesteuerung, das heißt es ist möglich einen Verlustausgleich nach Maßgabe des Regime des § 27 Abs. 8 EStG vorzunehmen und die dafür geeigneten Kapitalanlagen mit dem besonderen Steuersatz des § 27a Abs. 1 EStG zu besteuern.

10.3.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Schuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 27,5 %-igen Kapitalertragsteuer, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 27,5 %, wenn keine inländische kuponauszahlende Stelle vorliegt. Die KESt auf realisierte Wertsteigerungen nach § 27 Abs. 3 und Einkünften aus Derivaten § 27 Abs. 4 EStG hat aber im betrieblichen Bereich infolge von § 97 Abs. 1 S3 EStG keine Endbesteuerungswirkung, das heißt, die Einkünfte müssen erklärt werden und unterliegen bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen dem besonderen Steuersatz nach § 27a Abs. 1 EStG. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 25 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig. Im Unterschied zum steuerlichen Privatvermögen stellen Anschaffungsnebenkosten aber sehr wohl einen Bestandteil der Anschaffungskosten dar (§ 27a Abs. 4 Z 2 S 2 EStG).

Einkünfte aus der Veräußerung von öffentlich angebotenen Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25 %, falls diese nach dem 31.3.2012 veräußert werden. Negative Einkünfte aus Wertverlusten sind mit positiven Ein-

künften aus realisierten Wertsteigerungen auszugleichen. Ein darüber hinaus gehender Rest darf nur zur Hälfte mit anderen Einkünften ausgeglichen werden (§ 6 Z 2 lit c EStG).

Im Fall einer Körperschaft als Investor, beträgt die Körperschaftsteuer 25 %.

11. Glossar und Abkürzungsverzeichnis

u.a.: unter anderem

z.B.: zum Beispiel

SPV: Special Purpose Vehicle

Sp. z o.o.: SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

CEE: Central & Eastern Europe

Entry Standard im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein nicht amtliches, sondern privatrechtliches Börsensegment nach § 57 Börsengesetz und ein Teilsegment des Open Market (und ist somit dem Freiverkehr zuzurechnen).

Altlasten: bezeichnen einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der infolge früherer menschlicher Tätigkeiten gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers aufweist, wodurch die durch Rechtsnormen geschützte Mindestqualität nicht mehr gegeben ist.

Covenants: Beim englischen Begriff Covenants handelt es sich im deutschen Sprachgebrauch um Klauseln oder auch (Neben-) Abreden in Kreditverträgen. Es sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites.

DSCR: Debt Service Coverage Ratio:

Der Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad (engl. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR)) ist das Verhältnis von Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) bzw. dem Cash Flow vor Zinsen und Tilgung zum Schuldendienst einer Periode (i.d.R. Jahr oder Halbjahr).

Track Record: Historische Leistungsbilanz

High Street Lagen: Sind Einzelhandelslagen in der City und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fußgängerzonen)

Family Office: Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff **Family Office** bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen

Stand Alone: sind einzelgenutzte Objekte im Gegensatz zu gemischt genutzten Objekten, d.h. ohne die Kombination mit Büro, Einzelhandel oder Wohnnutzungen.

Anfangsrendite: Man spricht von einer Anfangsrendite, wenn man die anfänglichen Mieteinnahmen ins Verhältnis zum investierten Kapital setzt. Die Höhe der Anfangsrendite lässt sich auf diese Weise unabhängig davon ermitteln, ob eine Immobilie unter oder über Marktniveau vermietet wurde. Die Anfangsrendite wird in Brutto- und Nettoanfangsrendite unterschieden. Bei der Nettoanfangsrendite addiert man zu den Anschaffungskosten noch die Erwerbsnebenkosten

Factory-Outlet-Center (FOC), auch **Fabrikverkaufszentrum (FVZ), Herstellerdirektverkaufszentren (HDVZ)** oder *Fabrikabsatzzentrum* bezeichnet eine Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Hersteller ihre Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte verbilligt anbieten. Fabrikverkaufszentren werden von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet. Sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Die FOCs umfassen mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche mit 60 bis 100 Läden und einem Angebot von Textilien, Sportartikeln, Schuhen und weiteren Branchen, die üblicherweise sonst in Innenstädten vorzufinden sind. Bei einem reinen Fabrikverkauf bietet hingegen nur ein Hersteller seine Waren an.

Regulationsplan: Detaillierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan

WISEGRAD: In der Erklärung von Visegrád vom Februar 1991 verpflichteten sich die Staatsschefs Ungarns, Polens und der Tschechoslowakei, sich dem politisch-wirtschaftlichen System Europas anzuschließen sowie ihre Zusammenarbeit auf den Gebieten Regionales, Wirtschaft und Kultur zu intensivieren. Sie bildeten damit eine Art ostmitteleuropäisches Pendant zu Benelux. Nach der Auflösung der Tschechoslowakei im Jahr 1993 bildeten dann deren Nachfolgestaaten Tschechien und Slowakei gemeinsam mit Ungarn und Polen die „Visegrád-Gruppe“ (V4). Das gemeinsam erreichte Ziel der V4-Staaten war die Mitgliedschaft in der EU und der NATO.

GUS: GUS ist die Abkürzung für Gemeinschaft Unabhängiger Staaten und bezeichnet den Zusammenschluss verschiedener Nachfolgestaaten der Sowjetunion (UdSSR) seit dem 8. Dezember 1991.

Saturierungsgrad bzw. Sättigungsgrad: Der Begriff Saturierungs- bzw. Sättigungsgrad bezeichnet die Situation, wenn genügend Angebote an Fachmarktzentrenflächen vorhanden sind, so dass kein überdurchschnittliches Wachstum möglich ist, sondern nur ein durchschnittliches Wachstum entsprechend dem Wachstum der Kaufkraft oder der Bevölkerung.

ANHANG F

Finanzinformationen

Inhaltsverzeichnis

Anhang F Finanzinformationen

F 1

1.	Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach IFRS	F - 3
2.	Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach HGB	F - 123
3.	Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2013/ 2014 erstellt und geprüft nach HGB	F - 139
4.	Konzernabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach IFRS	F - 143
5.	Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach HGB	F - 281
6.	Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr 2014/ 2015 erstellt und geprüft nach HGB	F - 300

Konzernabschluss der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2013/2014

(Erstellt und geprüft nach IFRS)

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	2.5	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 Mehrheitsgesellschafters	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 Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Wertänderung des beizur- legenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2014
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktiviertete Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vor- teile 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 Anla- gen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	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 gehaltenen Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltenen 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

KONZERNANLAGEVERMÖGEN

Entwicklung zum 31. Oktober 2013

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								
In TEUR	Stand am 1. November 2012	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	Wertänderung des beizu- legenden 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 Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Vor- teile 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 Anla- gen, Betriebs- und Geschäftsausstat- tung	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 gehaltenen Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltenen 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 laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Währungsumrechnungs- differenzen	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 („reverse 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.

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung							Buchwerte	
Stand am 1. November 2013	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	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

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 wirtschaftlichen 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	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezo- gene Gesellschaf- ten	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
FRED 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 25. 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 I.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 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

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

Aufwärtskonsolidierung 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 2012/2013				
Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 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 Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 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 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.

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:

Aufwärtskonsolidierung 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 MAI.U.M Limited, Zypern, verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde diese Transaktion zum 31. Juli 2013 aus dem Vollkonsolidierungsbereich 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- konsolidierung	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 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 %
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				
FYFMAXX 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	Nicosia	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 Zďár nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Małbork 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
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
Evro Luna Park	Kiev	Ukraine	UAH	50

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

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 Gemeinschaftsunternehmen 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 Waldaugesheim 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 Topiage 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 mbH & Co KG	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 Verlustvorräte. 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 laufenden Gewinne der FMZ Kittsee GmbH & Co KG der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugerechnet, welche andererseits ihre steuerlichen Verlustvorräte 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 BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

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 Ver-

wendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

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

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 versicherungsmathematischen 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 Umsetzungszeitpunkt 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 sein.

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 Verbindlichkeiten 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 Gemeinschaftsunternehmen	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 Gemeinschaftsunternehmen legen und eine realitätsnähere bilanzielle Darstellung ermöglichen. Der Standard gestattet nur noch eine zulässige Bilanzierungsmethode von Gemeinschaftsunternehmen. Mit dem Inkrafttreten des IFRS 11 werden SIC-13 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 Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1.

Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den 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 ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den 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 immateriellen 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 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögens-

werts, 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 mit erworben 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 Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

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

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 beziehungs-

weise 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 identifizierbaren 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 Minderheitsgesellschaften der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert der EYEMAXX-Konzern eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern.

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

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.

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“ -

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.

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 Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird mit historischen Kursen zum Erwerbszeitpunkt umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Ausgleichs-posten 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		2013/201	2013/2012
		4	
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
	N		

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 Wertminderungsaufwand

erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizule-

gender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

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

Erworbenere 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 Schutzrechte 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. Fremdkapi-

talzinsen, 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 gehaltenen 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, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellen 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 vergleich-

barer 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 Marktdaten 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 Industrie-Grundstück 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 Industrie-Grundstück 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. Frich Forstner für die Industriemobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (2012)
- Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industrie-Grundstück 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 Industrie-Grundstück 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 Veränderungen 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 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 Effektivzinismethode 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 Effektivzinismethode 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 Forderungsbeiträge 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 bestimmbar 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. Auf-

wendungen 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 Finan-

zierungskosten 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. Steuerkrediten 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-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 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	29,50 %	29,50 %
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 Mietfreistellungen 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 Ertragsteuer

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 gehaltenen Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten 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	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	13,35 %	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 in TEUR	2012/2013	2013/2014 in %	2012/2013
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 in TEUR	2012/2013	2013/2014 in %	2012/2013
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 40.5 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 95 (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 Fahraufwendungen	151	135
Instandhaltung und Wartung	105	137
Werbeaufwand	97	34
Kommunikationskosten	75	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 Ergebniszuweisung 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 Dividendenaus-schüttung (in der Rechtsform der GmbH) und einer 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 Perso-nengesellschaft umgewandelt. Dadurch änderte sich das zu besteuern Subjekt von der FMZ Kittsee GmbH & Co KG auf die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH im Rahmen der Gruppenbesteuerung. Dies führte im Ge-schäftsjahr 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 Realbe-sitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, besitzt eine vermietete Immobilie wie auch drei Superadifivate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Mit der Erweiterung des Geschäfts-modells 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: 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 Vilja Sp.z.o.o. Im Vorjahr wurde das Fachmarktzentrum Olawa fertigge-stellt und eröffnet. Im November 2014 wurde das Fachmarktzentrum im polnischen Namslau, erfasst in der Gesell-schaft 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 Geschäftsimmobilie 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 Industriemobilie 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 Effektivzinismethode 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 fünfeinhalb 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 Anlehekupons 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 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.

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 gehaltenen Immobilien

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

Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	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	-566	-566
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 -566 (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 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 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	
Nettokaltmietsertrag in TEUR (pro Jahr)	254		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 %
Restnutzungsdauern 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				
	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 %	5,00 %	5,00 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	24,50	24,50	29,00	29,00

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	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,84 %	5,5 % - 6 %	6,00 %	6,00 %
Restnutzungsdauern in Jahren	23,83	15 - 28	29,00	29,00

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 %	80,00 %	80 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,40 %	7 % - 8 %	7,50 %	8 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

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 Gesellschaftserzuschüsse 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 Gesellschaftserzuschuss 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 Gesellschaftserzuschuss 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	Deutsch-	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	Deutsch-	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	85
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 Tagen	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 Tagen	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 Tagen	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 EYFMAXX 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 EYFMAXX 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 der EYFMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt 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

in TEUR	Summe	Aktive latente Steuern			Passive latente Steuern				
		Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschafts- unternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
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	385	87	
Kursdifferenzen	11	0	0	0	-11	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 Fachmarktzentruns in Pelhrimov/Tschechien wie auch die Anschaffungskosten aus der Erstkonsolidierung der verkaufsbereiten Wohnungen der Innovative Home Bauträger GmbH.

Mitarbeiter der Management-Gesellschaften innerhalb des FYEMAXX-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 Gemeinschaftsunternehmen	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 Gemeinschaftsunternehmen	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 hielten. 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 3.8.22 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 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 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 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 Wandlungspflicht (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 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 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 §§ 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 auszu-schließen.

- 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 TEUR136 (Vorjahr: TEUR136), 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 Zinsaufwand 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 5 (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 Leasingverbindlichkeit 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	Leasing- verbindlichkeiten	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	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Gesamtsumme per 31.10.2014
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	51
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 genommener Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	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 Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnte einer der zwei Gerichtsstreitigkeiten gewonnen werden, sodass eine Auflösung der Rückstellung in Höhe von TEUR 1/2, 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, Hengersdorf/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 665. 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 FYFMAXX 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 56 (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 Ergebniszuweisung. 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 betragen 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 Grundschild 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 GEI UM 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 Mietverträgen 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.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der

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 IM-MOEAST 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 STOP.SHOP, 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 Mezzaninendarlehen gewährt werden. Die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittbüchlichen Konditionen im Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz. Im Geschäftsjahr 2013/2014 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 EYEMAXX 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 beizule-

genden 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 Industrieimmobilie 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 445 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

in TEUR	31.10.2014				31.10.2013			
	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	460	27	87	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	4.724	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 (Vorjahr: keine) und andere Bestätigungsleistungen 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 95 (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 UND 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 anzugeben. 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

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	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

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	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 Umtauschangebots 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 Umtauschangebots 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 den 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 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 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 Marktteilung 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.

2.2 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 verzinstlichen 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, Fixpreispauschalen und Gewährleis-

tungsgarantien 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	Undis- kontiert	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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbindlichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	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	Undis- kontiert	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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	590	668	108	78	76	74	72	260
Leasingverbindlichkeiten	1.542	1.609	286	280	260	782	1	0
Verzinsliche Darlehen	6.763	7.105	5	0	0	0	7.100	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	210	210	210	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	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	
Erfolgsneutral 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
Erfolgsneutral 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

gez.
Dr. Michael Müller

BESTÄTIGUNGSVERMERK

2014

KONZERNABSCHLUSS

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

Der oben angeführte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Konzernabschluss und Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2013/2014 gemäß § 315a HGB nach International Reporting Standards. Der Bestätigungsvermerk ist nur im Gesamtzusammenhang von Konzernabschluss und Konzernlagebericht zu sehen und bezieht sich nicht isoliert auf den hier abgedruckten Konzernabschluss.

Jahresabschluss der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2013/2014

(Erstellt und geprüft nach HGB)

BILANZ ZUM 31.10.2014

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

Passiva	Stand am 31.10.2014 EUR	Stand am 31.10.2013 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.190.702,00	2.900.642,00
II. Kapitalrücklage	2.849.887,20	1.530.114,20
III. Bilanzgewinn (i.V. Bilanzverlust)	2.996.129,15	-740.463,56
	<u>9.036.718,35</u>	<u>3.690.292,64</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	13.248,75	16.677,50
2. Sonstige Rückstellungen	89.500,00	42.000,00
	<u>102.748,75</u>	<u>58.677,50</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	48.134.000,00	39.584.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.180,83	21.362,87
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	504.492,99	7.965,83
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.446.996,94	1.499.689,19
- davon aus Steuern: EUR 54.539,57 (i.V. EUR 3.657,53)		
	<u>50.201.670,76</u>	<u>41.113.017,89</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>32.237,26</u>	<u>28.518,03</u>
	<u>59.373.375,12</u>	<u>44.890.506,06</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum von 1. November 2013 bis 31. Oktober 2014

	2013/2014 EUR	2012/2013 EUR
1. Umsatzerlöse	437.412,09	283.163,36
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (i.V. EUR 32.000,00)		
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
	<u>240.496,39</u>	<u>160.475,12</u>
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	2.946.356,02	2.258.930,48
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.477.807,95 (i.V. EUR 1.805.165,01)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.409.460,17	2.878.193,89
- davon an verbundenen Unternehmen: EUR 5.954,79 (i.V. EUR 15.499,40)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>3.736.592,71</u>	<u>-1.366.921,02</u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,47
11. Jahresüberschuss (i.V. Jahresfehlbetrag)	<u>3.736.592,71</u>	<u>-1.366.920,55</u>
12. Verlustvortrag (i.V. Gewinnvortrag)	-740.463,56	1.496.649,59
13. Dividende	0,00	-870.192,60
14. Bilanzgewinn (i.V. Bilanzverlust)	<u>2.996.129,15</u>	<u>-740.463,56</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013/2014

1. Allgemeine Angaben

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

3. Erläuterungen der Bilanz

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 7.150 (Vorjahr: TEUR 2.155) haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche andere Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Ein bezüglich der Emission der Anleihen I, II, III und IV entstandenes Disagio wird in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 60) ausgewiesen. Das Disagio wird über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2014 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, an der GELUM Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH, an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG) sowie an der Lifestyle Holding GmbH.

EYEMAXX Real Estate AG 31.10.2014

Firma	Sitz	Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahres- abschluss	Jahresgang in EUR
BEGAING doo	Ciril Metodija 15, Stará Pazova	Serbien	RSD	100	-22.423	31.10.2014	-9.844
OVOKA Limited	NIKS CENTER Bure Nr. 303, Kyriakou Mats, 11, 1062 Nikosia	Zypern	EUR	90	-7.067	31.12.2013	-3.567
EDEN RIALESIALE DEVELOPMENT A.G.	41 Boulevard Prince Henri II - 1724 Luxembourg	Luxemburg	EUR	36	6.3516	31.10.2014	-2.816
Eden Slovakia Retail Center s.r.o.	12, rue Leon Paves, Luxembourg	Luxemburg	EUR	100	103.299	31.10.2014	-25.375
Eden Slovakia Retail Center s.r.o.	Tatárske 9, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	100	-328	31.10.2014	8.670
Eden Slovakia Retail Center s.r.o.	Tatárske 9, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	100	1.438	31.10.2014	-76
Eden Slovakia Retail Center s.r.o.	Tatárske 9, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	100	5.919	31.10.2014	53.523
Eden Slovakia Retail Center s.r.o.	Hennigasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	99	-29.755	31.10.2014	53.523
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Rennigasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	100	10.256.082	31.10.2014	59.694
ERED Netherlands B.V.	De Lairestraat 154, 1075F-L Amsterdam	Niederlande	EUR	100	-257.915	31.10.2014	-18.621
EYEMAXX 3 Sp.z o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	-78.078	31.10.2014	-51.665
Eyemax 4 Sp.z o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	90	-12.654	31.10.2014	-6.432
Eyemax 5 Sp.z o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	90	-20.173	31.10.2014	-19.273
Eyemax 6 Sp.z o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	-131.491	31.10.2014	-12.142
EYEMAXX Česká Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-5.882	31.10.2014	-6.078
EYEMAXX Development GmbH (Fusion mit EYEMAXX Management GmbH EY- EYEMAXX Corporate Finance GmbH und anschließende Umbenennung in EYEMAXX Retailcenter Management GmbH)	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 7, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	7.212.059	31.10.2014	-1.578.043
EYEMAXX F&Z Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	40	6.342.005	31.10.2014	19.647
EYEMAXX Havlickov Brod s.r.o.	Johel Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-25.454	31.10.2014	-8.672
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100	13.628.218	31.10.2014	9.462.512
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-16.014	31.10.2014	-8.302
EYEMAXX Kocise s.r.o.	Tatárske 9, SK-81106 Bratislava	Slowakei	EUR	73	2.497	31.10.2014	-2.795
EYEMAXX Krcov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-573.658	31.10.2014	-219.731
EYEMAXX Lifestyle Development GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	-492	31.10.2014	-5.492
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	-35.41	31.10.2014	8.540
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	2.871	31.10.2014	-2.129
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG (Normalis, Mecem 7 GmbH & Co KG)	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	-2.008	31.12.2013	-2.046
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-516.319	31.10.2014	-140.655
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ciril Metodija 15, Stará Pazova	Serbien	RSD	100	-603.379	31.10.2014	-352.505
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Panenská 18, Bratislava 81103	Slowakei	EUR	85	2.387	31.10.2014	75
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei	Rumänien	RON	100	-10.037	31.10.2014	-17.525
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-38.512	31.10.2014	-96.008
EYEMAXX Píseň s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-51.987	31.10.2014	-160.311
EYEMAXX Zdraví nad Sázavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8	Tschechien	CZK	90	-41.832	31.10.2014	-17.976
F&Z Kitzsee GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49	104.319	31.10.2014	225.319
Galun Grundstücksvermietungs GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	570.599	31.12.2013	22.910
Innovative Home Builders GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99	461.751	31.10.2014	-185.598
Lifestyle Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94	29.875	31.10.2014	-4.125
Lifestyle Real Estate - Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Rennigasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	93,53	445.044	31.12.2013	258.855
Log Center Airport	Ciril Metodija 15, Stará Pazova	Serbien	RSD	50	808.351	31.12.2013	-109.218
Log Center d.o.o.	Ciril Metodija 15, Stará Pazova	Serbien	RSD	100	-1.343.150	31.10.2014	-134.361
Log Center Alpha d.d. Sara Pazov	Ciril Metodija 15, Stará Pazova	Serbien	RSD	98	3.515	31.12.2013	-27.776
Madura Limited	NIKS CENTER Bure Nr. 303, Kyriakou Mats, 11, 1062 Nikosia	Zypern	EUR	36	3.974.167	31.12.2013	175.879
Marinanda Trading & Investment Ltd	Thessaloniki Derv 48, Centerna Building, 3rd floor, of 303, P.C 1066, Nicosia	Zypern	EUR	50	-11.629	31.12.2013	-3.622
Marine Baufräger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94	7.621.162	31.12.2013	17.433
Maxx Bauvertriebs GmbH	Rennigasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich	EUR	98	470.106	31.12.2013	-27.155
Recall Park Malbork s.p.a.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	-89.860	31.12.2013	-61.390
RECALL PARK OLAWA Sp.z o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska	Polen	PLN	36	-47.161	31.10.2014	25.957
Seepitzstrasse Vermietungs GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrrstraße 17, Leopoldsdorf	Österreich	EUR	95	100.302	31.12.2013	90.302
Villa Sp.z o.o.	ul. Chabrowskiego 8, 00-613 Warsaw	Polen	PLN	18	-1.655.781	31.12.2013	-1.068.450
Wustädterchen Potsdam GmbH & Co KG	Romberger Straße 3C, 12529 Schönefeld	Deutschland	EUR	53,88	113.1593	31.12.2013	1123.093

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Wohnimmobilien, Pflegeheime) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und die Lifestyle Holding GmbH, an welchen die EYEMAXX Real Estate jeweils zu 94% beteiligt ist gegründet. Des Weiteren wurden Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG), in Höhe von 94% und indirekt über die Lifestyle Holding GmbH an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG, Anteile in Höhe von 52,88%, erworben.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.900.642. Es war eingeteilt in 2.900.642 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2012, und der erteilten Ermächtigung, ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 290.060 auf EUR 3.190.702 durch Ausgabe von 290.060 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien durchgeführt worden. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 24. März 2014 ist die Satzung in § 4 (Grundkapital, Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 2. April 2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 290.060 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 5,55 je Aktie platziert. Der über dem Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 1.320 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2014 TEUR 2.850 (im Vorjahr: TEUR 1.530).

Zum 31. Oktober 2014 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 3.190.702. Das Grundkapital ist eingeteilt in 3.190.702 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das genehmigte Kapital der Gesellschaft (Genehmigtes Kapital 2012/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung zum 31. Oktober 2014 EUR 1.075.321. Des Weiteren beträgt das genehmigte Kapital vom 7. Juni 2013 (Genehmigtes Kapital 2013/I) nach teilweiser Ausschöpfung zum Bilanzstichtag noch EUR 84.940. Ferner ist der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2014 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2019 um bis zu EUR 435.000 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/I).

Die Steuerrückstellung betrifft der Höhe nach noch ungewisse Steuerzahlungen sowie Quellensteuer, für die die Gesellschaft Haftungsschuldner ist.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abschluss-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus den vier emittierten Anleihen:

- a) Anleihe I, Verbindlichkeiten: TEUR 12.960, Zinskupon 7,5% p.a., fällig zum 25.07.2016
- b) Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11. 2017
- c) Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 10.987, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019
- d) Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 12.563, Zinskupon 8,0% p.a., fällig zum 30.03.2020

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von TEUR 12.563 (im Vorjahr: TEUR 15.000). Diese betreffen in voller Höhe die Verbindlichkeiten bezüglich der im Berichtsjahr emittierten Anleihe IV. Die Rückzahlung der Anleihe IV erfolgt zum 30. März 2020.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 437 (im Vorjahr: 283) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlaghalle, sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal. Die Steigerung der Erlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des Gebäudes in Wuppertal. Dieses Gebäude wurde im Berichtsjahr angemietet und wird gewinnbringend weitervermietet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Weiterbelastungen von Aufwendungen an verbundene Unternehmen.

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

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.092 (im Vorjahr: 971) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich durch zwei Kapitalmarktmaßnahmen geprägt, nämlich durch die:

Begebung einer weiteren Anleihe mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von TEUR 12.563. Der mit der Begebung dieser Anleihe verbundene Aufwand belief sich auf TEUR 287.

Erhöhung des Grundkapitals um TEUR 290 auf ein Grundkapital in Höhe von TEUR 3.191. Der im Zusammenhang mit dieser Kapitalerhöhung stehende Aufwand belief sich auf TEUR 102.

Mit der Ausgabe der vierten Anleihe steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 463 übersteigende Zinsaufwand im engen Zusammenhang, da die liquiden Mittel aus der Anleihe aus organisatorischen Gründen erst zeitversetzt in Form von Krediten an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden konnten. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den vier emittierten Anleihen.

Des Weiteren wurden in der Berichtsperiode Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.000 realisiert. Hierbei handelt es sich um eine mit Gesellschafterbeschluss vom 31. Oktober 2014 beschlossene Vorabausschüttung der 100%igen Tochtergesellschaft, EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, an die EYEMAXX Real Estate AG.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2014 resultiert wie folgt:

	EUR
Bilanzverlust zum 31.10.2013	-740.463,56
Jahresüberschuss 2013/2014	<u>3.736.592,71</u>
Bilanzgewinn zum 31.10.2014	<u>2.996.129,15</u>

5. Sonstige Angaben

5.1 Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

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

Mag. Dr. Philip Jessich, Rechtsanwalt (Vorsitzender)

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Stellvertretender Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Mitglied)

Mit Beschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 13. Januar 2014 wurde Herr Mag. Dr. Philip Jessich als Aufsichtsratsmitglied der EYEMAXX Real Estate AG und Nachfolger von Herrn Mag. Dr. Martin Piribauer (Unternehmensberater) bestellt. Des Weiteren wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Aschaffenburg vom 6. Mai 2014 Herr Richard Fluck als Aufsichtsratsmitglied und Nachfolger von Herrn Maximilian Pasquali, Magister (juris), LL.M. (Geschäftsführer) bestellt.

Herr Fluck und Herr Dr. Müller sind Mitglied bzw. Aufsichtsratsvorsitzender in dem gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrat der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich. Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2014 nicht.

5.1.2 Vorstand

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

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Hengersdorf/Österreich

Der Vorstand ist nicht von § 181 BGB befreit.

5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

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

5.2 Mitarbeiterzahl

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

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 96 (im Vorjahr: TEUR 77). Des Weiteren erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96.

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

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) und einer Gleisgarantie in Höhe von TEUR 152 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 4.141. Des Weiteren bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 168. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 2.526.

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

Die EYEMAXX Real Estate AG hat, neben einer Tochtergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe, eine unwiderrufliche selbständige und verschuldensunabhängige Gewinn- und Zahlungsgarantie gegenüber einem fremden Dritten abgegeben. Die Gewinn- und Zahlungsgarantie beläuft sich auf TEUR 2.929 (im Vorjahr: TEUR 5.000) und hat eine Restlaufzeit bis spätestens zum 30. Juni 2017. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Gewinn- und Zahlungsgarantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtung selbst erfüllen wird.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

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

5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag abgeschlossen. Hieraus resultieren Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 38 jährlich, sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 130 jährlich. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus dem Objekt in Höhe von jährlich TEUR 264.

5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2014 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss des EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die EYEMAXX Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.8 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von EUR 3,7 Mio. ergibt sich nach Hinzurechnung, Korrekturen bzw., Abzügen der steuerlich nicht zu berücksichtigenden Aufwendungen und Erträge in Höhe von EUR 4,7 Mio. ein steuerlicher Verlust in Höhe von ca. EUR 1 Mio. für das Geschäftsjahr 2013/2014. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2014 ca. EUR 1,6 Mio. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2014 ca. EUR 3,4 Mio. Bei einem kumulierten Ertragsteuersatz von rund 30% würde sich ein Ertrag in Höhe von ca. EUR 0,8 Mio. durch die Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern ist im Geschäftsjahr in Ausübung des Wahlrechts dem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB jedoch unterblieben.

5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Aschaffenburg, 18. Februar 2015

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

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. OKTOBER 2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Stand am	
	01.11.2013 EUR	EUR	EUR	31.10.2014 EUR	01.11.2013 EUR	EUR	EUR	31.10.2014 EUR	31.10.2013 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	
	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.781.383,00	3.954,50	0,00	1.785.337,50	75.048,00	60.912,50	0,00	135.960,50	1.649.377,00	1.706.335,00
	2.959,00	0,00	0,00	2.959,00	535,00	740,00	0,00	1.275,00	1.684,00	2.424,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.784.342,00	3.954,50	0,00	1.788.296,50	75.583,00	61.652,50	0,00	137.235,50	1.651.061,00	1.708.759,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.033.500,00	26.790,00	0,00	5.060.290,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.060.290,00	5.033.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.452.138,85	10.127.974,2	0,00	38.580.113,10	0,00	0,00	0,00	0,00	38.580.113,10	28.452.138,85
3. Sonstige Ausleihungen	6.008.400,19	0,00	0,00	6.008.400,19	0,00	0,00	0,00	0,00	6.008.400,19	6.008.400,19
	39.494.039,04	10.154.764,2	0,00	49.648.803,2	0,00	0,00	0,00	0,00	49.648.803,2	39.494.039,04
	41.298.381,04	10.158.718,75	0,00	51.457.099,79	75.583,00	61.652,50	0,00	137.235,50	51.319.864,29	41.222.798,04

VERBINDLICHKEITEN ZUM 31. OKTOBER 2014

	Gesamtbetrag EUR	bis 1 Jahr EUR	erwartete Restlaufzeit	
			1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
Anleihen*	48.134.000,00	0,00	35.571.000,00	12.563.000,00
(im Vorjahr)	(39.584.000,00)	(0,00)	(24.584.000,00)	(15.000.000,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116.180,83	116.180,83		
(im Vorjahr)	(21.362,87)	(21.362,87)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	504.492,99	254.492,99	250.000,00	
(im Vorjahr)	(7.965,83)	(7.965,83)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.446.996,94	1.446.996,94		
(im Vorjahr)	(1.499.689,19)	(1.499.689,19)		
	50.201.670,76	1817.670,76	35.821.000,00	12.563.000,00
	(41.113.017,89)	(1.529.017,89)	(24.584.000,00)	(15.000.000,00)

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bonn, 18. Februar 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Der oben angeführte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss und Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2013/2014. Der Bestätigungsvermerk ist nur im Gesamtzusammenhang von Jahresabschluss und Lagebericht zu sehen und bezieht sich nicht isoliert auf den hier abgedruckten Jahresabschluss.

Kapitalflussrechnung der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2013/2014

(Erstellt und geprüft nach HGB)

Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

An die EYEMAXX Real Estate AG

„Wir haben die beigelegte Kapitalflussrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 geprüft.“

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der EYEMAXX Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung der Kapitalflussrechnung. Diese Verantwortung umfasst, dass die Kapitalflussrechnung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse der Gesellschaft vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil zu dieser Kapitalflussrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Kapitalflussrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben in der Kapitalflussrechnung ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Kapitalflussrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichen und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Kapitalflussrechnung in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Zahlungsflüsse der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. November 2013 bis zum 31. Oktober 2014 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Bonn, den 21. Dezember 2015

gez. Torsten Janßen
Wirtschaftsprüfer

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013/2014

	2013/2014 TEUR	2012/2013 TEUR
Periodenergebnis	3.737	-1.367
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62	61
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	44	-62
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.408	299
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	542	666
Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit	-1.023	-403
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-34
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-20
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.155	-14.614
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.159	-14.668
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	1.610	1.375
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	0	-870
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	8.550	15.000
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.160	15.505
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.022	434
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.222	788
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	200	1.222

Konzernabschluss der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2014/2015

(Erstellt und geprüft nach IFRS)

KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse	1.1	2.316	1.571
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	8.815	3.683
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.878	1.158
Aktiviert Eigenleistungen		107	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-192	-398
Personalaufwand	1.5	-2.006	-1.920
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.6	-223	-234
Sonstige betriebliche Erträge	1.7	359	234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.8	-4.493	-4.113
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	1.9	-42	25
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.10	3.094	7.396
Betriebsergebnis (EBIT)		9.613	7.402
Finanzierungserträge	1.11	1.918	1.089
Finanzierungsaufwendungen	1.11	-5.601	-4.640
Finanzerfolg		-3.683	-3.551
Ergebnis vor Steuern		5.930	3.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.12	-133	-12
Veränderung der latenten Steuern	1.12	-1.763	-1.509
Periodenergebnis		4.034	2.330
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>4.035</i>	<i>2.310</i>

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2014/2015	2013/2014
Periodenergebnis		4.034	2.330
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-108	-354
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-108	-354
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-61	-198
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann recyclingfähig)		-61	-198
Sonstige Ergebnisrechnung		-169	-552
Gesamtergebnis		3.865	1.778
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>		<i>-1</i>	<i>20</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>		<i>3.866</i>	<i>1.758</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>
<i>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht</i>	<i>1,13</i>	<i>1,17</i>	<i>0,57</i>

KONZERNBILANZ

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.1	76	98
Sachanlagevermögen	2.2	2.960	2.867
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.3	37.205	31.658
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.4	15.458	21.164
Finanzanlagevermögen	2.5	61	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.6	15.813	14.341
Aktive latente Steuerforderung	2.7	21	0
		71.594	70.128
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.8	14.255	3.676
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.9	958	2.278
Sonstige Forderungen	2.10	4.405	3.484
Finanzielle Forderungen	2.6	2.840	3.058
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.11	3.858	652
		26.316	13.148
Summe AKTIVA		97.910	83.276

Passiva

in TEUR	Anhang	31.10.2015	31.10.2014
Eigenkapital			
Grundkapital		3.510	3.191
Kapitalrücklage		2.376	940
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.281	-2.112
Kumulierte Ergebnisse		24.777	21.444
Eigene Aktien		-96	0
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		28.286	23.463
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		245	122
Eigenkapital	2.12	28.531	23.585
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.13	39.741	45.752
Finanzverbindlichkeiten	2.14	7.061	6.561
Latente Steuerschulden	2.7	4.776	3.121
		51.578	55.434
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.13	14.127	1.370
Finanzverbindlichkeiten	2.14	1.538	462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.15	621	688
Rückstellungen	2.16	628	596
Sonstige Verbindlichkeiten	2.15	726	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.15	161	30
		17.801	4.257
Summe PASSIVA		97.910	83.276

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	-3.094	-7.396
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	223	234
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen und Finanzanlagevermögen	-38	0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.683	3.551
Gezahlte Steuern	-45	-57
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-8.815	-3.683
Ergebniseffekte aus der Erst- und Entkonsolidierung	42	-25
Sonstige nicht zahlungswirksame Transaktionen	295	825
Kapitalfluss aus dem Ergebnis	-1.819	-2.700
Veränderung Vorräte	-1.867	-1.055
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	111	3
Veränderung sonstige Aktiva	3.416	485
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	24	161
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-113	465
Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-164	85
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	-258	-527
Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-93	88
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-763	-2.995
Auszahlungen für Investitionen ins immaterielle Anlagevermögen	-3	-59
Auszahlungen für Investitionen ins Sachanlagevermögen	-320	-281
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.579	-3.183
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	22	25
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.196	789
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen	-4.758	-6.045
Einzahlungen aus der Rückzahlung von Darlehen	4.119	499
Erhaltene Zinsen	109	306
Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierung	139	452
Veränderung der eingeschränkt verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-244	0
Erhaltene Dividende	0	3.155
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-319	-4.342

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 3.3. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung.

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2013	2.901	-380	-1.560	19.118	0	20.079	-15	20.064
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2013/2014	0	0	0	2.310	0	2.310	20	2.330
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-552	0	0	-552	0	-552
Gesamtergebnis	0	0	-552	2.310	0	1.758	20	1.778
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	0	1.610	0	1.610
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	16	0	16	117	133
Stand am 31. Oktober 2014	3.191	940	-2.112	21.444	0	23.463	122	23.585
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2014/2015	0	0	0	4.035	0	4.035	-1	4.034
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-169	0	0	-169	0	-169
Gesamtergebnis	0	0	-169	4.035		3.866	-1	3.865
Dividende	0	0	0	-702	0	-702	0	-702
Kapitalerhöhung	319	1.436	0	0	0	1.755	0	1.755
Rückkauf eigene Aktien	0	0	0	0	-96	-96	0	-96
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	124	124
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.12.

KONZERNANLAGEVERMÖGEN

1 Entwicklung zum 31. Oktober 2015

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten								
in TEUR	Stand am 1. November 2014	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2015
Immaterielles Anlagevermögen								
Aktivierte Aufwendungen für Ingangsetzung	3	0	0	0	0	0	0	3
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	231	3	0	0	0	0	0	234
Summe	234	3	0	0	0	0	0	237
Sachanlagevermögen								
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	2.986	206	-15	0	0	0	0	3.177
Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	953	114	-48	0	0	0	0	1.019
Summe	3.939	320	-63	0	0	0	0	4.196
Finanzanlagevermögen								
Sonstige Beteiligungen	0	61	0	0	0	0	0	61
Summe	0	61	0	0	0	0	0	61
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien								
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
Summe	31.766	3.977	0	1.671	9.090	-8.712	-204	37.588
GESAMT	35.939	4.361	-63	1.671	9.090	-8.712	-204	42.082

Kumulierte Abschreibung und Wertberichtigung						Buchwerte		
Stand am 1. November 2014	Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	Auflösung Außerplanmäßige Abschreibung	Stand am 31. Oktober 2015	Stand am 31. Oktober 2014	Stand am 31. Oktober 2015
3	0	0	0	0	0	3	0	0
133	25	0	0	0	0	158	98	76
136	25	0	0	0	0	161	98	76
421	80	-5	0	0	0	496	2.565	2.681
651	118	-29	0	0	0	740	302	279
1.072	198	-34	0	0	0	1.236	2.867	2.960
0	0	0	0	0	0	0	0	61
0	0	0	0	0	0	0	0	61
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
108	0	0	275	0	0	383	31.658	37.205
1.316	223	-34	275	0	0	1.780	34.623	40.241

2 Entwicklung zum 31. Oktober 2014

Entwicklung der Anschaffungs- und Herstellkosten

in TEUR	Stand am 1. November 2013	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Wertänderung des beizulegenden Zeitwertes	Umgliederungen	Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen	Währungsumrechnungs- differenzen	Stand am 31. Oktober 2014
Immaterielles Anlagevermögen									
Aktivierten 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
Summe	322	59	-192	4	0	41	0	0	234
Sachanlagevermögen									
Grundstücke, grundstücks- gleiche 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 gehaltenen Immobilien									
Als Finanzinvestition gehaltenen 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 laufenden Geschäftsjahres	Abgänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Änderung des Konsolidi- erungskreises	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
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

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

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 Franz Gulz sowie Herr Richard Fluck und Herr Andreas Karl Autenrieth. Mit Wirkung zum 12. August 2015 legte Dr. Philip Jessich sein Amt aus gesundheitlichen Gründen nieder. Am 12. August 2015 wurde Herr Andreas Karl Autenrieth zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG basiert auf zwei Säulen: Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die Vermietung, bauliche Errichtung und der Verkauf von Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren“), Logistikkimmobilien und nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im folgenden auch „Taylormade Solutions“) gehört. Von der Projektentwicklung sind aber auch die Entwicklung und der Verkauf von Pflegeheimen in Deutschland sowie von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich umfasst. Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien in Österreich und Deutschland.

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

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

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

1.2 Berichterstattung

Der Konzernabschluss zum 31. Oktober 2015 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 wirtschaftlichen 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 2014/2015). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2013/2014 dargestellt.

Mit dem Begriff „EYEMAXX“ ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernabschluss nach IFRS wird am 29. Februar 2016, nach Freigabe durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, auf der Homepage (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2015 wird am 15. Februar 2016, 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 2015.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden vier deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 2) und 21 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

in TEUR	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2013	23	23	13	59
Im Geschäftsjahr 2013/2014 erstmalig einbezogen	2	6	0	8
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	-1	1	-3	-3
Stand am 31. Oktober 2014	22	30	10	62
Im Geschäftsjahr 2014/2015 erstmalig miteinbezogen	4	7	1	12
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	-1	0	-3
Änderung Konsolidierungsmethode	1	-1	0	0
Stand am 31. Oktober 2015	25	35	11	71

Im Geschäftsjahr 2014/2015 befinden sich 71 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 62). Es werden 11 (Vorjahr: 10) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die Veränderung der wegen Unwesentlichkeit nicht einbezogenen Unternehmen betrifft den Zukauf von 20 % der Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich. Die VST Technologies GmbH besitzt Marken und Patente zum Vertrieb von Werksanlagen. EYEMAXX erwartet sich kurzfristig gute Renditen aus dieser Investition. Zusätzlich hat EYEMAXX ein Darlehen in Höhe von TEUR 546 ausgegeben (inkl. Zinsen TEUR 565), welches mit 20 % der Lizenzeinnahmen aus den Patenten besichert ist.

2.2 Vollkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 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 Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Management s.r.l.	Bukarest	Rumänien	RON	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
MAXX BauerrichtungsgmbH	Wien	Österreich	EUR	98
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	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Innovative Home Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	99
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: LogCenter Alpha a.d.)	Stara Pazova	Serbien	EUR	98
Eigen-Investments				
BEGA ING d.o.o.	Belgrad	Serbien	RSD	100
EM Outlet Center GmbH	Wien	Österreich	EUR	99
EYEMAXX Management d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Log Center d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	RSD	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100
Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG	Wien	Österreich	EUR	95

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

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. 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 2014/2015

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

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Holding GmbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	100
HAMCO Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
Eigen-Investments				
Hamco GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100
LogMaxx d.o.o.	Stara Pazova	Serbien	EUR	100

Gründung EYEMAXX Holding GmbH

Mit Wirkung zum 19. Oktober 2015 wurde die EYEMAXX Holding GmbH gegründet. EYEMAXX hält 100 % der Anteile. Seit dem 19. Oktober 2015 hält die EYEMAXX Holding GmbH 94 % der Anteile an der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, welche zuvor eine direkte Tochtergesellschaft der EYEMAXX Real Estate AG war.

Kauf Hamco GmbH & Co. KG und Hamco Gewerbeflächen GmbH

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet.

Kauf LogMaxx d.o.o.

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 erhielt die EYEMAXX die Option, alle Anteile der LogMaxx d.o.o. zum lokalen Buchwert des Eigenkapitals zu erwerben. Die Optionsfrist, welche nur seitens EYEMAXX gezogen werden konnte, war bis zum 31. Oktober 2015 befristet. Die LogMaxx d.o.o. wurde von EYEMAXX zu 100 % finanziert und war verpflichtet, für alle Transaktionen wie insbesondere den Grundstücksankauf in Serbien von EYEMAXX die Zustimmung einzuholen. Eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites seitens der LogMaxx d.o.o. war bis zum Ablauf der Optionsfrist nicht möglich. Nach Ankauf aller Grundstücke hat EYEMAXX zum 28. Oktober 2015 die Option ausgeübt. Da EYEMAXX bereits im April 2015 die Beherrschung über das Unternehmen hatte, wurde sie mit Abschluss des Darlehensvertrages und des Optionsvertrages erstkonsolidiert.

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

Übernommenes Nettovermögen

Erstmals vollkonsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	52
Kurzfristiges Vermögen	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-42
Übernommenes Nettovermögen	49

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	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	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

2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 kam es zu folgender Aufwärts- und Abwärtskonsolidierung:

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Aufwärtskonsolidierung GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland

Aufgrund der neu vorgenommen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2014/2015 vollkonsolidiert.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

Aufwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.671
Kurzfristige Rückstellungen	-15
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2
Nicht beherrschender Anteil	-124
Übernommenes Nettovermögen	1.533

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

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

Aufwärtskonsolidierung 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				
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
EYEMAXX 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 zum Wirkung 31. Oktober 2014 wesentliche Entscheidungen nur mit Mehrheit beschlossen werden können. Die Stimmrechte entsprechen dem Kapitalanteil der Gesellschaft. Somit beherrscht EYEMAXX die Tochtergesellschaft mit 95 % des Kapitalanteils und der Stimmrechte.

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

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX 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 die EYEMAXX-Gruppe einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt.

Durch die Aufwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden eingebucht:

Übernommenes Nettovermögen

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

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Abwärtskonsolidierung im Geschäftsjahr 2013/2014	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5
Kurzfristiges Vermögen	-3
Kurzfristige Rückstellungen	2
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	27
Nicht beherrschender Anteil	2
Übernommenes Nettovermögen	23

2.2.3 Übergangskonsolidierung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Im Geschäftsjahr 2014/2015 gab es keine mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen ohne den Einfluss auf den beherrschenden Status der Tochtergesellschaft zu beeinflussen.

Änderungen im Geschäftsjahr 2013/2014

Bei folgenden Gesellschaften kam es im Geschäftsjahr 2013/2014 zu mehrheitswahrenden Aufstockungen und Anteilsveräußerungen 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				
LogMaxx Alpha a.d. (vormals: 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 zum 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

2.2.4 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft bzw. liquidiert:

Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
EYEMAXX Management Slovakia s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	85
Projektentwicklung				
EYEMAXX Kosice s.r.o.	Bratislava	Slowakei	EUR	73

Verkauf EYEMAXX Management Slovakia s.r.o., Slowakei

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Die Gesellschaft hatte keine operativen Tätigkeiten mehr, sodass keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden abgegangen sind.

Liquidierung EYEMAXX Kosice s.r.o., Slowakei

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen.

Durch den Verkauf bzw. Liquidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

Abgegangenes Nettovermögen

Verkauf bzw. Liquidierung im Geschäftsjahr 2014/2015	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27
Kurzfristiges Vermögen	-2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Übernommenes Nettovermögen	-28

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	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	100

Verschmelzung der EYEMAXX Corporate Finance GmbH, Österreich, und EYEMAXX Management GmbH, Österreich, in die EYEMAXX Development GmbH, Österreich

Im Vorjahr wurde im Vollkonsolidierungskreis die Verschmelzung der Firmen EYEMAXX Development GmbH (absorbierende Gesellschaft) und der EYEMAXX Corporate Finance GmbH und der EYEMAXX Management GmbH (absorbierte Gesellschaften) abgebildet.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 als Gemeinschaftsunternehmen miteinbezogen:

Gemeinschaftsunternehmen

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
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 ¹
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 ²
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94 ²
EYEMAXX 6 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ¹
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 ³
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92 ³
EYEMAXX Louny s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
Retail Park Olawa Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90 ¹
EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation)	Prag	Tschechien	CZK	90
EYEMAXX Zdár nad Sávou s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	90
LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd	Belgrad	Serbien	RSD	50
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	104 ²
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	88
Vilia Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	47 ²
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

1) Wirtschaftlicher Anteil. Erläuterungen siehe „2.2. EYEMAXX FMZ Holding GmbH, Aschaffenburg“.

2) Siehe 2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel „DVOKA Limited, Zypern“ (Muttersgesellschaft)

3.) Siehe 2.3.1 Erstkonsolidierung „Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG“ (Muttersgesellschaft)

Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Marland Bauträger GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94
Lifestyle Realbesitz-Verwertungs- gesellschaft mbH & Co. KG	Wien	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 Gemeinschaftsunternehmen 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 2014/2015

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

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	93
Projektentwicklung				
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	92
Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	71
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf	Österreich	EUR	94
Eigen-Investments				
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Gründung der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG operatives Know-How wie auch strategisches Wissen im Wohnbereich Deutschland mitbringt, wurden ihm trotz 7 % Kapitalanteil 50 % der Stimmrechte zugesprochen, wodurch die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen im Konzern miteinbezogen wird. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ abbilden.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 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. Die Gesellschaft bildet zusammen mit der Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG das Projekt „Waldalgesheim Pflege und Wohnen“ ab.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 7. September 2015 hat EYEMAXX gemeinsam mit einem Partner die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG gegründet. Mit Wirkung 20. Oktober 2015 wurden die Anteile an das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG verkauft. Der Kapitalanteil beträgt indirekt 92 %. Das Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG hält an der EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG 99 % der Kapitalanteile und 50 % der Stimmrechte. Die Gesellschaft bildet gemeinsam mit der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG das Projekt „Klein Lengden Pflege und Wohnen“ ab.

Kauf der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf, Österreich

Mit Wirkung zum 28. August 2015 wurde die Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG, Österreich, gekauft. EYEMAXX hält indirekt durch ihr Gemeinschaftsunternehmen Marland Bauträger GmbH 70,5 % der Anteile. Die Gesellschaft wurde für ein Wohnprojekt in Wien gegründet. Bis zum dritten Quartal 2017 sollen 21 Apartments mit einer vermietbaren Fläche von 1.600 m², sowie einer Tiefgarage mit 23 Stellplätzen entstehen.

Kauf der Marland GmbH & Co OG, Leopoldsdorf, Österreich

Am 4. Mai 2015 erhielt die Marland Bauträger GmbH eine Option, dass sie Wohnungen, ein Grundstück, wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co OG erwerben kann. Mit Wirkung zum 6. Oktober 2015 wurde diese Option seitens der Marland Bauträger GmbH ausgeübt, wodurch sie 94 % der Marland GmbH & Co OG Anteile erwarb. Diese Gesellschaft beinhaltet Wohnungen, welche zum Verkauf angeboten werden.

Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland und Gründung der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, Deutschland

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7

GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 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. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m² sowie über 80 Parkplätze entstehen.

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	71
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. 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. 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 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. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. 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. In dieser Gesellschaft soll ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden.

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. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. 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. Die Gesellschaft generiert Mieteinnahmen aus der vermieteten Industrieimmobilie mit Bürohaus und Hallen in Frankfurt. Zudem ist mittelfristig eine Projektentwicklung auf der Freifläche geplant.

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. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Die Komplementärgesellschaft ist im Besitz des Partners. Da der Zweitgesellschafter, wie auch Komplementär, der EYEMAXX Lifestyle Development 2 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. 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.

2.3.2 Anteilsveränderung ohne Statuswechsel

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

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

Zukauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
DVOKA LIMITED	Nicosia	Zypern	EUR	94
Projektentwicklung				
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG	Schönefeld	Deutschland	EUR	71

Verkauf von Anteilen im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	60

Kauf von weiteren 4 % der Anteile der DVOKA Limited, Zypern

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte wurden weitere 4 % der Anteile am Gemeinschaftsunternehmen DVOKA Limited gekauft. Somit hält EYEMAXX 94 % der Anteile. DVOKA Limited hat vom Gemeinschaftsunternehmen MALUM Limited zwei polnische Projekt gekauft. Somit hält DVOKA Limited 100 % der Anteile an den polnischen Gesellschaften EYEMAXX4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. EYEMAXX hält somit an den polnischen Tochtergesellschaften durchgerechnet 94 % der Kapitalanteile. Zudem hält DVOKA Limited 50 % der Anteile an Vilia Sp.z.o.o, welche einer Konzernkapitalzugehörigkeit von 47 % der Anteile entspricht.

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

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

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

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/2015 wurde mit der Entwicklung eines weiteren Fachmarktzentrums begonnen. Im tschechischen Brandýs nad Labem, einer Kleinstadt im „Speckgürtel“ der tschechischen Hauptstadt Prag, hat EYEMAXX ein Grundstück erworben, auf dem bis zum Frühjahr 2016 ein Fachmarktzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 3.500 m² fertig gestellt werden soll. Die Projektumsetzung erfolgt gemeinsam mit einem erfahrenen Partner, welcher dazu 30 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Projektgesellschaft übernommen hat.

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 & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	97
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	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 laufenden 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. hielt zum 31. Oktober 2014 weiterhin 3 % der Anteile. Somit hält EYEMAXX zum 31. Oktober 2014 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

2.3.3 Entkonsolidierung

Änderungen im Geschäftsjahr 2014/2015

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 aufwärtskonsolidiert bzw. verkauft:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2014/2015

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Eigen-Investments				
FMZ Kittsee GmbH & Co. KG	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	49
GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94

Für weitere Erläuterungen zur Aufwärtskonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Deutschland siehe die Erläuterungen unter „2.2 Vollkonsolidierung Abschnitt 2.2.2 Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel“.

Verkauf von 49 % der Anteile der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG

Im dritten Quartal 2014/2015 konnte ein Vertrag über den Komplettverkauf des Fachmarktzentrums Kittsee abgeschlossen werden. EYEMAXX gab damit die restlichen 49 % der Geschäftsanteile an der entsprechenden Besitzgesellschaft ab. Der Kaufpreis wurde vollständig bis zum 31. Oktober 2015 bezahlt. Die vollständige Bezahlung war Bedingung zum Übergang des Eigentums an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- GRUNDSÄTZE

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: drei) mit vom Konzern abweichendem Geschäftsjahr miteinbezogen, wofür ein Zwischenabschluss der Gesellschaften aufgestellt wurde.

Fakturen werden grundsätzlich in der Währung des ausstellenden Unternehmens erstellt. Bei LogMaxx Alpha AD (vormals: LogCenter Alpha AD), wie auch bei der LogMaxx d.o.o., 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 automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315a HGB. Die zusätzlichen Vorschriften nach deutschem Handelsrecht, für die eine Pflicht zur Anwendung besteht, wurden beachtet.

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 ausge-

wiesen. 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. Dem Konzernabschluss liegen im Vergleich zum Vorjahr einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
IFRS 10, Konzernabschluss	1.1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1. 2014	12. 5. 2011
IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 27, Einzelabschlüsse	1.1. 2014	12. 5. 2011
Neue Fassung des IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1. 2014	12. 5. 2011

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

Am 12. Mai 2011 veröffentlichte 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 die überarbeiteten Standards IAS 27 und IAS 28.

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

sein sollen. Mit der Einführung des IFRS 10 werden SIC-12 und Teile des IAS 27 ersetzt.

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

Zweckgesellschaften und weitere außerbilanzielle Instrumente.

Die neuen Standards sind für Geschäftsjahre, die am

oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Aus dieser Änderung gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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. 5. 2013
Änderung am IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	1. 1. 2014	27. 6. 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. 6. 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. 1. 2015	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 Vermögenswerte anzugeben ist. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den 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 ermöglicht es, Sicherungsgeschäfte unabhängig von der Novation weiterhin zu bilanzieren, was ohne die Änderung nicht zulässig wäre. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den 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 Anwendung der Änderungen hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

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 immateriellen 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 bilanziert werden, unabhängig davon, ob sie die Definition eines finanziellen Vermögenswert oder einer finanziellen Verbindlichkeit gemäß IAS 32 erfüllen
- ✘ IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Der Erwerb von Investment Property kann sowohl die Voraussetzung für den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts, einer Gruppe von Vermögenswerten als auch eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllen. Sofern die Voraussetzungen eines Unternehmenszusammenschlusses nach IFRS 3 erfüllt sind, der ein Investment Property enthält, wird klargestellt, dass sowohl IFRS 3 als auch IAS 40 Anwendung finden.

Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Interpretationen	Verbindliche Anwendung	Veröffentlichung
IFRIC 21, Abgaben	17. 6. 2014	20. 5. 2013

IFRIC 21, Abgaben

IFRIC 21 beinhaltet Leitlinien, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. IFRIC 6 bleibt in Kraft und im Einklang mit IFRIC 21. Anwendung für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderungen hat keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

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. EYEMAXX 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	Veröffent- lichung
IFRS 9, Finanzinstrumente, und Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang	1.1.2018	24.7.2014
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016	30.1.2014
IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1.1.2018	28.5.2014
IFRS 16, Leasing	1.1.2019	13.1.2016
IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern	1.2.2015	21.11.2013

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

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten

Mit IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten" wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Januar 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die IFRS-Übernahmeverfahren („Endorse

ment“) wurde ausgesetzt. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. EYEMAXX erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung diesen Standards.

IFRS 16, Leasing

Der IASB hat die finale Fassung des Standards, welcher den bisherigen Standard IAS 17 ersetzt, am 13. Jänner 2016 veröffentlicht. Der Standard sieht vor, dass mit Ausnahme von geringwertigen Vermögenswerten künftig alle Miet- und Leasingverpflichtungen mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten in der Bilanz des Mieters oder Leasingnehmers abzubilden

sind. Auf eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasing wird verzichtet. Die bilanzielle Darstellung erfolgt als Nutzungsrecht und erhöht auf der Passivseite die Leasingverbindlichkeiten. Die Leasinggeber-Bilanzierung ist gegenüber dem bisherigen IAS 17 weitgehend unverändert, die unterschiedliche Behandlung von Finanzierungs- und Mietleasingvereinbarungen bleibt hier aufrecht. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmern

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. Februar 2015 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Anwendung der Änderungen hat derzeit keinen Einfluss auf den Konzernabschluss des Unternehmens.

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent- lichung
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2010-2012	1. 2. 2015	12. 12. 2013
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchtttragende Pflanzen	1. 1. 2016	30. 6. 2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1. 1. 2016	6. 5. 2014
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1. 1. 2016	12. 5. 2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014	1. 1. 2016	25. 9. 2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1. 1. 2016	18. 12. 2014
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	verschoben	11. 9. 2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1. 1. 2016	18. 12. 2014

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 abzutun, solange die Auswirkungen nicht wesentlich sind
- ✗ IAS 16 Sachanlagen: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung einer Sachanlage, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht
- ✗ IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen: Ein Unternehmen, das Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensführung für die Berichtseinheit oder das Mutterunternehmen der Berichtseinheit erbringt, stellt ein nahe stehendes Unternehmen der Berichtseinheit dar
- ✗ IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte: Anpassung des Bruttobuchwerts bei Neubewertung eines immateriellen Vermögenswertes, sodass dieser im Einklang mit der Neubewertung des Buchwerts steht

Sämtliche Änderungen der Annual Improvements Projekte sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Aus dieser

Änderung ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“: Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen

Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“ betreffen die Finanzberichterstattung für fruchttragende Pflanzen. Fruchttragende Pflanzen, die ausschließlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, werden in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Das bedeutet, dass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit

Die Änderungen behandeln die Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Mit dieser Änderung werden neue Leitlinien für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, in IFRS 11 eingefügt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klargestellt, dass erlösbasierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes widerspiegelt. Im Weiteren wird geregelt, dass Erlöse generell nicht als geeignete Basis für die Bewertung des Verbrauchs des künftigen wirtschaftli-

chen Nutzens eines immateriellen Vermögenswertes angesehen werden, wobei diese Annahme unter bestimmten und begrenzten Umständen widerlegt werden kann. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieser Standards.

Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014

Die jährlichen Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2012-2014 betreffen die folgenden Standards:

- ✖ IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ - betreffen die Klarstellung, dass ein Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt keine Bilanzierungsänderung nach sich zieht.
- ✖ IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ - werden einerseits Ergänzungen zur Einbeziehung von Verwaltungsverträgen und andererseits zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüssen vorgeschlagen.
- ✖ IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ - Die Änderungen betreffen die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes in Währungsräumen nicht nur Unternehmensanleihen des gleichen Landes sondern auch derselben Währung zu berücksichtigen sind.
- ✖ IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ - wird vorgeschlagen, einen Querverweis zu Angaben im Zwischenbericht einzufügen.

Sämtliche Änderungen sind – ein Endorsement durch die EU vorausgesetzt – für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Gruppe eva-

luiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses

Im Dezember 2014 veröffentlicht das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- ✖ Klarstellung, dass Anhangsangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist.
- ✖ Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.
- ✖ Klarstellung, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind.
- ✖ Streichung einer Musterstruktur des Anhangs hin zur Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ wird den Unternehmen ermöglicht, die

Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen, anzuwenden. EYEMAXX erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus der Anwendung dieser Standards.

Änderungen an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture

Die Änderungen betreffen die Beseitigung einer Inkonsistenz zwischen den Anforderungen von IFRS 10 und IAS 28. Es erfolgt eine Klarstellung bezüglich der Behandlung von nicht realisierten Erfolgen aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Eine vollständige Erlöserfassung beim Investor hat zu erfolgen, wenn eine solche Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft. Wenn eine solche Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist eine teilweise Erlöserfassung vorzunehmen. Der Anwendungszeitpunkt ist derzeit noch nicht bekannt. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme

Das IASB veröffentlicht Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

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 Konsolidierungs-

kreis 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 Unterneh-

mens-zusammenschlüsse) 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).

Von EYEMAXX 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 beizu-

legenden 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 IFRS 10.22 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 IFRS 11.24 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 identifizierbaren 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 IFRS 10 bilanziert EYEMAXX eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigen-

kapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

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 IFRS 10 und damit der Vollkonsolidierung eines Unternehmens, ist unter anderem von den Stimmrechten, wie auch von potentiellen Stimmrechten abhängig. Hingegen wird gemäß IFRS 10 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 Eigen-

tumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich EYEMAXX 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 EYEMAXX zustehen.

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

ten 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		31.10.2015	31.10.2014
Tschechische Krone	CZK	27,0900	27,7700
Serbischer Dinar	RSD	120,7606	119,0888
Polnischer Zloty	PLN	4,2652	4,2043
Rumänischer Leu	RON	4,435	4,4163

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2014/2015	2013/2014
Tschechische Krone	CZK	27,3720	27,4636
Serbischer Dinar	RSD	120,7514	116,4001
Polnischer Zloty	PLN	4,1693	4,1798
Rumänischer Leu	RON	4,4410	4,4454

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 Wertminderungsaufwand 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 Schutzrechte und

ähnliche Rechte werden linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Software wird linear über vier Jahre abgeschrieben. Die Amortisation der ab-

nutzbaren 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:

	2014/2015	2013/2014
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 gehaltenen 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 Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantiellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise

ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

EYEMAXX 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 bei EYEMAXX basiert prinzipiell auf Sachverständigengutachten. Auf diese Werte werden von EYEMAXX – 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 Superadifikat 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 Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden wie zum Beispiel künftige Marktmieten, Nutzungsdauer, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandskosten oder 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).

Bei einer Übertragung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in das Umlaufvermögen (IAS 2) wird der fair value als Anschaffungs- und Herstellungskosten nach IAS 2 berücksichtigt.

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 (2015)
- ✗ 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 (2015)
- ✗ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Grundstück in Serbien in der Log Center d.o.o. Beograd, LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.), BEGA ING d.o.o. und LOGMAXX d.o.o. (2015)
- ✗ EHL Immobilien GmbH Bewertung für die Logistik- und Fachmarktzentrumsprojekte in Serbien

- ✗ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal in der EYEMAXX Real Estate AG (2015)
- ✗ Roland Emme-Weiss Bewertung für das Industriegrundstück mit Logistikcenter in Aachen in der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH (2015)

Die bestellten Gutachter der bewerteten Immobilien - angesetzt in den Gemeinschaftsunternehmen:

- ✗ Ing. Erich Forstner für die Industrieimmobilie mit Logistikcenter in der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG (2015)
- ✗ 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 (2015)
- ✗ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das medizinische Zentrum in Leipzig in der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG (2015)
- ✗ EHL Immobilien GmbH Bewertung für das Projekt „Lindenauer Hafen“ in Leipzig in der

EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG (2015)

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.

EYEMAXX hält unmittelbar sechs (Vorjahr: fünf) 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 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 EYEMAXX 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 Effektivzinismethode 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 Effektivzinismethode 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 bestimmbar 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 EYEMAXX 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 akti-

viert. 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 Finanzierungskosten 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 Finanzinves-

tion 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. Steuerkrediten 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. Beim EYEMAXX-Konzernabschluss ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern die EM Outlet Center GmbH, EYEMAXX Development GmbH, MAXX BauerrichtungsgmbH, Marland Bauträger GmbH, ERED Finanzierungsconsulting GmbH und Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen 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, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 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 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development 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:

	31.10.2015	31.10.2014
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	21,00 %	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 Mittelab-

flüssen 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 Mietfreistellungen 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 von EYEMAXX 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 folgendermaßen:

- (a) Projekte in den Vorräten: In vollkonsolidierten Projektgesellschaften werden sämtliche, dem Projekt zurechenbaren, Kosten 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, LOGMAXX d.o.o. und BEGA ING d.o.o. – Liegenschaft, Gebäude, Logistikzentrum und Fachmarktzentrum
- ✗ 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
- ✗ LogMaxx Alpha a.d. (vormals: Log Center Alpha a.d.)

15 Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode gemäß IAS 7 erstellt. Die Nettogeldflüsse (Cash-flows) werden nach den Bereichen Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Veränderung des Finanzmittelfonds zeigt die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Geschäftsjahres. Gemäß IAS 7.43 sind nicht zahlungswirksame Transaktionen nicht Bestandteil der Kapitalflussrechnung. Aus diesem Grund wurden aus der Kapitalflussrechnung wesentliche nicht zahlungswirksame Transaktionen eliminiert. Die Währungsdifferenzen werden im Kapitalfluss der laufenden Geschäftstätigkeit gezeigt. Erhaltene Dividenden werden im Kapitalfluss der Investitionstätigkeit und Auszahlungen an Unternehmenseigner im Kapitalfluss der Finanzierungstätigkeit gezeigt.

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 Ertragsteuer

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 gehaltenen Immobilien

Die Marktwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen wie auch auf den Schätzungen von EYEMAXX. 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 sowie die erzielbaren 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 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441). 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

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	1.100	1.200	8,67 %	10,49 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	500	492	3,94 %	4,30 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.835	1.617	14,46 %	14,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Bestandsimmobilien, welche bereits vermietet sind und sich in den Gemeinschaftsunternehmen befinden, beträgt zum Stichtag TEUR 8.784 (Vorjahr: TEUR 10.385). Dazu zählen im aktuellen Wirtschaftsjahr die österreichischen Logistikimmobilien in Salzburg, Wien und Innsbruck, 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, die deutsche Logistikimmobilie in Aachen.

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

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Erhöhung des Kapitalisierungszinssatz um 1 %	802	879	9,13 %	8,46 %
Reduktion der Restnutzungsdauer um 10 %	432	472	4,92 %	4,55 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.194	1.312	13,59 %	12,63 %

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 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217). Im Umfang von TEUR 2.788 liegen der Level-3-Bewertung zugrunde. Bei einem unbebauten Grundstück (TEUR 21.713) 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

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Grundstückswert sinkt um 10 %	2.174	1.500	8,87 %	7,42 %
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	683	743	2,79 %	3,68 %
Verringerung der Mieten um 10 %	1.135	1.128	4,63 %	5,58 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	214	228	0,87 %	1,13 %

Der, der EYEMAXX zugerechnete, beizulegende Zeitwert der Projektimmobilien in den Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum Stichtag TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652). Dazu zählt im aktuellen Wirtschaftsjahr das Projekt „Lindenauer Hafen“. Im Vorjahr zählten dazu das Fachmarktzentrum in Kittsee, wie auch das Wohnimmobilienprojekt in der Karl-Sarg-Gasse in Wien. Beide Immobilien wurden zwischenzeitlich verkauft. Im Vorjahr beinhalteten die Projektimmobilien das Leipziger Projekt „Thomasium“, welches aufgrund der Verkaufsabsichten zum Bilanzstichtag in die Vorräte umgegliedert wurde.

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

	2014/2015	2013/2014	2014/2015	2013/2014
	in TEUR		in %	
Kalkulierte Baukosten und sonstige Kosten steigen um 10 %	503	1.549	14,08 %	7,15 %
Verringerung der Mieten um 10 %	821	3.610	22,98 %	16,67 %
Verringerung der Nutzungsdauer um 10 %	206	647	5,77 %	2,99 %

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.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1.1 Umsatzerlöse

Die Zusammensetzung der Umsatzerlöse ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	2.312	1.571
Sonstige Erlöse	4	0
Summe	2.316	1.571

Im Geschäftsjahr 2014/2015 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.512 (Vorjahr: TEUR 845). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 550 (Vorjahr: TEUR 336). Die Erlöse aus Provisionen beliefen sich auf TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 390). Im aktuellen Geschäftsjahr betrifft die Provision Vermittlungs- bzw. Vorleistungen für den Verkauf der Immobilie Karl-Sarg-Gasse, Wien/Österreich. Der Aufwand ist in der als at-equity einbezogenen Gesellschaft ebenso gebucht. Im Vorjahr betraf die Provision das Projekt „Waldalgesheim“.

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:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	9.246	2.033
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-60	569
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-138	-8
Wohn- und Bürogebäude in Leopoldsdorf / Österreich	0	-3
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-137	269
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-14	823
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-82	0
Summe	8.815	3.683

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 (Vorjahr: TEUR 2.033) resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie sowie aus dem Projektstart des Fachmarktzentrums. Zudem resultiert die Veränderung aus dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 m² (Logistikhalle Alpha) begonnen.

Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 m² wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption und der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Mit dem Bau der zweiten Etappe mit einer Fläche von rund 7.500 m² wurde im Herbst 2015 begonnen und die Fertigstellung ist für Ende Februar 2016 geplant. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Der zweite Bauabschnitt (Logistikhalle Beta), verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 21.300 m² für Lagerlogistikflächen sowie innenliegende Büroflächen mit bis zu 10.000 m². Die Büroflächen können je nach Bedarf der Mieter über Dockingstationen auf beiden Seiten ausgeführt werden. EYEMAXX hat derzeit für die innenliegenden Büroflächen 10% somit rund 2.100 m² aufgrund der Erfahrungswerte des ersten Logistikprojektes bei der Berechnung des beizulegenden Zeitwertes angesetzt. Die Lokationsgenehmigung liegt bereits rechtskräftig vor, die Baugenehmigung wird bis Ende März 2016 erwartet und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages wird danach umgehend mit dem Bau begonnen werden. Neben dem Interesse von DB Schenker an einer großen Erweiterungsfläche besteht auch großes Interesse anderer Logistikmieter, insbesondere von bekannten serbischen Logistikfirmen. Auch die Logistikhalle Beta wird voraussichtlich in zwei Bauetappen errichtet werden, abhängig von der zeitlichen Abfolge bei der Unterzeichnung der Mietverträge.

Für das Fachmarktzentrum, das unmittelbar an der Autobahn positioniert werden wird, laufen bereits Mietergespräche und der Abschluss eines Mietvertrages mit einer bekannten serbischen Lebensmittelkette als Ankermieter steht in Kürze bevor. Geplant ist für das Fachmarktzentrum eine Verkaufsfläche von ca. 14.200 m² für einen Supermarkt und Geschäfte. Nach Abschluss des Mietvertrages mit dem Ankermieter als Voraussetzung, werden erfahrungsgemäß die für Fachmarktzentren üblichen internationalen Handelsketten als Mieter folgen, welche bereits ihr konkretes Interesse bekundet haben. Die Lokationsgenehmigung wurde bereits beantragt und wird für Frühjahr 2016 erwartet. Danach wird die Baugenehmigung eingeholt und auf Basis eines bereits unterschriebenen Generalunternehmervertrages umgehend mit dem Bau begonnen werden.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilien in Österreich in Höhe von TEUR -198 (Vorjahr: TEUR 558) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer um ein Jahr in der Bewertung.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Logistikimmobilie auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Nürnberg in Höhe von TEUR -137 (Vorjahr: TEUR 269) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes des voll vermietete Industriegrundstückes mit Logistikcenter in Wuppertal, welche mittels operating lease gemietet wurde, in Höhe von TEUR -14 (Vorjahr: TEUR 823) resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als ist seit dem 1. Januar 2015 als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR -82 resultiert im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abgegrenzte Projektfees	154	-27
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.685	1.185
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	39	0
Summe	1.878	1.158

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Projektfees in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr: TEUR -27) abgegrenzt, da der Aufwand bereits im Geschäftsjahr 2014/2015 angefallen ist. Im Geschäftsjahr 2015/2016 werden diese verrechnet werden.

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.685 (Vorjahr: TEUR 1.185) 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.

Die Veränderung der im Bau befindlichen Immobilien betrifft im Wesentlichen das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	172	8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	20	390
Summe	192	398

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen das Logistikcenter in Serbien wie auch das tschechische Fachmarktzentrum in Pelhrimov. Die im Vorjahr ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen Leistungen für das Projekt „Waldalgesheim“ welche weiterverrechnet wurden.

1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gehaltsaufwendungen	1.590	1.523
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	413	396
Sonstige Sozialaufwendungen	3	1
Summe	2.006	1.920

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 29 (Vorjahr: 33 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 1 (Vorjahr: 2) Arbeiter und 28 (Vorjahr: 31) Angestellte.

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

Vorstand sowie leitende Angestellte

	2014/2015	2013/2014
Anzahl der leitenden Angestellten	5	3
Laufende Gehälter für den Vorstand und leitende Angestellte in TEUR	731	351
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte in TEUR	7	2

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 17) 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 5 (Vorjahr: TEUR 2) aus erfolgsabhängiger Vergütung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden dem Vorstand keine Prämien ausbezahlt. Im Vorjahr betrug die Prämie TEUR 96.

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:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte	25	24
Abschreibung auf Sachanlagen	198	210
Summe	223	234

1.7 Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Erlöse aus Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	227	37
Mieterträge	40	63
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31	43
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	19	22
Übrige	42	69
Summe	359	234

Kursdifferenzen sind wie im Vorjahr in serbischen Gesellschaften und in der rumänischen Gesellschaft entstanden.

1.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Rechts- und Beratungsaufwand	1.060	1.122
Provisionen und Fremdleistungen	648	435
Leasing, Miete und Pacht	771	574
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	426	322
Wertberichtigung zu Forderungen	324	700
Reise- und Fahrtaufwendungen	224	151
Gebühren und Abgaben	189	160
Weiterverrechnung von Personalaufwendungen	191	0
Instandhaltung und Wartung	127	105
Werbeaufwand	123	97
Kommunikationskosten	87	76
Aufsichtsratsvergütung	50	50
Ausbuchung von Forderungen	44	0
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	40	161
Versicherungsaufwendungen	24	18
Übrige	165	142
Summe	4.493	4.113

Die Wertberichtigungen zu Forderungen beinhaltet eine Veränderung der Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 98. Sie stieg von TEUR 534 im Vorjahr auf TEUR 632 zum aktuellen Stichtag. Da das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren geplant ist und sich dessen Realisierung verzögert wurde diese Wertberichtigung im Vorjahr vorgenommen. Zudem wurde im aktuellen Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 154 für sonstige Forderungen gebildet. Sie

resultiert im Wesentlichen aus Verzögerung der tschechischen Projekte und somit der damit abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegenüber eines Projektpartners.

1.9 Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung

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

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Gewinne aus der Erst- und Entkonsolidierung	4	25
Verluste aus der Erst- und Entkonsolidierung	-46	0
Summe	-42	25

Das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Im März 2015 wurden 100 % der Anteile an der Hamco GmbH & Co. KG, wie auch an der Komplementärgesellschaft Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH, erworben. Die Hamco GmbH & Co. KG hält die Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Dieses Logistikzentrum wurde im Vorjahr in der EYEMAXX International Holding & Consulting als Finance-Lease-Immobilie abgebildet. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Erstkonsolidierung mit Stichtag 30. April 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung der Hamco Gebewerbeflächenentwicklung GmbH beträgt TEUR 4 und aus der Hamco GmbH & Co. KG TEUR -18.

Mit Wirkung zum 22. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 85 % der Anteile an der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. verkauft. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Oktober 2015 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung der EYEMAXX Management Slovakia s.r.o. beträgt TEUR -1.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. abgeschlossen. Der Effekt aus der Liquidierung der EYEMAXX Kosice s.r.o. beträgt TEUR -27.

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 EYEMAXX zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Datum vom 18. November 2013 hat EYEMAXX 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 die EYEMAXX-Gruppe 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.

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:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	3.049	3.790
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	3.493
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	45	113
Summe	3.094	7.396

Die Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 vollständig verkauft. Der Gewinn aus dem Verkauf der verbliebenen 49 % der Anteile wird in dem Posten „Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ dargestellt. Im Vorjahr betrug das Ergebnis aus der Equity-Bewertung TEUR -2.830, welches im Wesentlichen durch die Dividendenausschüttung im Jahr 2014 (in der Rechtsform der GmbH) und einer Ergebniszuweisung (in der Rechtsform der GmbH & Co. KG) in Höhe von TEUR 3.303 ausgeglichen wurde.

Die Marland Bauträger GmbH ist seit Oktober 2014 mit einem Kapitalanteil von 99,5 % die Muttergesellschaft der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien/Österreich, besitzt drei Superädifikate auf vermieteten Immobilien, welche in den wichtigsten Städten Österreichs liegen. Im Vorjahr besaß sie eine vermietete Immobilie, auf welcher eine Wohnanlage entwickelt werden sollte. Ende April 2015 konnte diese Immobilie zum Fair Value inklusive der bereits erbrachten Vorleistungen gewinnbringend verkauft werden. Die Marland Bauträger GmbH besitzt neben den Anteilen der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG 75 % der Anteile an der Projektgesellschaft Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG wie auch 94 % der Anteile an der Marland GmbH & Co. KG, welche Wohnimmobilien besitzt. Zudem besitzt die Marland Bauträger GmbH eine Wohnimmobilie in Graz. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 1.332 (Vorjahr: TEUR 2.211). Im Vorjahr gab es zudem eine Ergebniszuweisung in Höhe von TEUR 155.

MALUM LIMITED hält Beteiligungen an polnischen Projektgesellschaften. Zu den polnischen Projektgesellschaften zählen zum 31. Oktober 2015 die EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o. und EYEMAXX 6 Sp.z.o.o. 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. Zwischenzeitlich, im Januar 2016, wurden die Anteile an dem Fachmarktzentrum Olawa verkauft. Aufgrund der Insolvenz eines Mieters, welcher bei beiden Fachmarktzentren jeweils ein Geschäftslokal angemietet hat, und des darauffolgenden Leerstands mussten Rückstellungen gebildet werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -257 (Vorjahr: TEUR 45).

Die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH hält Anteile an einer vermieteten Logistikimmobilie in Aachen in ihrem Eigentum. Aufgrund der neu vorgenommenen Beherrschungsdefinition nach IFRS 10 wurde sie vollkonsolidiert, wodurch im aktuellen Geschäftsjahr 2014/2015 nur 2 Monate als Ergebnis aus der Equity Bewertung abgebildet ist. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 244).

Am 2. Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % an der Lifestyle Holding GmbH. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 hat die Lifestyle Holding GmbH 75 % an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG wovon 18,75 % im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2014/2015 erworben wurden. 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 -7 (Vorjahr: TEUR -4).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. 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 -4 (Vorjahr: TEUR 870).

Am 5. Mai 2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. Im 4. Quartal 2013/2014 wurde ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. Die Nettofläche des Projekts (exkl. Parkhaus) beträgt insgesamt 4.942 m². Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei rund 16,1 Mio. Euro. Bereits zum 31. Oktober 2014 lag ein Vermietungsgrad von über 75 % vor, wie auch eine gesicherte Finanzierung. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde mit dem Bau begonnen. Auf Grund der Planungsoptimierung nach Baubeginn, wurde empfohlen, die geänderten Pläne erneut einzureichen. Die erneute Einreichung brachte somit einen Baustillstand mit sich. Die neue Baugenehmigung wurde im August 2015 erteilt und der Bau wurde im September 2015 fortgesetzt. Durch die Umplanung bzw. Optimierung der Flächen wurden höhere Nutzflächen generiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -277 (Vorjahr: TEUR 3.312).

Zum 31. Oktober 2015 hält EYEMAXX zusammen mit einem Partner die Anteile an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG (vormals: Medem 7 Objekt GmbH & Co. KG). EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird ein Pflegeheimprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Im aktuellen Geschäftsjahr gab es kein Ergebnis aus der Equity-Bewertung (Vorjahr: TEUR -1). Mit Wirkung zum 26. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält 94 % der Anteile. In dieser Gesellschaft wird das Wohnungsprojekt in Waldalgesheim realisiert werden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 25. August 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 8. September 2015 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Anteile. Diese Gesellschaften bilden das Projekt „Lindenauer Hafen“ ab. Bis zum Herbst 2017 werden in der Leipziger Grünruhelage in zwei Teilabschnitten 135 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 7.900 m² sowie über 80 Parkplätze entstehen. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung für die erste Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG bilanziert ist, beläuft sich auf TEUR 1.289 und der zweiten Baufläche, welche in der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG abgebildet ist, beläuft sich auf TEUR 887.

Am 18. September 2015 wurde die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 21. Oktober 2015 wurden weitere Anteile an den Partner verkauft. EYEMAXX hält 93 % der Anteile. Die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG ist die Muttergesellschaft der EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, welche die

Projekte Wohnen und Pflege in Klein Lengden abbilden. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung beläuft sich auf TEUR -5. Im Vorjahr war die EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG noch als direktes Gemeinschaftsunternehmen der EYEMAXX Real Estate AG bilanziert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung dieser Gesellschaft belief sich im Vorjahr auf TEUR -5.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 wurde die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG aufgrund der Stimmrechte vollkonsolidiert. Das Ergebnis aus der Equity-Bewertung im Vorjahr belief sich auf TEUR 72. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde sie in den vollkonsolidierten Gesellschaften mitberücksichtigt.

Aus den tschechischen Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich ein negatives Ergebnis in Höhe von TEUR -25 (Vorjahr: TEUR -124). Das negative Ergebnis resultiert aus einem gewährten Gesellschafterzuschuss, der zum 31. Oktober 2015 wertberichtigt wurde.

1.11 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Zinserträge	1.918	1.089
Finanzierungserträge	1.918	1.089
Zinsaufwendungen	-5.601	-4.640
Finanzierungsaufwendungen	-5.601	-4.640
Summe	-3.683	-3.551

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 4.747 (Vorjahr: TEUR 3.845), aus Zinsaufwendungen betreffend der Verbindlichkeit gegenüber Partnerfonds in Höhe von TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424) und Haftungsprovisionen, welche aus der Besicherung von Objekten für die Anleihe 2011/2016 und Anleihe 2012/2017 resultieren in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 235). Die verbleibenden Zinsaufwendungen in Höhe TEUR 306 (Vorjahr: TEUR 136) setzen sich aus Zinsen gegenüber Banken, Darlehen der Mathias Invest GmbH und Zinsaufwendungen aus Finanzierungsleasingverträgen zusammen. Der Anstieg der restlichen Zinsen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdfinanzierung des Logistikzentrums in Linz, welche im Vorjahr noch als Finance Lease angemietet war.

EYEMAXX konnte im Geschäftsjahr 2014/2015 die im Vorjahr ausgegebene vierte Unternehmensanleihe nachplatzieren, wodurch das maximale Volumen von EUR 15 Mio. an Neuplatzierung erreicht wurde. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden Anleihen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert.

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.	10,14 % 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. Bei EYEMAXX ist vor allem auf die österreichische Steuergruppe beziehungsweise auf die Beteiligungen an Personengesellschaften hinzuweisen. Die Steuergruppe besteht zum 31. Oktober 2015 aus dem Organträger der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und den Mitgliedern bestehend aus der EM Outlet Center GmbH, der EYEMAXX Development GmbH, der MAXX BauerrichtungsgmbH, der Marland Bauträger GmbH, der ERED Finanzierungsconsulting GmbH und der Innovative Home Bauträger GmbH. Ab dem 1. November 2015 ist auch die Hamco Gewerbeflächen GmbH ein Organmitglied der Steuergruppe. Zudem hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Beteiligungen an den Personengesellschaften Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG und Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, bis Oktober 2015 an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG und seit 2015 an der HAMCO GmbH & Co. KG wie auch an der Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG und Marland GmbH & Co. OG. 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. Im Geschäftsjahr 2014/2015 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 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG und Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG. Die latenten Steueransprüche und –schulden der genannten Gesellschaften werden auf Ebene der EYEMAXX Real Estate AG gebucht. Bei der Berücksichtigung, welche Gesellschaft das Steuersubjekt darstellt, werden steuerliche Umstrukturierungen bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt berücksichtigt.

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Laufender Steueraufwand	133	12
Latenter Steueraufwand	1.763	1.509
Summe	1.896	1.521

Der ausgewiesene laufende Steueraufwand in Höhe von TEUR 133 (Vorjahr: TEUR 12) enthält keinen Aufwand für Vorperioden und betrifft die deutsche Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 41 sowie die deutsche Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 70. Der verbleibende Betrag enthält im Wesentlichen bezahlte Mindestkörperschaftsteuern.

Negative latente Steuereffekte in Höhe von TEUR 1.763 (Vorjahr: TEUR 1.509) ergeben sich aus passiven latenten Steuereffekten in Höhe von TEUR 1.555 (Vorjahr: TEUR 1.115) 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 159 (Vorjahr: TEUR 307), aus der Veränderung von sonstigen Aktivposten in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 294), der Veränderung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 7) und der Veränderung der passiven latenten Steuern für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: keine).

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sonstigen Passivposten wie zum Beispiel Rückstellungen, mit einer Veränderung von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 61) und aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 153).

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 2014/2015 setzt sich wie folgt zusammen:

Überleitungsrechnung

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Ergebnis vor Steuern	5.930	3.851
Rechnerischen Ertragssteueraufwand	-1.483	-963
Abweichende ausländische Steuersätze	903	31
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	202	-170
Auswirkungen der Verlustvortragsänderung und nicht aktivierbaren Verlustvorträge	-1.518	-419
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.896	-1.521

Im Jahr 2010 war die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, die Konzernmuttergesellschaft. Daher war 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 2014/2015 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 „2.7. 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 3.866 (Vorjahr: TEUR 1.758) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 1,17 (Vorjahr: EUR 0,57).

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 2013 bis 31. Oktober 2014 bis zum 2. April 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 2. April 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015 bis zum 10. Juni 2015 3.190.702 Aktien herangezogen. Am 10. Juni 2015 wurde durch Ausgabe von 319.070 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.509.772 Aktien erhöht. Im August und September 2015 wurden im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms 18.323 eigene Aktien angekauft, wodurch der Aktienstand auf 3.491.449 Aktien sank.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 3.313.112 Stück (Vorjahr: 3.069.115 Stück).

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	234	231
Kumulierte Abschreibung	-158	-133
Buchwerte	76	98

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	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	3.177	2.986
Kumulierte Abschreibung	-496	-421
Buchwerte	2.681	2.565

Davon Mietereinbauten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.034	828
Kumulierte Abschreibung	-241	-203
Buchwerte	793	625

Technische Anlagen und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anschaffungskosten	1.019	953
Kumulierte Abschreibung	-740	-651
Buchwerte	279	302

2.3 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Entwicklung Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands- immobilie	Projekt- immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 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
Erstkonsolidierung	1.671	0	1.671
Zugänge	5	3.972	3.977
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-431	9.246	8.815
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-8.712	-8.712
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-204	-204
Stand zum 31. Oktober 2015	12.686	24.519	37.205

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Serbien	24.519	20.217
Österreich	7.717	7.910
Deutschland	4.969	3.531
Buchwerte	37.205	31.658

Im Geschäftsjahr 2014/2015 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 1.671 (Vorjahr: TEUR 2.785) aufgrund der Erstkonsolidierung von Gesellschaften und um Investitionen in Höhe von TEUR 3.977 (Vorjahr: TEUR 2.823). Sie reduzierten sich aufgrund von Umgliederungen in das Vorratsvermögen (Fachmarktzentrum in Bau zum Verkauf bestimmt) in Höhe von TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 1.338). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 8.815 (Vorjahr: TEUR 3.683). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -204 (Vorjahr: TEUR -666), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

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

Serbien

In Serbien wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 der Bau der ersten Phase des ersten Logistikzentrums beendet und die Mieter konnte bereits im Februar 2015 einziehen. Der Bau der zweiten Phase hat bereits im Oktober 2015 begonnen. Für die Projekte „Logistikzentrum 2“ wie auch das Fachmarktzentrum liegt bereits ein Generalunter-

nehmervertrag vor. Weitere Erläuterungen zu den Projekten siehe 1.3 Veränderung des beizulegenden Zeitwertes. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde bei EYEMAXX angefragt, ob eine Verkaufsabsicht für das bereits gebaute bzw. im Bau befindliche Logistikzentrum besteht. Im Herbst 2015 wurde seitens EYEMAXX entschieden, das Logistikprojekt zum Verkauf anzubieten und damit Eigenkapital für weitere Projekte wieder zur Verfügung zu haben. Aufgrund der Verkaufsabsicht ergibt sich eine Änderung der Zuweisung von der Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu „Vorratsvermögen“. Die Umgliederung in das Vorratsvermögen beträgt TEUR 8.712 (Vorjahr: TEUR 0). Der negative Währungseffekt beläuft sich im Geschäftsjahr 2014/2015 auf TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 666). Der Fair Value des zweiten Logistikprojektes, des Fachmarktzentrums und der Grundstücke beläuft sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 auf TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217).

Österreich

EYEMAXX hält eine vermietete Logistikimmobilie in Linz/Österreich. Ihr Fair Value beträgt zum Stichtag TEUR 3.550 (Vorjahr: TEUR 3.605).

Die Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG hält gemeinsam mit der EM Outlet Center GmbH eine Liegenschaft, auf welcher sich ein voll vermietetes Büro- und Wohngebäude befindet. Der Eigentumsanteil der EM Outlet Center GmbH beträgt 1/3 und der Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG 2/3. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 4.167 (Vorjahr: TEUR 4.305).

Deutschland

EYEMAXX hält ein Erbbaurecht am Logistikgrundstück in Nürnberg. Der Fair Value zum Stichtag beträgt TEUR 2.261 (Vorjahr: TEUR 2.398).

EYEMAXX hat das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal mittels operating lease gemietet wodurch 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 zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.133).

Seit dem 1. Januar 2015 wird die GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Sie besitzt eine vermietete Logistikimmobilie in Aachen. Aufgrund der Aufwärtskonsolidierung kam es zu einer Erstkonsolidierung der Immobilie in Höhe von TEUR 1.671. Die Fair Value Bewertung zum Stichtag beläuft sich auf TEUR 1.589.

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	2014/2015	2013/2014
Umsatzerlöse - Mieterlöse	1.491	805
Materialaufwand	-133	-8
Sonstige betriebliche Erträge	0	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-669	-321
Summe	689	477

2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 12.686 (Vorjahr: TEUR 11.441) erfolgt überwiegend unter der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens. Teilweise wurde die Discounted-Cash-Flow-Methode angewendet. 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 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 - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	257		264	
Beizulegender Zeitwert	4.167		4.305	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,87 %	5 % - 6 %
Kapitalisierungszinssatz	4,95 %	4,5 % - 5 %	4,94 %	4,5 % - 5 %
Restnutzungsdauern in Jahren	43,00	43,00	44,00	44,00

Die Wohnimmobilie in Österreich umfasst die Büro- und Wohnimmobilie in Zell am See/Österreich. Die Bewertung der Bürofläche und Wohnfläche erfolgte separat.

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	343		343	
Beizulegender Zeitwert	3.550		3.605	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	10,26 %	5 % - 11 %	10,27 %	5 % - 11 %
Kapitalisierungszinssatz	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	25,67	25,67	26,67	26,67

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 EYEMAXX einen Kündigungsverzicht unterschrieben hat. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts 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

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	769		515	
Beizulegender Zeitwert	4.969		3.531	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,69 %	6,69 %	8,00 %	8,00 %
Kapitalisierungszinssatz	5,89 %	5,5 % - 6 %	5,84 %	5,5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	20,19	14 - 26,2	23,83	15 - 28

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfassen die Immobilien in Nürnberg, Wuppertal und Aachen. Die Logistikimmobilie in Aachen wurde mit Stichtag zum 1. Januar 2015 erstmals in der vollkonsolidierten Bilanz dargestellt. Im Vorjahr war die Immobilie im Gemeinschaftsunternehmen GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH abgebildet. Die Immobilie in Wuppertal wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages angemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

2.3.2 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 24.519 (Vorjahr: TEUR 20.217) 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 Euro 70,00/m² bewertet. Etwas rückwärtig gelegene Grundstücke oder Grundstücke die sich gut für eine Bebauung eignen werden mit Euro 30,00/m² bis Euro 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 Euro 10,00/m², die Grundstücke mit der Widmung „Landwirtschaft“ mit Euro 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, objekt-spezifischen 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 Rotherträge 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

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	34.603		25.866	
Gesamtinvestitionskosten	27.261		19.902	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	63,91 %	60 % - 70 %	55,48 %	20 % - 80 %
Kapitalisierungszinssatz	7,30 %	7 % - 8 %	7,40 %	7 % - 8 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	40,00	40,00	40,00	40,00

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	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	21.164	22.330
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	20	27
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	-5.317	-9.650
Zugänge	521	7.803
Abgänge	-3.979	-3.136
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	3.049	3.790
Endbestand	15.458	21.164

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 6.097 (Vorjahr: TEUR 5.920), in Österreich in Höhe von TEUR 9.040 (Vorjahr: TEUR 11.183) und in Tschechien in Höhe von TEUR 321 (Vorjahr: TEUR 1). Im Vorjahr betrafen TEUR 4.060 die Beteiligungen in Polen.

Die Aufgliederung der einzelnen Erst- und Entkonsolidierungen von Gemeinschaftsunternehmen wird im Kapitel „Der Konzern“ unter dem Punkt „2 Konsolidierungskreis“ näher erläutert. Die erfolgswirksamen Änderungen der Bewertung der Anteile wird unter Punkt „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“ näher erläutert.

Der at-equity Beteiligungsansatz der Anteile an deutschen Unternehmen änderte sich von TEUR 5.920 im Vorjahr auf TEUR 6.097. Die Veränderung resultiert einerseits aus den Neugründungen und somit Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 20, der Aufwärtskonsolidierung (Statuswechsel von Gemeinschaftsunternehmen zu vollkonsolidiertem Unternehmen) von GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.842 und aus

dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.999. Die Bewertung resultiert im Wesentlichen aus den Projekten „Thomasium“ (Gesellschaft EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG) und „Lindenauer Hafen“ (Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG), wobei „Thomasium“ aufgrund der Bauzeitverlängerung negative Einflüsse und „Lindenauer Hafen“ positive Einflüsse auf das Ergebnis 2014/2015 hatte. Nähere Erläuterungen siehe „1.10 Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet und Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen“.

Der at-equity Beteiligungsansatz an österreichischen Unternehmen änderte sich von TEUR 11.183 im Vorjahr auf TEUR 9.040 zum 31. Oktober 2015. Die Änderung resultiert unter anderem aus dem Ergebnis der Bewertung in Höhe von TEUR 1.332. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 wurden die verbleibenden 49 % der Anteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG verkauft. Der Abgang der Anteile führte zu einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 3.475.

Der at-equity Beteiligungsansatz an polnischen Unternehmen änderte sich von TEUR 4.060 im Vorjahr auf TEUR 0 zum 31. Oktober 2015. Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung des Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 3.803 von Beteiligung in die finanziellen langfristigen Forderungen und dem Ergebnis aus der Bewertung in Höhe von TEUR -257.

Den tschechischen Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von TEUR 521 gewährt. Aufgrund des Verkaufes von 30 % der Geschäftsanteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o. führe der Abgang der Anteile führte zur einer Minderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 176. Der at-equity Beteiligungsansatz der tschechischen Gesellschaften änderte sich nach der Bewertung in Höhe von TEUR -25 auf TEUR 321.

Die Veränderung des Nettovermögens der Gemeinschaftsunternehmen in Serbien und Zypern hat wie unten in der Tabelle dargestellt im Geschäftsjahr 2014/2015 keinen Einfluss auf die EYEMAXX-Konzernbilanz.

2.4.1 Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland

Bei den deutschen Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✖ „Projekt Thomasium“: EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG
- ✖ „Projekt Lindenauer Hafen“: EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG
- ✖ „Vermietete Bestandsimmobilien“: EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG und im Vorjahr die zwischenzeitlich vollkonsolidierte GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
- ✖ "Projekt-Immobilien zum Verkauf": EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Lifestyle Holding GmbH, Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG

Die deutschen Gesellschaften EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG und EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG werden als Gemeinschaftsunternehmen in der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG mitberücksichtigt.

In den deutschen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Gewinn und Verlustrechnung				
Umsatzerlöse	0	0	278	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-216	2.318	-58	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwen- dungen	-51	-3	-156	-82
Betriebsergebnis (EBIT)	-267	2.315	64	-82
Finanzergebnis	-28	0	-34	-17
Ergebnis vor Steuern	-295	2.315	30	-99
Steuern	0	0	94	-53
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Gewinn und Verlustrechnung			
Umsatzerlöse	0	330	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.532	1.086	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3	-174	-5
Betriebsergebnis (EBIT)	3.529	1.242	-5
Finanzergebnis	-6	-7	-1
Ergebnis vor Steuern	3.523	1.235	-6
Steuern	0	-50	0
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet				
Periodenergebnis	-295	2.315	124	-152
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	0	0	0	3
Periodenergebnis als Berechnungspasis	-295	2.315	124	-149
Beteiligungsquote	94%	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	-277	2.176	117	-140
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0	135
Periodenergebnis	-277	2.176	117	-5

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet			
Periodenergebnis	3.523	1.185	-6
Periodenergebnis als Berechnungspasis	3.523	1.185	-6
Beteiligungsquote	94%	94%	94%
Berechnetes Periodenergebnis	3.312	1.114	-6
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	0
Periodenergebnis	3.312	1.114	-6

Der nicht erfasste Anteil an Verlusten der deutschen Gesellschaften, welche Projektimmobilien beinhalten, ergibt sich aus Vorlaufkosten bzw. nicht aktivierbaren Projektkosten der Immobilien. Zu Beginn jedes Projektes fallen Kosten an, welche nicht aktivierbar sind aber durch den zukünftigen Verkaufserlös der Projektimmobilie mit abgedeckt werden. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die deutschen Gesellschaften TEUR 113.

Die Bilanz der deutschen Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt Thomasium	Projekt Lindenauer Hafen	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Bilanz				
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.800	1.313	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	0	2	37
Langfristige Vermögenswerte	0	3.800	1.315	37
Vorräte	11.377	0	0	4.691
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	445	15	283	77
Kurzfristige Vermögenswerte	11.822	15	283	4.768
Summe AKTIVA	11.822	3.815	1.598	4.805
Eigenkapital	3.234	2.326	927	555
Langfristige Verbindlichkeiten	8.373	0	445	4.095
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215	1.489	226	155
Summe Passiva	11.822	3.815	1.598	4.805

Im Vorjahr wurde das Projekt „Thomasium“ unter „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie“ eingestuft. Aufgrund der Käufernachfrage und der Möglichkeit Eigenkapital rezufinanzieren hat sich EYEMAXX entschlossen Thomasium zum Verkauf anzubieten.

Deutsche Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt Thomasium	Vermietete Bestands- immobilien	Projekt- Immobilien zum Verkauf
Bilanz			
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.616	3.042	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	3	0
Langfristige Vermögenswerte	7.616	3.045	0
Vorräte	0	0	3.203
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	41	492	33
Kurzfristige Vermögenswerte	41	492	3.236
Summe AKTIVA	7.657	3.537	3.236
Eigenkapital	3.529	2.763	1.203
Langfristige Verbindlichkeiten	3.571	530	1.509
Kurzfristige Verbindlichkeiten	557	244	524
Summe Passiva	7.657	3.537	3.236

2.4.2 Gemeinschaftsunternehmen in Österreich und CEE/SEE

Bei den Gemeinschaftsunternehmen werden folgende Gesellschaften dargestellt:

- ✖ „Marland Teilkonzern“: Marland Bauträger GmbH als Mutterunternehmen von Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, Marland GmbH & Co OG und Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG
- ✖ „DVOKA - FMZ in PL“: DVOKA LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., EYEMAXX 5 Sp. z.o.o. und Retail Park Malbork Sp.z.o.o. Im Vorjahr war die Retail Park Malbork Sp.z.o.o. in der Spalte MALUM - FMZ in PL abgebildet.
- ✖ „MALUM - FMZ in PL“: Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., MALUM LIMITED als Mutterunternehmen der polnischen Gesellschaften EYEMAXX 3 Sp.z.o.o., EYEMAXX 6 Sp.z.o.o., Retail Park Olawa Sp.z.o.o. Im Vorjahr war zudem die Malbork Sp.z.o.o. in dieser Spalte abgebildet. Sie wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 an die DVOKA LIMITED verkauft.
- ✖ „FMZ in CZ“: EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., EYEMAXX Havlíčkův Brod s.r.o., EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., EYEMAXX Krnov s.r.o., EYEMAXX Louny s.r.o., EYEMAXX Prerov s.r.o. (in Liquidation) und EYEMAXX Zďár nad Sázavou s.r.o.
- ✖ „Sonstige“: Maramando Trading & Investment Ltd., LOGCENTER AIRPORT d.o.o. Beograd, Euro Luna Park

Die polnische Gesellschaften Vilia Sp.z.o.o wird im Geschäftsjahr 2014/2015 unter der DVOKA LIMITED und im Vorjahr unter der MALUM LIMITED als Gemeinschaftsunternehmen mitberücksichtigt.

Die Abkürzung „FMZ“ steht für „Fachmarktzentrum“.

In diesen Gemeinschaftsunternehmen stellt sich die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar.

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Gewinn und Verlustrechnung					
Umsatzerlöse	1.056	0	728	1	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.421	0	-377	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-931	-14	-629	19	0
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	-186	186	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	1.546	-200	-92	20	0
Finanzergebnis	-120	-5	-386	-180	0
Ergebnis vor Steuern	1.426	-205	-478	-160	0
Steuern	-2	0	25	0	0
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Gewinn und Verlustrechnung						
Umsatzerlöse	820	1.229	0	2	0	0
Änderung des beizulegenden Zeit- wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.142	-136	0	160	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-185	-140	-22	-65	-402	-111
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-16	0	0	0
Betriebsergebnis (EBIT)	2.777	953	-38	97	-402	-111
Finanzergebnis	-88	-357	-1	26	-159	-2
Ergebnis vor Steuern	2.689	596	-39	123	-561	-113
Steuern	-1	-2	0	-69	0	0
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113

Die Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen, welche nach der at-Equity-Methode bewertet sind, ist wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2014/2015

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet					
Periodenergebnis	1.424	-205	-453	-160	0
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschaftsunternehmen-Teilkonzern	-7	0	0	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	1.417	-205	-453	-160	0
Beteiligungsquote	94%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	1.332	-193	-408	-144	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	193	151	119	0
Periodenergebnis	1.332	0	-257	-25	0

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen Geschäftsjahr 2013/2014

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Überleitung zum Ergebnis aus Bewertung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet						
Periodenergebnis	2.688	594	-39	54	-561	-113
Abzüglich nicht beherrschender Anteil im Gemeinschafts- unternehmen-Teilkonzern	-13	0	0	-4	0	0
Periodenergebnis als Berechnungspasis	2.675	594	-39	50	-561	-113
Beteiligungsquote	94%	49%	94%	90%	90%	50%
Berechnetes Periodenergebnis	2.515	291	-37	45	-505	-57
abzüglich Ergebniszubeisung	-190	-3.303	0	0	0	0
Veränderung aufgrund der Be- teiligungsquote	-114	182	0	0	0	0
nicht erfasster Anteil an Verlusten	0	0	37	0	381	57
Periodenergebnis	2.211	-2.830	0	45	-124	0

Der nicht erfasste Anteil an Verlust des Teilkonzerns Malum wird durch zukünftige Verkaufserlöse gedeckt. Ebenso bei den tschechischen Fachmarktzentren wird der nicht erfasste Anteil an Verlust durch die zukünftigen Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der noch anzufallenden Kosten gedeckt. Der nicht erfasste Anteil an Verlusten bis zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2015 beträgt für die österreichischen und CEE/SEE Gesellschaften TEUR 1.110.

Die Bilanz der Gemeinschaftsunternehmen gliedert sich wie folgt:

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Marland Teilkon- zern	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Bilanz					
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.060	0	2.395	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.175	1.618	105	24	0
Langfristige Vermögenswerte	11.235	1.618	2.500	24	0
Vorräte	2.167	1.105	3.896	2.521	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.849	35	487	888	4
Kurzfristige Vermögenswerte	7.016	1.140	4.383	3.409	4
Summe AKTIVA	18.251	2.758	6.883	3.433	4
Eigenkapital	9.676	-287	-166	-967	-106
Langfristige Verbindlichkeiten	6.190	3.033	4.411	3.957	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.385	12	2.638	443	110
Summe Passiva	18.251	2.758	6.883	3.433	4

Österreichische und CEE/SEE Gemeinschaftsunternehmen zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Marland Teilkon- zern	FMZ in Kittsee/AT	DVOKA - FMZ in PL	MALUM - FMZ in PL	FMZ in CZ	Sonstige
Bilanz						
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.876	18.424	0	2.803	0	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.143	4	0	1.552	0	0
Langfristige Vermögenswerte	16.019	18.428	0	4.355	0	0
Vorräte	0	0	0	4.524	1.252	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	2.405	918	6
Kurzfristige Vermögenswerte	170	595	5	6.929	2.170	6
Summe AKTIVA	16.189	19.023	5	11.284	2.170	6
Eigenkapital	7.938	7.091	-43	4.088	-1.363	-35
Langfristige Verbindlichkeiten	6.222	10.874	19	3.986	3.205	37
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.029	1.058	29	3.210	328	4
Summe Passiva	16.189	19.023	5	11.284	2.170	6

2.4.3 Vermietete Bestandsimmobilien

In den Gemeinschaftsunternehmen sind vermietet Bestandsimmobilien mit einem Volumen von TEUR 9.373 (Vorjahr: TEUR 11.076) abgebildet. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.1 Vermietete Bestandsimmobilien.

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Büro- und Wohnimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	121		120	
Beizulegender Zeitwert	2.315		2.338	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	6,00 %	6 % - 6 %	5,00 %	5 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	4,00 %	4 % - 4 %	4,00 %	4 % - 4 %
Restnutzungsdauern in Jahren	62,00	62,00	63,00	63,00

Die Büro- und Wohnimmobilien in Österreich umfassen derzeit nur die Büroimmobilie in Graz/Österreich.

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

Vermietete Bestandsimmobilien - Logistikimmobilien in Österreich

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	690		690	
Beizulegender Zeitwert	5.745		5.696	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	8,24 %	3,5 % - 11 %	3,81 %	0 % - 5 %
Kapitalisierungszinssatz	6,00 %	6,00 %	5,50 %	5,50 %
Restnutzungsdauern in Jahren	21,13	21,13	16,00	16,00

Die Logistikimmobilien in Österreich umfassen die Logistikimmobilien in Innsbruck, Salzburg und Wien. Die Bewertung erfolgt im aktuellen Geschäftsjahr in zwei Phasen: Die erste Phase umfasst den Zeitraum, der seitens EYEMAXX unkündbar ist bzw. seitens der Mieter eine Kündigung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Die zweite Phase umfasst den Zeitraum beginnend mit Ende des Kündigungsverzichts 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

	2014/2015		2013/2014	
Nettokaltmietertrag in TEUR (pro Jahr)	123		268	
Beizulegender Zeitwert	1.313		3.043	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Verwaltungskosten, Instandhaltung und Leerstand in % vom Jahresrohertrag	9,00 %	9,00 %	7,82 %	7,82 %
Kapitalisierungszinssatz	5,00 %	5 %	5,55 %	5 % - 6 %
Restnutzungsdauern in Jahren	18,00	18,00	17,67	16,58 - 19

Die Logistikimmobilien in Deutschland umfasst die Immobilie in Frankfurt. Im Vorjahr wurde auch die Logistikimmobilie in Aachen abgebildet. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese zum Bilanzstichtag im Kapitel „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gezeigt. Frankfurt wurde im Geschäftsjahr 2014 im Rahmen eines operating lease-Vertrages gemietet. Die Restnutzungsdauer dieser Immobilie wurde aufgrund der vertraglichen Laufzeit des Leasingvertrages angepasst.

2.4.4 Projektimmobilien

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Projektimmobilien mit einem Volumen von TEUR 3.572 (Vorjahr: TEUR 21.652) 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. Die Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach denselben Kriterien wie die Bewertung der Immobilien in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Zur Bewertung siehe Erläuterungen 2.3.2 Projektimmobilien.

Fachmarktzentrum

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

Fachmarktzentrum

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	k.A.		18.424	
Gesamtinvestitionskosten	k.A.		11.624	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	k.A.		0,00 %	0 % - 0 %
Kapitalisierungszinssatz	k.A.		5,50 %	6 % - 6 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	k.A.		44,00	40,00

Im Vorjahr ist das Projekt "Fachmarktzentrum Kittsee" abgebildet, welches im Geschäftsjahr 2014/2015 verkauft wurde. Da im aktuellen Jahr in keinem Gemeinschaftsunternehmen geplant wurde, ein Fachmarktzentrum in Bestand zu halten, sind keine Angaben möglich.

Wohn- und Pflegeprojekte

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

Wohn- und Pflegeimmobilien

	2014/2015		2013/2014	
Projekterfolg	28.074		52.793	
Gesamtinvestitionskosten	20.080		41.199	
	gewichteter Durchschnitt	Spanne	gewichteter Durchschnitt	Spanne
Risikoabschlag	70,00 %	70 %	48,73 %	10 % - 70 %
Kapitalisierungszinssatz	3,50 %	3,50 %	4,18 %	4 % - 5 %
Geplante Nutzungsdauer in Jahren	70,00	70,00	76,45	70 - 80

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das Projekt „Lindenauer Hafen“ als Wohn – und Pflegeprojekt abgebildet. Im Vorjahr umfasst die Tabelle die Projekte „Wohnen in Wien / Karl Sarg Gasse“ und „Thomasium“. Das Projekt Karl Sarg Gasse wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 bereits zu Projektbeginn über den zu diesem Zeitpunkt bilanzieren beizulegenden Zeitwert verkauft. Bei „Thomasium“ liegen Angebote seitens Käufer vor, sodass EYEMAXX plant dieses Projekt nach Fertigstellung zu verkaufen.

2.5 Finanzanlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen in Höhe von TEUR 61 beinhaltet eine 20 %ige Beteiligung an der VST Technologies GmbH. An dieser Gesellschaft hat sich EYEMAXX nur als Finanzinvestor beteiligt. Sie hat keine Geschäftsführungsposition. Neben der Beteiligung wurde ein Darlehen gewährt.

2.6 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.885	-1.748
Summe	15.813	14.341

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-121	-121
Summe	2.840	3.058

Die Entwicklung der Wertberichtigung ist wie folgt:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	1.869	1.293
Zuführung	137	576
Verbrauch	0	0
Umgliederung von sonstigen Forderungen	0	0
Endbestand	2.006	1.869

In der Zuführung sind die Wertberichtigungen von verrechneten Zinsen im Geschäftsjahr 2014/2015 an tschechische Gesellschaften enthalten, die aufgrund der Projektverzögerungen später entstanden sind. Im Vorjahr beinhaltet die Position eine Wertberichtigung der finanziellen Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 632. Da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren 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 2015 wie folgt:

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen per 31.10.2015

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsun- ternehmen	Wertberichtigungen finanzieller Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	785	4.589	15.285	-	20.659
Wertberichtigung	0	-939	-1.067	-	-2.006
Buchwert	785	3.650	14.218	-	18.653
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	0	0	1.951	-719	1.232
Überfällig mehr als 360 Tagen	0	939	348	-1.287	0
Summe	0	939	2.299	-2.006	1.232
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	785	3.650	12.986	-	17.421
Summe	785	3.650	12.986	0	17.421

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

Fälligkeiten der finanziellen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Finanzielle Forderungen gegen Dritte	Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsun- ternehmen	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 Tagen	45	0	0	-	45
Summe	1.070	6.057	9.116	-	16.243

2.7 Latente Steuern

In der Konzernbilanz werden TEUR 21 aktive latenten Steuern (Vorjahr: TEUR 0) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4.776 (Vorjahr: TEUR 3.121) ausgewiesen. Die Summe der nicht genutzten Verlustvorträge beträgt im Geschäftsjahr TEUR 14.598 (Vorjahr: TEUR 8.113). Davon verfallen TEUR 5.723 (Vorjahr: TEUR 5.148) in den Jahren 2016 - 2020 (Vorjahr: 2017 - 2021).

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

Latente Steuern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Aktive latente Steuern	21	0
Passive latente Steuern	4.776	3.121
Summe	-4.755	-3.121

Im Geschäftsjahr 2014/2015, 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 131 (Vorjahr: TEUR 153) auf einen Endstand zum Bilanzstichtag von TEUR 3.534 (Vorjahr: TEUR 3.665).

Betreffend der jeweiligen Steuergruppen und Einbeziehung der Personengesellschaften insbesondere der GmbH & Co. KG siehe 1.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Die aktive latente Steuer in Höhe von TEUR 112 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 8.532 betreffen temporäre Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.758, aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652, aus der Anwendung der Effektivzinsmethode bei den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 311 und sonstigen temporären Differenzen in Höhe von TEUR 811.

Die temporären Differenzen aus dem zum beizulegenden Zeitwert als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus der Bewertung in Serbien in Höhe von TEUR 3.478, in Deutschland in Höhe von TEUR 525 und in Österreich in Höhe von TEUR 755.

Die passiven latenten Steuern aus der Bewertung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 2.652 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 811 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

		Aktive latente Steuern				Passive latente Steuern			
in TEUR	Summe	Rückstellungen	Finanzverbindlichkeiten	Verlustvorträge	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Anteile an Gemeinschafts- unternehmen	Rückstellungen	Sonstige Aktiva	Finanzverbindlichkeiten
Stand am 1. November 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
Stand am 31. Oktober 2014	-3.121	0	91	3.534	3.332	2.493	7	679	235
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-1.763	21	0	131	1.555	159	3	122	76
Kursdifferenzen	129	0	0	0	-129	0		0	0
Stand am 31. Oktober 2015	-4.755	21	91	3.665	4.758	2.652	10	801	311

2.8 Vorräte

Die Vorräte des Konzerns setzten sich folgendermaßen zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Heizöl	6	7
Logistikzentrum in Serbien	8.712	0
Immobilien	1.028	998
Noch nicht abgerechnete Leistungen	4.509	2.671
Summe	14.255	3.676

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 von EYEMAXX 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 2014/2015 sind projektbezogene Aufwendungen in den deutschen Projekten in Höhe von TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 0), in den tschechischen Projekten in Höhe von TEUR 1.565 (Vorjahr: TEUR 1.108) und in den polnischen Projekten in Höhe von TEUR 1.311 (Vorjahr: TEUR 905) aktiviert.

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Wertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	-102
Summe	958	2.278

Die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende resultiert aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen, welche zum Stichtag noch nicht fällig waren. Im Vorjahr beinhalteten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritten eine offene Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.500, welche bis zum 31. Januar 2015 bezahlt worden ist. Zudem beinhalteten die Forderungen 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:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	102	122
Zuführung	0	120
Verbrauch	0	-130
Umgliederung zu sonstigen Forderungen	0	-10
Endbestand	102	102

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2015

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 31.10.2015
Brutto	219	841	-	1.060
Wertberichtigung	-102	0	-	-102
Buchwert	117	841	-	958
Wertberichtigte Forderungen				
Überfällig mehr als 360 Tagen	102	0	-102	0
Summe	102	0	-102	0
Nicht wertberichtigte Forderungen				
Nicht überfällig	117	632	-	749
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	0	89	-	89
Überfällig zwischen 31 - 60 Tagen	0	120	-	120
Summe	117	841	-	958

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

Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.10.2014

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

2.10 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	-181	-22
Summe	4.405	3.484

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:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anfangsbestand	22	91
Zuführung	159	4
Verbrauch	0	-83
Umgliederung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	10
Endbestand	181	22

Die Dotierung der Wertberichtigungen resultiert im Wesentlichen aus Verzögerungen der tschechischen Projekte und der davon abhängigen Rückzahlung einer Forderung gegen einen Projektpartner.

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Fälligkeiten zum 31. Oktober 2015 folgendermaßen:

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2015

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsun- ternehmen	Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	Gesamtsumme per 31.10.2015
Brutto	983	1.362	2.241	-	4.586
Wertberichtigung	-181	0	0	-	-181
Buchwert	802	1.362	2.241	-	4.405
Wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	269	0	0	-152	117
Überfällig mehr als 360 Tagen	29	0	0	-29	0
Summe	298	0	0	-181	117
Nicht wertberichtigte Forderungen					
Nicht überfällig	405	1.362	2.241	-	4.008
Überfällig zwischen 0 - 30 Tagen	280	0	0	-	280
Summe	685	1.362	2.241	-	4.288

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

Fälligkeiten der sonstigen Forderungen zum 31.10.2014

in TEUR	Sonstige Forderungen gegen Dritte	Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsun- ternehmen	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	0	1
Summe	580	715	2.189	-	3.484

Die sonstigen Forderungen gegenüber Dritten gliedern sich folgendermaßen:

Sonstige Forderungen gegenüber Dritten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Steuern	317	281
Abgrenzungen	64	76
Sonstige Forderungen	602	245
Summe	983	602

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Kassenbestand und Bankguthaben	3.478	516
Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente	380	136
Summe	3.858	652

In dem Posten „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ befinden sich Mieteinnahmen aus dem Objekt in Nürnberg in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 136), die für die Kuponzahlungen der zweiten Anleihe auf einem Ansparkonto für die Anleihegläubiger angespart werden. Aufgrund des Verkaufes von zwei Besicherungsobjekten der ersten Anleihe wurde ein Teilbetrag des Kaufpreises (in Höhe der Besicherung) auf das Ansparkonto für Anleihegläubiger überwiesen. Das Ansparkonto ist nur für die Rückzahlung der ersten Anleihe bestimmt, wodurch es unter „Eingeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und -äquivalente“ ausgewiesen wird. Zum Bilanzstichtag betrug das Depot-Konto TEUR 262.

2.12 Eigenkapital

2.12.1 Grundkapital

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG belief sich am 31. Oktober 2015 auf TEUR 3.510 (Vorjahr: TEUR 3.191), eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft 18.323 Aktien im eigenen Bestand (Vorjahr: 0 Aktien), welche dem Posten „Eigene Aktien“ ausgewiesen werden. 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.

2.12.2 Kapitalrücklage

Die Veränderung der ungebundenen Kapitalrücklage im Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von TEUR 1.436 resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhung im Juni 2015 in der die EYEMAXX Real Estate AG 319.070 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Ausgabepreis von EUR 5,50 je Aktie ausgegeben hat, davon EUR 1,00 je Aktie Nominale, unter Ausschluss des Bezugsrechts.

2.12.3 Währungsumrechnungsrücklage

Die Währungsumrechnungsrücklage in Höhe von TEUR -2.281 (Vorjahr: TEUR -2.112) resultiert aus der Umrechnung der funktionalen Währung ausländischer Gesellschaften in die Konzernwährung (EUR) in Höhe von TEUR -108 (Vorjahr: TEUR -354), 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 -61 (Vorjahr: TEUR -198).

Veränderung der Währungsumrechnungsdifferenzen

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Anfangsbestand	-2.112	-1.560
Net Investments	-61	-198
Veränderung der unrealisierten Gewinne und Verluste	-108	-354
Endbestand	-2.281	-2.112

2.12.4 Eigene Aktien

Am 17. August 2015 hat EYEMAXX beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der EYEMAXX Real Estate AG am 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dazu sollen in der Zeit vom 17. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 insgesamt bis zu 265.064 eigene Aktien der EYEMAXX Real Estate AG zurückgekauft werden. Bis zum 31. Oktober 2015 wurden 18.323 eigene Aktien zurückgekauft und entsprechend IAS 32 offen vom Eigenkapital in einer Summe (TEUR 96) abgesetzt.

2.12.5 Nicht beherrschender Anteil

Als Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 122) werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochtergesellschaften ausgewiesen.

Zusammensetzung des nicht beherrschenden Anteils

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Österreich	117	113
Deutschland	95	0
Slowakei	0	3
Tschechien	-18	-38
Serbien	51	44
Summe	245	122

Die hohe Veränderung des nicht beherrschenden Anteils in Deutschland resultiert maßgeblich aus der Vollkonsolidierung der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH.

2.12.6 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. Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2015 EUR 3.509.772,00 eingeteilt in 3.509.772 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2015 hielt die Gesellschaft einen Bestand von 18.323 Stück 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.

2.12.6.1 Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 59,74 %. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind somit nicht erforderlich.

2.12.6.2 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

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

2.12.6.3 Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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. b), für den Fall der Ausgabe von Genussrechten mit Optionsrechten gilt Ziffer a lit. c) entsprechend.

- d) 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.
- e) Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis muss
 - ea) 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
 - eb) 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 d) 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.

- f) 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,
 - fa) für Spitzenbeträge;
 - fb) 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;
 - fc) 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.
 - fd) soweit die Finanzinstrumente gegen Sachleistung ausgegeben werden;
 - fe) 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 Jah-

resüberschusses, 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.

- g) 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.

Seit dem 9. Juli 2015 besteht darüber hinaus die folgende Befugnis:

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital in der Zeit bis zum 23. Juni 2020 um bis zu insgesamt EUR 1.595.351,-- einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015). 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 2015 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

2.12.6.4 Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Seit dem 29. Juni 2012 bestand die folgende Befugnis:

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

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

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

Erfolgt der Erwerb mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots, darf der von der Gesellschaft gezahlte Angebotspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Durchschnitt der Schlussauktionspreise im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den jeweils drei der Veröffentlichung des Kaufangebots vorangehenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Sofern die Gesamtzahl der auf ein öffentliches Erwerbsangebot 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. a) und b) verwendet werden. Soweit eigene Aktien durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, kann der Vorstand das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrates auch für Spitzenbeträge ausschließen.

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

2.12.6.5 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.

2.12.6.6 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.

2.13 Anleihen

EYEMAXX hat im Geschäftsjahr 2014/2015 die vierte Unternehmensanleihe, welche im Vorjahr ausgegeben wurde, vollplatziert. Bis zum Bilanzstichtag wurde noch ein Anleihevolumen im Nennwert von TEUR 6.450 platziert.

Somit bestehen per 31. Oktober 2015 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	19.013.000

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

Anleiheverbindlichkeit

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Anleiheverbindlichkeit langfristiger Anteil	39.741	45.752
Anleiheverbindlichkeit kurzfristiger Anteil	14.127	1.370
Summe	53.868	47.122

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Stand am 1. November	47.122	38.560
Zugang Anleihen	6.450	8.550
Transaktionskosten	-607	-616
Zinsaufwand	4.747	3.845
Zinszahlung	-3.844	-3.217
Stand am 31. Oktober	53.868	47.122

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: 9,50 %) und der Anleihe 2014/2020 beträgt 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Fälligkeiten sind wie folgt:

Fristigkeiten der Anleihen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
< 1 Jahr	14.127	1.370
1 - 5 Jahre	39.741	33.668
> 5 Jahre	0	12.084
Summe	53.868	47.122

2.14 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Summe	7.061	6.561

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Summe	1.538	462

Die verzinslichen Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 2.849 (Vorjahr: TEUR 4.770) bestehen aus der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 3.574), einem kurzfristigen Darlehen in Höhe von TEUR 878 (Vorjahr: TEUR 0), welches zwischenzeitlich zurückgezahlt wurde und einem kurzfristigen Darlehen gegenüber einem Projektpartner in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 0). Das Darlehen gegenüber der Mathias Invest GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 beglichen (Vorjahr: TEUR 1.193). Weitere verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 3) bestehen gegen mehrere unterschiedliche Darlehensgeber. Die Reduktion der Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG resultiert aus der Rückzahlung der nach HGB verbuchten Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.851 (davon garantierte Zinsen TEUR 517). Der Zinsaufwand für die Verbindlichkeit gegenüber PartnerFonds Anlage GmbH & Co. KG betrug TEUR 367 (Vorjahr: TEUR 424).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.306 (Vorjahr: TEUR 636) bestehen aus einem Bankkredit für das serbische Logistikzentrum in Höhe von TEUR 2.856, einem für die Logistikimmobilie in Linz/Österreich in Höhe von TEUR 1.996 und dem Bankkredit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 518). Aufgrund der Fortschritte beim serbischen Logistikzentrum wurde bereits zum Bilanzstichtag der Bankkredit in Höhe von TEUR 2.856 ausgenutzt. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde das zuerst als Finance-Lease finanzierte und voll vermietete Logistikzentrum in Linz gekauft und mit einem Bankkredit in Höhe von TEUR 1.996 finanziert.

Im Sachanlagevermögen sind Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 164) aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen angesetzt. Demgegenüber steht eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2015 in Höhe von TEUR 144 (Vorjahr: TEUR 126). Im Vorjahr bestand zudem ein Finanzierungs-Leasingverhältnis in Höhe von TEUR 3.605 beim zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Logistikzentrum in Linz. Aufgrund von Anzahlungen belief sich die korrespondierende Leasingverbindlichkeit zum 31. Oktober 2014 auf TEUR 1.184. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde diese Immobilie gekauft, so dass zum Bilanzstichtag keine Leasingverbindlichkeit mehr besteht.

Am 30. April 2014 hat EYEMAXX das bereits vollständig vermietete Industriegrundstück mit Logistikcenter in Wuppertal gemietet wodurch EYEMAXX weitere laufende Mieterträge generiert. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.119 (Vorjahr: TEUR 1.119). Die korrespondierende Leasingverbindlichkeit beträgt zum 31. Oktober 2015 TEUR 295 (Vorjahr: 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 2015 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31.10.2015

in TEUR	Verzinsliche Dar- lehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Gesamtsumme per 31.10.2015
bis 1 Jahr	1.002	54	482	1.538
1 bis 5 Jahre	1.847	160	2.072	4.079
größer 5 Jahre	0	230	2.752	2.982
Summe	2.849	444	5.306	8.599

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Fälligkeiten per 31. Oktober 2014 wie folgt zusammen:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. 10.2014

in TEUR	Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	Leasing- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unterneh- men	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

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	621	688
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	688
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	184	191
Abgrenzungen	96	189
Kautionen	180	180
Sozialversicherungsbeiträge	72	40
Personalverbindlichkeiten	6	22
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	162	113
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	726	1.111
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	161	30
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	161	30

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.

2.16 Rückstellungen

Der Rückstellungsspiegel zeigt folgendes Bild:

in TEUR	Nicht genommene r Urlaub	Steuerrückstellung	Rechtsstreitigkeiten	Beratungskosten	Sonstige Rückstel- lung	Gesamtsumme
Stand am 1. November 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
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	6	4	10
Dotierung	38	0	0	19	56	113
Verwendung	-12	-2	0	-20	-55	-89
Auflösung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-2	-2
Stand am 31. Oktober 2015	120	70	142	208	88	628

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 EYEMAXX 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 EYEMAXX über eine Haftungserklärung, welche die daraus resultierenden Ansprüche übernimmt. Gleichzeitig bestehen in der EYEMAXX-Gruppe wertberichtigte Forderungen gegen MV Inzenjering d.o.o., die wesentlich die Klagesumme übersteigen. Die Forderung aus dem Rückgriffsanspruch ist unter den sonstigen Forderungen 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	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	4.589	6.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	841	364
Sonstige Forderungen	1.362	715
Wertberichtigung	-939	-939
Gesamt Forderungen	5.853	7.136
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	5
Sonstige Verbindlichkeiten	23	87
Gesamt Verbindlichkeiten	23	92
Saldierter Wert	5.830	7.044

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 254). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 197).

Gegenüber der Birkart-Gruppe weist EYEMAXX eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 3.073 (Vorjahr: TEUR 2.862) aus. Die Forderung ist im Zusammenhang mit der Anleihe 2011/2016 entstanden, da 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 Grundschild 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 Darlehen gewährt, das am 15. Juli 2016 fällig wird. Zudem bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 135) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 28). 93 % der Kommanditanteile an der Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, wurden zwischenzeitlich (Februar 2016) von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, erworben.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 34).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115). Es besteht nur eine offene noch nicht fällige Mietforderung in Höhe von TEUR 13.

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) und ist zu 100 % wertberichtigt.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 189). Die Erhöhung resultiert aus der Erstkonsolidierung der Komplementärin (Innovative Home Bauträger GmbH).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 346 (Vorjahr: TEUR 282). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Die Anteile an der Marland Wohnbaugesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden an einen Dritten verkauft. Im Vorjahr betrugen die Forderungen TEUR 992. Ein Teil der Forderung in Höhe von TEUR 305, welche im Zusammenhang mit der Anleihe 2012/2017 entstanden ist, wurde von der Marland Bauträger GmbH übernommen. Zum 31. Oktober 2015 betrugen die finanzielle Forderungen TEUR 270.

Im Vorjahr bestand eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aufsichtsrat Herrn Gulz zugehörigen Unternehmen in Höhe von TEUR 18, welche aus Vermittlungsleistungen für eine Bestandsimmobilie resultierte.

Die sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 142) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch und sind unter 2.15 Rückstellungen näher erläutert.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 1.117 (Vorjahr: TEUR 182). Zum Bilanzstichtag beinhaltet die Forderung ein gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 122, Anzahlungen für Bauleistungen in Höhe von TEUR 425, zum Bilanzstichtag offene und zwischenzeitliche beglichene Mietforderungen in Höhe von TEUR 197 sowie TEUR 317 für Verrechnungen von Personaldienstleistungen der EYEMAXX an die VST-Gruppe. Die Anzahlungen für Bauleistungen wurden größtenteils durch eine Anzahlungsgarantie der R+V Versicherung abgesichert.

Am 30. Juni 2015 wurde ein langfristiges Darlehen an die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 564 (inklusive Zinsen bis zum Bilanzstichtag) mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2017 ausgegeben. Als Besicherung dienen 20 % der Lizenzeinnahmen aus den, der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen, Patenten.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Finanzielle Forderungen	15.285	11.202
Sonstige Forderungen	2.241	2.189
Wertberichtigung	-1.067	-930
Gesamt Forderungen	16.459	12.461
Sonstige Verbindlichkeiten	1	289
Gesamt Verbindlichkeiten	1	289
Saldierter Wert	16.458	12.172

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, sanken von TEUR 1.378 im Vorjahr auf TEUR 1.505 zum Bilanzstichtag. 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 -14.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, stiegen von TEUR 1.161 (davon TEUR 1.690 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung) auf TEUR 1.200 (davon TEUR 1.827 finanzielle Forderung und TEUR 5 sonstige Forderung). Die Forderung gegen EYEMAXX Louny s.r.o. wurde in Höhe von TEUR 632 (Vorjahr: TEUR 534) wertberichtigt, da geplant ist, das Projekt gleichzeitig mit dem benachbarten TESCO-Hypermarkt zu realisieren und sich dessen Realisierung verzögert.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 70). Davon sind TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 66) wertberichtigt. Die Reduktion ergibt sich aus Rückzahlungen und der Ausbuchung einer Forderung in Höhe von TEUR 124.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde eine Rahmenkreditvereinbarung unterschrieben, wonach DVOKA Limited ihr Darlehen bis zu TEUR 3.000 ausnutzen darf. Zum Stichtag betrug die langfristige finanzielle Forderung TEUR 2.828. Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen (inklusive der zuvor genannten) betragen zum Stichtag TEUR 3.111 (Vorjahr: TEUR 283). Die Veränderung resultiert aus der Umbuchung eines Gesellschafterzuschusses in Höhe von TEUR 3.803 in die finanziellen Forderungen. Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 1.276). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 24).

Die finanzielle Forderung gegen Euro-Luna-Park, Kiew, stieg aufgrund der Verzinsung von TEUR 209 auf TEUR 227, welche zu 100% wertberichtigt ist.

Zum 31. Oktober 2015 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/Österreich, besichert.

Im Zuge der Besicherung wurde bei der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG eine Umschuldung von Bankverbindlichkeiten auf Darlehen von der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, durchgeführt. Die saldierte Forderungen gegenüber die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 1.550 (Vorjahr: TEUR 2.385). Davon sind TEUR 1.282 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 1.341) und TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 1.082) sonstige Forderungen. Der Anstieg der sonstigen Forderungen resultiert maßgeblich aus der Ergebnisuweisung. Zudem bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 38).

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 31. Oktober 2015 TEUR 1.924 (Vorjahr: TEUR 469). Diese setzen sich zusammen aus kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 215 und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.709 (Vorjahr: TEUR 469). Der Anstieg resultiert aus einer Anzahlungsrechnung in Höhe von TEUR 700 und einem kurzfristigen Darlehen, welches bis zum 31. Mai 2016 ausgeglichen werden wird.

Im Vorjahr wies EYEMAXX eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 83 gegenüber der GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg, aus. Aufgrund der Vollkonsolidierung seit dem 1. Januar 2015 wird diese im Rahmen der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet, welche das Recht auf die Einnahmen einer voll vermieteten Immobilie erworben hat. Zudem wurde aus diesem Vertrag eine Kautionszahlung, welche EYEMAXX aliquot ihres Kapitalanteils finanziert hat. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 201).

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde durch die EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, ein Grundstück in Leipziger Toplage mit bereits bestehenden Vormietverträgen gekauft. Auf dem Grundstück wird ein medizinisches Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen sowie ein Parkhaus errichtet. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 801 (Vorjahr: TEUR 3.368). Die Reduktion resultiert aus der abgeschlossenen Mezzaninfinanzierung, wodurch ein Teil des eingesetzten Kapitals bereits zurückgeführt werden konnte.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, gegründet. Aufgrund des guten Baufortschrittes bei der Gesellschaft stiegen die Forderungen von TEUR 390 im Vorjahr auf TEUR 1.629 zum Stichtag.

Anfang Oktober 2014 wurde die Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, gemeinsam mit einem Partner gegründet. Mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 hat die Lifestyle Holding GmbH 56,25 % der Kommanditanteile an der Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co. KG erworben und im Januar 2015 weitere 18,75 %. Somit hält die Lifestyle Holding GmbH zum Stichtag 75 % der Anteile. EYEMAXX hat aliquot ihres Kapitalanteils den Ankauf finanziert. Zum Stichtag beträgt die Forderung TEUR 2.137 (Vorjahr: TEUR 1.411).

Weitere Verrechnungskonten bestehen gegenüber den neu gegründeten bzw. erworbenen Gesellschaften Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 33, der Marland GmbH & Co OG in Höhe von TEUR 10, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 21 und der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.

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 2.11 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 Wertberichtigungen von Forderungen in Höhe von TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 487). Im Vorjahr betraf diese Position zudem nicht gezahlte Ergebniszuteilungen von Personengesellschaften an EYEMAXX in Höhe von TEUR 338.

Die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.196 betreffen den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG, Leopoldsdorf/Österreich, in Höhe von TEUR 5.020 und den Erhalt des Kaufpreises aus dem Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Český Krumlov s.r.o., Prag/Tschechien, in Höhe von TEUR 176. In den Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen enthalten sind TEUR 61 für den Kauf der 20 % Anteile an der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich und TEUR 20 für die Gründung von vier deutschen Personengesellschaften (GmbH & Co. KG).

In der Kapitalflussrechnung wurden unbare Transaktionen eliminiert. Im Wesentlichen ist die Umgliederung des Logistikzentrums vom Posten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ zum Posten „Vorräte“ in Höhe von EUR 8,7 Mio., die Umgliederung der Beteiligung (Auflösung Kapitalrücklage) in finanzielle Forderungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. und Abtretungen zwischen sonstigen Forderungen und finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 0,1 Mio. zu nennen. Im Vorjahr wurde die offene Forderung aus Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der Kommanditanteile an der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1,5 Mio. als unbare Transaktion klassifiziert und nicht in der Kapitalflussrechnung gezeigt.

3.4 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche 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. Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 wurden zudem die Logistikimmobilie in Serbien, wie auch das Projekt „Thomasium“ aufgrund der Verkaufsabsichten umgegliedert. Die Verkaufsabsichten ergaben sich aus der Nachfrage von Käufern wie auch der dadurch entstehenden Möglichkeiten Eigenkapital für andere Projekte freizusetzen. Die Entscheidung, Makler zu beauftragen um diese Immobilien zum

Kauf anzubieten, wurde erst Ende des Geschäftsjahres gefällt. Aus diesem Grund werden diese zwei Immobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich Eigen-Investments dargestellt und die Bilanzwerte im Bereich Projektentwicklung.

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 und Deutschland.

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

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2015

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	SUMME
Außenumsatz	569	1.740	7		2.316
Innenumsatz	-13	0	-315	328	0
Umsatz Gesamt	582	1.740	322	-328	2.316
Beteiligungsergebnis	-37	3.131	0		3.094
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	-42		-42
EBITDA	-484	12.911	-2.591		9.836
Abschreibungen	-31	-16	-176		-223
EBIT	-515	12.895	-2.767		9.613
Finanzergebnis	-205	-267	-3.211		-3.683
Steuern	-1	-1.765	-130		-1.896
Periodenergebnis	-721	10.863	-6.108		4.034
Fremdkapital	12.400	16.419	57.232	-16.672	69.379
Vermögen	22.968	51.567	40.047	-16.672	97.910
Investitionen im Anlagevermögen	64	3.983	314		4.361

Segmentberichterstattung zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Projekt- entwicklung	Eigen- Investment	Holding und Sonstige	Konzern- eliminier- ung	SUMME
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
Finanzergebnis	-211	-100	-3.240		-3.551
Steuern	-2	-544	-975		-1.521
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

3.4.1 Projektentwicklung

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR -1.578 im Vorjahr auf TEUR -515 im Geschäftsjahr 2014/2015. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen in der Intensivierung der Wohn- und Pflegeprojekte in Deutschland. Das Finanzergebnis und die Steuern sind nahezu unverändert.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 10.456 auf TEUR 22.968 resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der zwei Projekte „Thomasium“ und dem ersten Logistikzentrum in Serbien vom Bereich Eigen-Investment in den Bereich Projektentwicklung. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 291 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 7.936 im Vorjahr auf TEUR 12.400 zum Bilanzstichtag resultiert aus dem Bankdarlehen in Serbien (erstes Logistikzentrum) und der Aufnahme von Krediten gegenüber der Holding.

3.4.2 Eigen-Investment

Das Betriebsergebnis (EBIT) veränderte sich von TEUR 10.978 im Vorjahr auf TEUR 12.895 im Geschäftsjahr 2014/2015. Der Anstieg resultiert unter anderem aus den laufenden Mieterlösen, welche in Serbien durch die Inbetriebnahme des Logistikzentrums generiert werden konnten. Im Vorjahr war das Ergebnis durch das Projekt „Thomasium“ geprägt. Im aktuellen Geschäftsjahr konnten durch die Projekte „Fachmarkzentrum“ und das „zweite Logistikzentrum“ in Serbien Fortschritte erzielt werden. Die Steuern, welche im Wesentlichen den latenten Steueraufwand beinhalten, stiegen von TEUR 544 im Vorjahr auf TEUR 1.765 im aktuellen Geschäftsjahr. Dieser Anstieg wie auch die Veränderung des Finanzergebnisses resultiert aus der Bewertung der Projekte in Serbien.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 49.356 auf TEUR 51.567 resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Serbien und der Veränderung der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen. Der Zugang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt TEUR 3.972 und resultiert im Wesentlichen aus Baukosten des Logistikzentrums und dem Zukauf von weiteren Grundstücken. Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Grundstücke und Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 9.246 resultiert aus der Bewertung der unbebauten Grundstücke zum beizulegenden Zeitwert, der weiteren Vermietung von Flächen der ersten Logistikimmobilie, dem Abschluss des Generalunternehmervertrages der zweiten Logistikimmobilie, aus dem Projektstart des Fachmarktzentrums. Darin berücksichtigt ist der Abgang der Anteile an der Kittsee GmbH & Co. KG, die Umgliederungen des Projektes „Thomasium“ und des ersten Logistikzentrums in Serbien, die Veränderung der Anteile an der Marland-Gruppe, wie auch der Zugang des Projektes „Lindenauer Hafens“. Zudem sind die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 522 gestiegen. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 15.380 im Vorjahr auf TEUR 16.419 zum Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Umfinanzierung der Logistikimmobilie in Linz. Die Finance-Lease-Verbindlichkeiten wurden zurückgezahlt und ein Bankkredit, welcher die Finance-Lease-Verbindlichkeiten übersteigt, aufgenommen.

3.4.3 Holding & Sonstige

Das Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von TEUR -2.767 hat sich im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR -2.642 nicht wesentlich verändert. Der Steueraufwand, welcher im Wesentlichen latenten Steueraufwand beinhaltet, sank von TEUR 975 im Vorjahr auf TEUR 130.

Die Veränderung des Vermögens von TEUR 37.568 auf TEUR 40.047 ist im Wesentlichen von der Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 2.393 beeinflusst. Die Veränderung des Fremdkapitals von TEUR 50.479 im Vorjahr auf TEUR 57.232 zum Bilanzstichtag resultiert aus der weiteren Platzierung der Anleihe 2014/2020.

Investitionen nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	0	314
Österreich	490	562
Serbien	3.871	2.265
Sonstige Länder	0	22
Gesamt	4.361	3.163

Umsatz nach Ländern

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Deutschland	632	437
Österreich	1.326	1.134
Serbien	358	0
Gesamt	2.316	1.571

Vermögen nach Ländern

in TEUR	31.10.2015	31.10.2014
Deutschland	24.047	24.755
Österreich	37.748	36.721
Serbien	35.161	20.900
Sonstige Länder	954	900
Gesamt	97.910	83.276

3.5 Eventualverbindlichkeiten

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

in TEUR	2014/2015	2013/2014
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	4.178	287

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: TEUR 232), 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, Puchov/Slowakei.

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG aliquot ihres Kapitalanteils gegenüber der Sparkasse Leipzig Haftungen in Höhe von gesamt TEUR 3.891 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung des Projektes „Thomasium“ dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

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 von EYEMAXX verstanden. Personen und Unternehmen die einen maßgeblichen Einfluss auf EYEMAXX 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 2014/2015 wurden Mieten, Betriebskosten, Beratungskosten sowie Kosten für die Buchhaltung (Büroservice) und die Verrechnung von laufenden Kosten in der Höhe von TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 591) aufwandswirksam erfasst und Erträge in der Höhe von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 5361) 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).

Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde von der FMZ Kittsee GmbH & Co. KG Kosten für den Leerstand in Höhe von TEUR 68 verrechnet. Aufgrund des Verkaufes der Anteile werden zukünftig die Leerstandskosten nicht mehr weiterverrechnet. Die Hausverwaltung für das serbische Logistikzentrum wurde von einem nahestehenden Unternehmen übernommen. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden TEUR 77 für diese Tätigkeit bezahlt. Zwischen der VST-Gruppe und EYEMAXX wird nach Tätigkeitsgebiet das Personal weiterverrechnet. Der Aufwand betrug im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 166 und als Ertrag wurden TEUR 227 eingebucht.

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 2014/2015 wurden von der EYEMAXX an die tschechischen Gesellschaften Projektfees in Höhe von TEUR 23, an die polnischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 155 und an die deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 267 weiterverrechnet. Im Rahmen des Verkaufs der Karl-Sarg-Gasse in Wien wurde von der EYEMAXX an die Marland Bauträger GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, eine Projektfee in Höhe von TEUR 250 fakturiert.

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 EYEMAXX auch Beratungen für andere Unternehmen.

Aufgrund der Übernahme von Büroflächen in Leopoldsdorf/Österreich von der VST-Gruppe, hat EYEMAXX auch die darauf entfallenen angefallenen Kosten für Mietereinbauten übernommen. Die VST-Gruppe hat EYEMAXX Mietereinbauten in Höhe von TEUR 201 übertragen, welche über die Restlaufzeit abgeschrieben werden.

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 3.719) vergeben, um dadurch die für die Anleihe erforderliche grundpfandrechtliche Besicherung herzustellen. Die Darlehen der ersten Anleihe in Höhe von TEUR 2.150 (Vorjahr: TEUR 2.150), 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 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 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 375) erfasst. Die Veränderung der Zinserträge verglichen zum Vorjahr resultieren aus der zum 31. Oktober 2014 vollkonsolidierten Gesellschaften Seespitzstraße Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG und Innovative Home Bauträger GmbH. Auf diese entfallen im Vorjahr ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 85, welche im aktuellen Geschäftsjahr aufgrund der Vollkonsolidierung und der damit verbundenen Ertrags- und Schuldenkonsolidierung nicht mehr gezeigt werden.

Aufgrund der Bereitstellung der Besicherung wurden im Geschäftsjahr 2014/2015 in diesem Zusammenhang Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 235) erfasst. Auch diese Reduktion resultiert im Wesentlichen aus zwischenzeitlich vollkonsolidierten Gesellschaften. Zudem entfallen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 10 an Drittunternehmen.

Durch gewährte Darlehen an nahestehende Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, welche nicht die Besicherung der Anleihe betreffen, konnten im Geschäftsjahr 2014/2015 Zinserträge in Höhe von TEUR 1.443 (Vorjahr: TEUR 667) verrechnet werden. Diese resultieren im Wesentlichen aus ausgegeben Darlehen zur Projektfinanzierung. Die Zinsaufwendungen von erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 0).

Die gesamten Forderungen gegenüber Herrn Dr. Michael Müller sind zum Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahr: TEUR 2.115).

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 939). Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurde die Wertberichtigung nicht verändert.

Die Forderungen der Gemeinschaftsunternehmen wurden zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 930) wertberichtigt. Die Veränderung in Höhe von TEUR 137 im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Zeitverzögerung des tschechischen Projektes mit Tesco. Auf dieses Projekt entfällt eine Dotierung der Wertberichtigung in Höhe von TEUR 98. Weitere TEUR 18 betreffen ein derzeit stillgelegtes Projekt. Die Forderungen aus diesem Projekt wurden zu 100 % wertberichtigt. Die verbleibenden TEUR 21 resultieren aus tschechischen Projekten.

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

in TEUR	31.10.2015				31.10.2014			
	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe	Miete	Leasing	Erb- baurecht	Summe
Für das folgende Geschäftsjahr	561	25	87	673	460	27	81	568
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.242	34	349	2.625	1.839	65	349	2.253
Für spätere Geschäftsjahre	2.457	52	1.864	4.373	2.803	58	1.863	4.724
Summe	5.260	111	2.300	7.671	5.102	150	2.293	7.545

Die Steigerung der Mietzahlungen resultiert aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten in Deutschland.

3.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Verkauf von 20 % der Anteile an der EYEMAXX Krnov s.r.o.

Im Dezember 2015 wurden 20 % der Anteile an dem Gemeinschaftsunternehmen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, verkauft. Daraus folgt ein verbleibender Kapitalanteil der EYEMAXX an der EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von 70 %. Im Kaufpreis wurden die Vorleistungen bereits mitabgegolten und 20 % des gewährten Darlehens von der EYEMAXX an EYEMAXX Krnov s.r.o. vom Erwerber übernommen.

Darlehensausgabe zum Kauf von 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG

Mit Wirkung zum 10. Februar 2016 wurden 93 % der Anteile an der BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, von dem Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG gekauft. Die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG besitzt fünf Liegenschaften. Um den Kaufpreis zu bezahlen, gewährt EYEMAXX entsprechend ihres Kapitalanteils von 93 % ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG.

Begebung einer besicherten Unternehmensanleihe

EYEMAXX plant noch im ersten Halbjahr 2016 eine besicherte Unternehmensanleihe zu begeben. Die Unternehmensanleihe soll der Refinanzierung der beiden EYEMAXX-Anleihen 2011/2016 und 2012/2017 sowie der Finanzierung des weiteren Unternehmenswachstums dienen.

Gründung von drei deutschen Gesellschaften

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015/2016 wurden drei deutsche Gesellschaften für zukünftige Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien gegründet. EYEMAXX hält jeweils 94 % der Geschäftsanteile. EYEMAXX evaluiert derzeit die von einem Partner vorgelegten Projekte, welche die Gesellschaften erwerben sollen. Alle drei Gesellschaften werden als Gemeinschaftsunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe miteinbezogen.

Verkauf von zwei Fachmarktzentrum

Im Januar 2016 wurde das Fachmarktzentrum in Olawa/Polen verkauft. Zudem wurden das Fachmarktzentrum in Tschechien nahe Prag per Forward Sale an institutionelle Investoren verkauft. An Retail Park Olawa sp.z.o.o. hielt EYEMAXX indirekt einen wirtschaftlichen Kapitalanteil in Höhe von 90 %. Am tschechischen Fachmarktzentrum hält EYEMAXX einen Kapitalanteil in Höhe von 60 %.

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 von EYEMAXX haben könnten.

3.9 Weitere Erläuterungen

3.9.1 Honorar des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 110). Diese betreffen die Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 100), davon das Vorjahr betreffend TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 21), Steuerberatungsleistungen TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 0), sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) und andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 10).

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 218 (Vorjahr: TEUR 189) erhalten. Davon wurden von anderen Konzerngesellschaften für die gewährten Leistungen TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 93) bezahlt. Im Vorjahr erhielt der Vorstand zusätzlich für die Erreichung der Ziele in den Vorjahren eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 96. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 50).

FINANZINSTRUMENTE UND 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 anzugeben. 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 2015, 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

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2015	31.10.2014
Langfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	210	129
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	4.439	6.214
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	13.049	9.746
Kurzfristiges Vermögen		
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	575	941
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	150	782
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.236	1.456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	219	2.016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Nahestehende	841	364
Sonstige Forderungen gegen Dritte	983	602
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.362	715
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.241	2.189
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.858	652
Finanzielle Vermögenswerte	30.163	25.806

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte entspricht weitgehend den ausgewiesenen Buchwerten. Die Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.289 (Vorjahr: TEUR 1.993) 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

in TEUR	zu fortgeführten Anschaffungskosten	
	31.10.2015	31.10.2014
Langfristige Schulden		
Anleihen	39.741	45.752
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.847	4.770
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.824	440
Leasingverbindlichkeiten	390	1.351
Kurzfristige Schulden		
Anleihen	14.127	1.370
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.002	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	482	196
Leasingverbindlichkeiten	54	261
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	688
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	604	546
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	25	87
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1	289
Verbindlichkeit aus laufender Ertragssteuer	161	30
Finanzielle Vermögenswerte	63.879	55.785

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	Zeichnungs- stand	Marktwert
Marktpreise der Anleihen zum 31. Oktober 2015			
Anleihe 2011/2016	100,50 %	12.960	13.025
Anleihe 2012/2017	101,75 %	11.624	11.827
Anleihe 2013/2019	95,10 %	10.987	10.449 ¹
Anleihe 2014/2020	89,00 %	19.013	16.922 ¹
Gesamt		54.584	52.222
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

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 2015 bei einem Kurs von 100,50 Prozent (Vorjahr: 101,50 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 2015 bei einem Kurs von 101,75 Prozent (Vorjahr: 96,80 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 2015 bei einem Kurs von 95,10 Prozent (Vorjahr: 91,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 10.987. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 9,50 % (Vorjahr: 9,50 %).

Die Anleihe 2014/2020 notiert zum 31. Oktober 2015 bei einem Kurs von 89,00 Prozent (Vorjahr: 92,00 Prozent) mit einem Zeichnungsstand von TEUR 19.013 (Vorjahr: TEUR 12.563). Im Zeichnungsstand enthalten sind TEUR 4.013, welche im Geschäftsjahr 2013/2014 im Rahmen des Umtauschangebots von der Anleihe 2013/2019 in die Anleihe 2014/2020 umgewandelt wurden. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden nochmals TEUR 6.450 platziert. Die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt mittels der Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 10,14 % (Vorjahr: 9,58 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Partnerfonds mit einer Nominale von TEUR 1.334 (Vorjahr: TEUR 2.929) wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 14,87 % (Vorjahr: 14,44 %) bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten aus dem Projekt „Logistikzentrum“ Serbien mit einer Nominal von TEUR 2.868 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 5,82 % bewertet.

Die Kreditverbindlichkeiten der Immobilie Linz/Österreich mit einer Nominal von TEUR 2.030 wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3,11 % bewertet.

Die verbleibenden 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	2014/2015	2013/2014
Zinsen und ähnliche Erträge aus finanziellen Vermögenswerten	1.918	1.089
Nettorendwährungsgewinne aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	19	22
Finanzielle Erträge	1.937	1.111
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus der Anleihen	-4.747	-3.845
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, ausgenommen der Anleihen	-854	-795
Nettorendwährungsverluste aus Krediten, Forderungen und Finanzverbindlichkeiten	-40	-161
Finanzielle Aufwendungen	-5.641	-4.801
Ausbuchung von Krediten und Forderungen	-44	0
Wertminderungsbedarf aus Krediten und Forderungen	-324	-700
Wertänderung von Krediten und Forderungen	-368	-700
Finanzielle Gewinne und Verluste ergebniswirksam erfasst	-4.072	-4.390
Fremdwährungsbewertungseffekte aus der Umrechnung von als Nettoinvestition in Tochterunternehmen gewidmeten Finanzierungen	-61	-198
Finanzielle Gewinne und Verluste direkt im Eigenkapital erfasst	-61	-198

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 von EYEMAXX beziehen sich auf Forderungen aus Ausleihungen im Zusammenhang mit der Besicherung der im Berichtszeitraum begebenen Anleihe. Die Forderungen gegen die BIRKART GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Gemeinschaftsunternehmen, die ihrerseits ihre Grundstücke zur Eintragung erstrangiger Grundschulden zur Besicherung der EYEMAXX-Anleihen zur Verfügung gestellt haben, sind im Zuge der Abdeckung vorher bestehender Bankbelastungen zur Erlangung eben dieser Besicherung der EYEMAXX-Anleihe entstanden. Die sonstigen Forderungen sind überwiegend werthaltig besichert.

2.2 Zinsänderungsrisiko

EYEMAXX ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw. die 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 2015 um 100 Basispunkte höher gewesen wäre, wäre das Ergebnis um etwa TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 31) 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 von EYEMAXX befinden sich im Konzernanhang.

2.3 Marktrisiko

EYEMAXX 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 von EYEMAXX ist von diesen sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die EYEMAXX 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.

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

Ein Marktrisiko besteht hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in Serbien, der Logistikimmobilie in Linz, dem Erbbaurechtsgrundstück mit Logistikcenter in Nürnberg, des vermieteten Büro- und Wohngebäudes in Zell am See, der Logistikimmobilie in Aachen und der Logistikimmobilie in Wuppertal. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 3.721 (Vorjahr: TEUR 3.166) geführt. Zudem besteht ein Marktrisiko hinsichtlich der nach IAS 40 bewerteten Liegenschaften in den Gemeinschaftsunternehmen Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG, EYEMAXX Lifestyle Development I GmbH & Co. KG und Marland Bauträger GmbH. Eine Marktpreisänderung um 10 % hätte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem niedrigeren Ergebnis von etwa TEUR 1.238 (Vorjahr: TEUR 3.209) geführt. In Folge hätte sich das Eigenkapital insgesamt um TEUR 4.959 (Vorjahr: TEUR 6.375) verringert. Die vorstehend erläuterten Werte sind ohne Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern dargestellt.

2.4 Liquiditätsrisiko

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

garantien 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 2015

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	ab 1.11.2020
Anleihen	53.868	68.155	17.208	15.414	2.386	13.373	19.774	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	6.728	676	656	636	616	596	3.548
Leasingverbindlichkeiten	444	690	84	91	65	67	39	344
Verzinsliche Darlehen	2.849	3.152	1.017	2.135	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	621	621	621	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630	630	630	0	0	0	0	0
Gesamt	63.718	79.976	20.236	18.296	3.087	14.056	20.409	3.892

Zahlungsströme zum 31. Oktober 2014

in TEUR	Buchwert	Undiskontiert	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
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	636	719	201	77	75	73	71	222
Leasingverbindlichkeiten	1.612	1.346	271	267	807	1	0	0
Verzinsliche Darlehen	4.775	6.119	63	1.253	4.803	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688	688	688	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	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

Die Zinserträge von TEUR 1.918 (Vorjahr: TEUR 1.089) und Zinsaufwendungen von TEUR 487 (Vorjahr: TEUR 371) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert werden.

Bei EYEMAXX gibt es keine derivativen finanziellen Verbindlichkeiten.

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei EYEMAXX aufgrund der in 2011, 2012, 2013 und 2014 begebenen Anleihen, wenn diese in den Jahren 2016, 2017, 2019 und 2020 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe 2011/2016 mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig. EYEMAXX plant eine umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017. Damit einhergehen soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungskonditionen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Derzeit bereitet die Gesellschaft die Emission einer neuen besicherten Anleihe im Volumen von bis zu EUR 30 Mio. und einer Laufzeit von 5 Jahren bis 2021 vor, insbesondere um die fällige Anleihe 2011/2016 abzulösen. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine Platzierung der Anleihe nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt EYEMAXX über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen. Falls eine Platzierung der Anleihe nicht zumindest im Umfang der fälligen Anleihe 2011/2016 oder eine alternative Finanzierung zur Ablösung der Anleihe 2011/2016 zustanden kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

2.5 Währungsrisiken

Durch die Aktivitäten von EYEMAXX 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	72	469	11	552
Erfolgsneutrag erfasst	0	381	0	381
Zum 31. Oktober 2014	72	850	11	933

Währungsrisiko

in TEUR	CZK	RSD	RON	Summe
Erfolgswirksam erfasst	62	130	11	203
Erfolgsneutrag erfasst	0	412	0	412
Zum 31. Oktober 2013	62	542	11	615

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 2015 beträgt die Eigenkapitalquote 30,34 % (Vorjahr: 28,54 %).

Aschaffenburg, am 15. Februar 2016

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 2014 bis zum 31. Oktober 2015 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, 15. Februar 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Der oben angeführte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Konzernabschluss und Konzernlagebericht der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2014/2015 gemäß § 315a HGB nach International Reporting Standards. Der Bestätigungsvermerk ist nur im Gesamtzusammenhang von Konzernabschluss und Konzernlagebericht zu sehen und bezieht sich nicht isoliert auf den hier abgedruckten Konzernabschluss.

Jahresabschluss der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2014/2015

(Erstellt und geprüft nach HGB)

BILANZ ZUM 31.10.2015

Aktiva

in EUR	31.10.2015	31.10.2014
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
	20.000,00	20.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.588.465,00	1.649.377,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	944,00	1.684,00
	1.589.409,00	1.651.061,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.036.250,00	5.060.290,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	48.101.091,97	38.580.113,10
3. Beteiligungen	29.140,00	0,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.288.947,28	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	4.244.858,52	6.008.400,19
	58.700.287,77	49.648.803,29
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5.577,00	7.392,00
	5.577,00	7.392,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279.261,78	126.776,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.255.149,74	7.149.780,29
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224.219,83	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	337.706,12	460.838,08
	5.096.337,47	7.737.395,32
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.060.425,14	200.170,11
	1.060.425,14	200.170,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten	678.958,13	108.553,40
	67.150.994,51	59.373.375,12

Passiva

[illegible]

Gewinn- und Verlustrechnung

für den Berichtszeitraum von 1. November 2014 bis 31. Oktober 2015

in EUR	2014/2015	2013/2014
1. Umsatzerlöse	551.757,72	437.412,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	788.343,32	156.227,56
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	138.484,24	233.214,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.042,90	7.282,15
	141.527,14	240.496,39
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61.652,00	61.652,50
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.095.635,08	1.091.793,90
6. Erträge aus Beteiligungen	1.250.000,00	5.000.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 1.250.000,00 (i.V.: EUR 5.000.000,00)		
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.822.616,03	2.946.356,02
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 3.283.865,68 (i.V.: EUR 2.477.807,95)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.195.010,24	3.409.460,17
davon an verbundenen Unternehmen:		
EUR 105.688,73 (i.V.: EUR 5.954,79)		
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	918.892,61	3.736.592,71
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
11. Jahresüberschuss	918.892,61	3.736.592,71
12. Gewinnvortrag (i.V. Verlustvortrag)	2.996.129,15	-740.463,56
13. Ausschüttung	-701.954,40	0,00
14. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	-77.377,74	0,00
15. Bilanzgewinn	3.135.689,62	2.996.129,15

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS VOM 31. Oktober 2015

1. Allgemeine Angaben

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

3. Erläuterungen der Bilanz

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 4.479 (Vorjahr: TEUR 7.150) haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen in Höhe von TEUR 250 (im Vorjahr: TEUR 250) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche andere Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die bezüglich der Emission der Anleihen I, II, III und IV entstandenen Disagien werden in der Bilanz als aktive Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 663) ausgewiesen. Das Disagio wird über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2015 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, an der EYEMAXX Holding GmbH, an der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, an der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, an der Lifestyle Holding GmbH sowie an der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG.

Firma	Sitz
BEGA ING. doo.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
DVOKA Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.a.r.l.	41, Boulevard Prince Henri, L - 1724 Luxembourg
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	12, rue Léon Thyès, Luxemburg
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
Eden Slovakia Retail Center 1 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Tolstého 9, SK-81106 Bratislava
EM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
ERED Netherlands II B.V.	De Lairesestraat 154, 1075HL Amsterdam
Eyemaxx 3 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Eyemaxx 6 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
EYEMAXX Český Krumlov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Development GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Havlíckuv Brod s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Krmov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
EYEMAXX Louny s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Prerov s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
EYEMAXX Zd'ár nad Sávavou s.r.o.	Dolní Chabry, Prag 8
Gelum GrundstücksvermietungsgmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Hamco GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Innovative Home Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Lifestyle Holding GmbH	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co KG	Auhofstraße 25, D-63741 Aschaffenburg
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Log Center Airport	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Log Center d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX Alpha AD	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
LOGMAXX d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, Stara Pazova
Malum Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsi, 11, 1082 Nikosia
Maramando Trading & Investment Ltd.	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Marland GmbH & Co OG	Hennersdorf
Maxx BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien
Rustenföldgasse GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Retail Park Malbork z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
RETAIL PARK OLAWA Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa, Polska
Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & CO KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf
Vilia SP.z.o.o.	ul. Chatubińskiego 8, 00-613 Warsaw
Waldstädtchen Potsdam GmbH & Co KG	Rothberger Straße 3C, 12529 Schönefeld

Land	Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahres- abschluss	Jahresergebnis in EUR
Serbien	RSD	100	-26.884	31.10.2015	-1.523
Zypern	EUR	94	-10.559	31.12.2014	-2.834
Luxemburg	EUR	36	50.589	31.10.2015	-12.927
Luxemburg	EUR	100	94.753	31.10.2015	-8.546
Slowakei	EUR	100	410	31.10.2015	937
Slowakei	EUR	100	1.406	31.10.2015	-32
Slowakei	EUR	100	5.920	31.10.2015	-75
Österreich	EUR	99	283.642	31.10.2015	53.887
Österreich	EUR	100	10.250.529	31.10.2015	59.694
Niederlande	EUR	100	-395.238	31.10.2015	-134.325
Polen	PLN	36	-89.323	31.10.2015	-12.644
Polen	PLN	94	-19.325	31.10.2015	-7.010
Polen	PLN	94	-27.435	31.10.2015	-7.724
Polen	PLN	36	-294.149	31.10.2015	-168.322
Tschechien	CZK	90	535.345	31.10.2015	-45.234
Österreich	EUR	100	6.236.785	31.10.2015	3.874.686
Deutschland	EUR	94	-54.306	31.10.2015	-50.765
Deutschland	EUR	40	2.997.014	31.10.2015	148.773
Tschechien	CZK	90	-30.930	31.10.2015	-4.787
Deutschland	EUR	100	15.820	31.10.2015	-9.180
Österreich	EUR	100	6.086.665	31.10.2015	-2.359.444
Tschechien	CZK	90	-20.765	31.10.2015	-4.304
Tschechien	CZK	90	-747.467	31.10.2015	-56.312
Deutschland	EUR	94	44.903	31.10.2015	45.395
Deutschland	EUR	92	-1.977	31.10.2015	-4.848
Deutschland	EUR	94	-25.090	31.10.2015	-23.082
Deutschland	EUR	94	-31.331	31.10.2015	-36.331
Deutschland	EUR	94	3.608	31.10.2015	-1.392
Deutschland	EUR	94	3.377	31.10.2015	-1.623
Deutschland	EUR	92	3.658	31.10.2015	-1.342
Tschechien	CZK	90	-651.820	31.10.2015	-88.813
Serbien	RSD	100	-620.749	31.10.2015	-25.710
Rumänien	RON	100	-112.543	31.10.2015	-2.966
Tschechien	CZK	90	-163.820	31.10.2015	-21.606
Tschechien	CZK	90	290	31.10.2015	48.971
Tschechien	CZK	90	-52.046	31.10.2015	-9.069
Deutschland	EUR	94	318.046	31.10.2015	33.894
Österreich	EUR	100	37.518	31.10.2015	-1.072
Österreich	EUR	100	3.184	31.10.2015	21.338
Österreich	EUR	99	431.422	31.10.2015	-30.329
Deutschland	EUR	94	-162.793	31.10.2015	-183.668
Deutschland	EUR	93	3.658	31.10.2015	-1.342
Österreich	EUR	93,53	6.108.727	31.12.2014	5.662.885
Serbien	RSD	50	691.885	31.12.2014	-502.052
Serbien	RSD	100	-1.424.607	31.10.2015	-81.412
Serbien	RSD	98	13.558.752	31.10.2015	-171.072
Serbien	RSD	100	-41.110	31.10.2015	-41.604
Zypern	EUR	36	-407	31.12.2014	-101.750
Zypern	EUR	50	-14.651	31.12.2014	-3.622
Österreich	EUR	94	7.606.492	31.12.2014	4.285.332
Österreich	EUR	88,36	14.329	31.12.2014	-
Österreich	EUR	98	452.857	31.12.2014	-17.249
Österreich	EUR	70,5	197	31.10.2015	-4.803
Polen	PLN	94	-225.877	31.12.2014	-
Polen	PLN	36	-19.407	31.10.2015	27.704
Österreich	EUR	95	172.055	31.12.2014	71.753
Polen	PLN	18	-1.821.457	31.12.2014	-
Deutschland	EUR	70,50	1.152.734	31.10.2015	-13.147

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Wohnimmobilien, Pflegeheime) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, an welchen die EYEMAXX Real Estate jeweils zu 94% beteiligt ist und die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG, an welchen die EYEMAXX Real Estate jeweils zu 92,07% beteiligt ist gegründet.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2015 wurden die Anteile an der GELUM Grundstücks-VermietungsgesmbH, an welcher die EYEMAXX Real Estate AG mit 94% beteiligt war, an die EYEMAXX Holding GmbH veräußert.

Zu Beginn des Geschäftsjahres betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 3.190.702,00. Es war eingeteilt in 3.190.702 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2012, und der erteilten Ermächtigung, ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 319.070 auf EUR 3.509.772 durch Ausgabe von 319.070 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien durchgeführt worden. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 11. Juni 2015 ist die Satzung in § 4 (Grundkapital, Aktien, Genehmigtes Kapital) geändert worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 23. Juni 2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 319.070 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 5,50 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 1.436 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2015 TEUR 4.286 (im Vorjahr: TEUR 2.850).

Zum 31. Oktober 2015 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 3.509.772. Das Grundkapital ist eingeteilt in 3.509.772 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der Hauptversammlung vom 24. Juni 2015 wurde die Ermächtigung des Vorstandes zur Erhöhung des Grundkapitals neu strukturiert. Bis zu diesem Zeitpunkt bestanden drei teilweise ausgenutzte genehmigte Kapitalerhöhungen mit unterschiedlicher Ausgestaltung und Laufzeit. An ihre Stelle tritt nun ein einheitliches genehmigtes Kapital 2015/I, durch das der Vorstand ermächtigt wurde, mit der Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital in der Zeit bis zum 23. Juni 2020 um bis zu insgesamt EUR 1.595.351 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen..

EYEMAXX Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2014/2015 beschlossen, entsprechend der von der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2012 erteilten Genehmigung eigene Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Dazu sollen in der Zeit vom 17. August 2015 bis zum 30. Juni 2016 insgesamt bis zu 265.064 eigene Aktien der EYEMAXX Real Estate AG zurückgekauft werden. Bis zum Bilanzstichtag wurden 18.323 Stück Aktien zurückerworben und entsprechend im Eigenkapital ausgewiesen. Da keine frei verwendbaren Rücklagen bestanden, wurde der über dem rechnerischen Wert der Anteile liegende Teilbetrag des Kaufpreises mit dem Bilanzgewinn verrechnet.

Die Steuerrückstellung betrifft der Höhe nach noch ungewisse Steuerzahlungen sowie Quellensteuer, für die die Gesellschaft Haftungsschuldner ist.

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

Im Geschäftsjahr 2014/2015 sind Anleihen mit einem Nennwert von TEUR 6.450 der Anleihe IV nach platziert worden. Somit ist der Emissionsbetrag der Anleihe IV von TEUR 12.563 auf TEUR 19.013 angestiegen.

Die Anleihenverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus den vier emittierten Anleihen:

- a. Anleihe I, Verbindlichkeiten: TEUR 12.960, Zinskupon 7,5% p.a., fällig zum 25.07.2016
- b. Anleihe II, Verbindlichkeiten: TEUR 11.624, Zinskupon 7,75% p.a., fällig zum 1.11. 2017
- c. Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 10.987, Zinskupon 7,875% p.a., fällig zum 25.03.2019
- d. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 19.013, Zinskupon 8,0% p.a., fällig zum 30.03.2020

Am 25. Juli 2016 ist die Anleihe I mit einem Volumen in Höhe von TEUR 12.960 fällig. Die EYEMAXX Real Estate AG plant eine umfangreiche Refinanzierung von Verbindlichkeiten aus der EYEMAXX-Anleihe 2011/2016 und nach Möglichkeit auch der Unternehmensanleihe 2012/2017 (Anleihe II). Damit einhergehend soll eine merkliche Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, aus denen eine Reduzierung der Zinsbelastung für diese Verbindlichkeiten resultieren soll. Derzeit bereitet die Gesellschaft die Emission einer neuen besicherten Anleihe im Volumen von bis zu EUR 30 Mio. und einer Laufzeit von 5 Jahren vor, insbesondere um die fällige Anleihe I abzulösen. Sofern das Börsenumfeld, z.B. wegen negativer Marktnachrichten, eine Platzierung der Anleihe nicht im erforderlichen Umfang zulässt, verfügt die EYEMAXX Real Estate AG über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können (z.B. die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern). Falls eine Platzierung der Anleihe nicht zumindest im Umfang der fälligen Anleihe I oder eine alternative Finanzierung zur Ablöse der Anleihe I zustande kommen sollte, würde dies zu einer entsprechenden Liquiditätslücke führen.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht (i.V.: TEUR 12.563).

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 551 (im Vorjahr: 437) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlagshalle, sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal. Die Steigerung der Erlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung des Gebäudes in Wuppertal. Dieses Gebäude wurde im Mai 2014 angemietet und wird gewinnbringend weitervermietet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren in der Höhe von TEUR 573 aus der Veräußerung von Anteilen an der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH, Aschaffenburg, sowie aus Weiterbelastungen von Aufwendungen an Konzernunternehmen in der Höhe von TEUR 215.

Die periodenfremden Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen betragen im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 573.

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

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.096 (im: Vorjahr: 1.092) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch die:

- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 347,
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 185, sowie
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 112

Mit der Ausgabe der vierten Anleihe im Vorjahr und den Nachplatzierungen in diesem Geschäftsjahr steht auch der, den Zinsertrag um TEUR 373 übersteigende Zinsaufwand im engen Zusammenhang, da die liquiden Mittel aus der Anleihe aus organisatorischen Gründen erst zeitversetzt in Form von Krediten an die operativen Tochtergesellschaften weitergegeben werden konnten. Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus den vier emittierten Anleihen.

Des Weiteren wurden in der Berichtsperiode Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.250 (im Vorjahr: TEUR 5.000) realisiert. Hierbei handelt es sich um eine mit Gesellschafterbeschluss vom 30. Oktober 2015 beschlossene Vorabausschüttung der 100%igen Tochtergesellschaft, EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, an die EYEMAXX Real Estate AG in Höhe von TEUR 1.000. Zusätzlich wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 30. September 2015 eine Gewinnausschüttung der Gelum Grundstücks-VermietungsgesmbH in Höhe von TEUR 250 beschlossen..

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2015 resultiert wie folgt:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31.10.2014	2.996.129,15
Jahresüberschuss 2014/2015	918.892,61
Ausschüttung	-701.954,40
Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile	-77.377,74
Bilanzgewinn zum 31.10.2015	3.135.689,62

5. Sonstige Angaben

5.1. Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

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

Franz Gulz, Versicherungsmakler (Vorsitzender)

Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Mitglied)

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

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

Weitere Mitgliedschaften in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG bestehen zum 31. Oktober 2015 nicht.

5.1.2 Vorstand

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

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Henndorf/Österreich

Der Vorstand ist nicht von § 181 BGB befreit.

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

5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

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

5.2 Mitarbeiterzahl

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

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 126 (im Vorjahr: TEUR 96). Im Geschäftsjahr 2014/2015 erhielt er keine variable Vergütung (Vorjahr: TEUR 96).

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

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) und einer Gleisgarantie in Höhe von TEUR 152 mit einer Restlaufzeit bis zum 12. Februar 2042. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 3.990. Des Weiteren bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 168. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 2.358.

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

Die EYEMAXX Real Estate AG hat, neben einer Tochtergesellschaft der EYEMAXX-Gruppe, eine unwiderrufliche selbständige und verschuldensunabhängige Gewinn- und Zahlungsgarantie gegenüber einem fremden Dritten abgegeben. Die Gewinn- und Zahlungsgarantie beläuft sich auf TEUR 1.334 (im Vorjahr: TEUR 2.929) und hat eine Restlaufzeit bis spätestens zum 30. Juni 2017. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Gewinn- und Zahlungsgarantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtung selbst erfüllen wird.

Im Weiteren wurde gegenüber der Sparkasse Leipzig eine unwiderrufliche selbstständige und verschuldensunabhängige Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Des Weiteren wurde eine Darlehensbelassungs- und Rücktrittserklärung in Höhe von TEUR 2.391 gegenüber der Sparkasse Leipzig erklärt. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

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

5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag abgeschlossen. Hieraus resultieren Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 38 jährlich, sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 130 jährlich. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus dem Objekt in Höhe von jährlich TEUR 265.

5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2015 wird in den zu veröffentlichenden Konzernabschluss des EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, einbezogen. Die EYEMAXX Real Estate AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

5.8 Steuerliche Überleitung nach DRS 18

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von EUR 0,9 Mio. ergibt sich nach Hinzurechnung, Korrekturen bzw. Abzügen der steuerlich nicht zu berücksichtigenden Aufwendungen und Erträge in Höhe von EUR 1,7 Mio. ein steuerlicher Verlust in Höhe von ca. EUR 0,8 Mio. für das Geschäftsjahr 2014/2015. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2015 ca. EUR 1,3 Mio.. Der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag beträgt zum 31. Oktober 2015 ca. EUR 4,2 Mio. Bei einem kumulierten Ertragsteuersatz von rund 30% würde sich ein Ertrag in Höhe von ca. EUR 0,7 Mio. durch die Bildung von aktiven latenten Steuern ergeben. Eine Aktivierung dieser latenten Steuern ist im Geschäftsjahr in Ausübung des Wahlrechts dem. § 274 Abs. 1 S. 2 HGB jedoch unterblieben.

5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Aschaffenburg, 15. Februar 2016

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

Anlagenpiegel zum 31. Oktober 2015

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 01.11.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.785.337,50	0,00	0,00	1.785.337,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.959,00	0,00	0,00	2.959,00
	1.788.296,50	0,00	0,00	1.788.296,50
III Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.060.290,00	25.000,00	-1.049.040,00	4.036.250,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	38.580.113,10	9.520.978,87	0,00	48.101.091,97
3. Beteiligungen	0,00	29.140,00	0,00	29.140,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	2.288.947,28	0,00	2.288.947,28
5. Sonstige Ausleihungen	6.008.400,19		-1.763.541,67	4.244.858,52
	49.648.803,29	11.864.066,15	-2.812.581,67	58.700.287,77
	51.457.099,79	11.864.066,15	-2.812.581,67	60.508.584,27

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 01.11.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2015 EUR	Stand am 31.10.2015 EUR	Stand am 31.10.2014 EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
135.960,50	60.912,00	0,00	196.872,50	1.588.465,00	1.649.377,00
1.275,00	740,00	0,00	2.015,00	944,00	1.684,00
137.235,50	61.652,00	0,00	198.887,50	1.589.409,00	1.651.061,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.036.250,00	5.060.290,00
0,00	0,00	0,00	0,00	48.101.091,97	38.580.113,10
0,00	0,00	0,00	0,00	29.140,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	2.288.947,28	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.244.858,52	6.008.400,19
0,00	0,00	0,00	0,00	58.700.287,77	49.648.803,29
137.235,50	61.652,00	0,00	198.887,50	60.309.696,77	51.319.864,29

Verbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015

	Gesamtbetrag EUR	erwartete Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
1. Anleihen *	54.584.000,00	12.960.000,00	41.624.000,00	0,00
(im Vorjahr)	(48.134.000,00)	(0,00)	(35.571.000,00)	(12.563.000,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.092,10	65.092,10	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(116.180,83)	(116.180,83)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(504.492,99)	(254.492,99)	(250.000,00)	(0,00)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.444.108,88	1.444.108,88	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(1.446.996,94)	(1.446.996,94)	(0,00)	(0,00)
	56.093.200,98	14.469.200,98	41.624.000,00	0,00
	(50.201.670,76)	(1.817.670,76)	(35.821.000,00)	(12.563.000,00)

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg**, für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handels- und aktienrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bonn, 15. Februar 2016

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

gez. Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Der oben angeführte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss und Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2014/2015. Der Bestätigungsvermerk ist nur im Gesamtzusammenhang von Jahresabschluss und Lagebericht zu sehen und bezieht sich nicht isoliert auf den hier abgedruckten Jahresabschluss.

Kapitalflussrechnung der Emittentin

für das Geschäftsjahr

2014/2015

(Erstellt und geprüft nach HGB)

Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

An die EYEMAXX Real Estate AG

„Wir haben die beigefügte Kapitalflussrechnung der EYEMAXX Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der EYEMAXX Real Estate AG sind verantwortlich für die Aufstellung der Kapitalflussrechnung. Diese Verantwortung umfasst, dass die Kapitalflussrechnung nach den für Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Grundsätzen aufgestellt wird und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse der Gesellschaft vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil zu dieser Kapitalflussrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Kapitalflussrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben in der Kapitalflussrechnung ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Zahlungsflüsse vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Kapitalflussrechnung.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichen und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Kapitalflussrechnung in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden allgemeinen Grundsätzen und stellt die Zahlungsflüsse der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. November 2014 bis zum 31. Oktober 2015 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.

Bonn, den 15. Februar 2016

Burkhard Völkner
Wirtschaftsprüfer

Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg
Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014/2015

	2014/2015 TEUR	2013/2014 TEUR
Periodenergebnis	919	3.737
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62	62
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	33	0
+/- Zunahme/Abnahme der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	10	44
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.961	-5.408
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-559	542
Cashflow auf laufender Geschäftstätigkeit	-2.496	-1.023
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-4
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.483	-10.155
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.478	-10.159
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	1.755	1.610
- Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividende und Erwerb eigener Anteile)	-798	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.856	8.550
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.813	10.160
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	839	-1.022
+ unbare Transaktionen	21	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	200	1.222
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.060	200

ANHANG G

Verkehrswertgutachten

Inhaltsverzeichnis

Anhang G Verkehrswertgutachten

G 1

1.	Besicherungsobjekt Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg	G - 3
2.	Besicherungsobjekt Bernhard Höfel Straße 14, A-6020 Innsbruck	G - 15
3.	Besicherungsobjekt 2 Wohneinheiten In A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6-6a	G - 52
4.	Besicherungsobjekt Geschäftshaus in A – 5700 Zell am, See, Seespitzstrasse 4,	G - 79
5.	Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20	G - 93
6.	Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42	G - 106
7.	Besicherungsobjekt Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg	G - 119
8.	Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10	G - 132
9.	Besicherungsobjekt Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b	G - 171
10.	Besicherungsobjekt Wildgansgasse 5, A-2332 Henndorf	G - 222

Besicherungsobjekt
Auhofstraße 25,
63741 Aschaffenburg

Verkehrswertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 20150120135

Logistikzentrum

PLZ, Ort	63741 Aschaffenburg
Straße	Auhofstr. 25
Bundesland	Bayern
Kunde	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Ausfertigung	PDF Exemplar
Gutachter	Roland Emme-Weiss
Objektbesichtigungstag	11.12.2015
Besichtigungsumfang	Innen- / Außenbesichti- gung durchgeführt
Wertermittlungsstichtag	11.12.2015
Qualitätsstichtag	11.12.2015



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

6.200.000 EUR

12,0-fache Jahresrohertrag

Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine solide Renditeimmobilie.

Das Objekt war bei der Besichtigung in einem normalen Zustand, was auf eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung schließen lässt.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	
Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle
Lage	Auhofstraße 25
Auftraggeber	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	11. Dezember 2015
Qualitätsstichtag	11. Dezember 2015
Ortsbesichtigung	11. Dezember 2015
Objektdaten	
Art des Gebäudes	Grundstück mit Bürogebäude und Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1959
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Gewerbefläche	Ca. 4.181 m² Büro und ca. 7.487 m² Halle
Grundstücksgröße	Ca. 20.345 m²
Eingangsdaten	
Bodenwert/m²	200 €
Grundstücksgröße	20.345 m²
Liegenschaftszinssatz	6,5 %
Rohertrag	516.396 €
Reparaturstau	Entfällt
Marktanpassungszuschlag	Entfällt
Vervielfältiger	11,470
Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
Rohertrag	516.396 €
Bewirtschaftungskosten	15 %
Gebäudereinertrag	174.452 €
Gebäudeertragswert	2.128.314 €
Ertragswert	6.197.314 €
Ertragswert gerundet	6.200.000 €
In Worten	

Sechsmillionenundzweihunderttausend Euro

Auftragsnummer 20150120135

Verwendungszweck

Es soll auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes erstellt werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

Lagebeschreibung

Aschaffenburg liegt im Bundesland Bayern aber mit direkter Nähe zu Hessen und an Frankfurt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebiet der Stadt Aschaffenburg. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Industriegebiet Damm-Ost mit Anbindung an die BAB.
Die Erschließung erfolgt direkt über die Auhofstraße.

Objektbeschreibung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Logistikimmobilie. Sie besteht aus einer, teilweise unterkellerten, Umschlaghalle, einer Erweiterung der Halle, zweigeschossig, und einem stirnseitig angebauten Verwaltungsgebäude. Dieses Gebäude verfügt über Keller, Erdgeschoß und zwei Obergeschossen.

Die Baujahre sind 1959 und 1962 für die Erweiterungsbauten und die Aufstockungen sind die Jahre 1969, 1992 und 2001 ausschlaggebend.

Die Halle ist komplett umfahrbar und es besteht eine Verbindung mittels Unterführung zum Gelände der Weichertstraße 5.

Außerdem besteht eine Baureserve im nördlichen Teil des Grundstücks.

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 35 Stellplätze für PKW.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

- Aufnahme des Objekts
- Inaugenscheinnahme des Objekts
- Erörterung offener Fragen
- Erstellen von Fotos

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen einer Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude eine normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt.

Es werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche aber zerstörungsfrei nicht auszuführen ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, zum Beispiel tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrlei-

tungsfraß und Ähnliches möglicherweise nicht vollständig erfasst,

- detaillierte Schadenfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen wie Asbestbestandteile oder Formaldehyd oder Ähnliches, nicht getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht überprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

Wegen detaillierter Untersuchungen von Schadensbildern oder zu den genannten Feststellungen muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gefragt und angehört werden.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden daher nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar sind und aus Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind.

Die Bauart von älteren Gebäuden ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gegebenenfalls mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind daher nicht als Mängel zu sehen.

Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, gegebenenfalls auch die Auswirkungen auf den Verkehrs- beziehungsweise auf den Beleihungswert.

Der Gutachter legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungstichtag zu Grunde.

Grundbuch

Amtsgericht: Aschaffenburg

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Aschaffenburg	24832	1	Aschaffenburg		3555/3	20.345

Gesamtfläche 20.345
davon zu bewerten 20.345

Abteilung I, Eigentümer

Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
24832	1	1	3555/3	Rauch- und Rußzuführungsrecht- nur an der lt. Karte des Vermes- sungsamtes Aschaffenburg vom 07.03.1985 gelb eingezeichneten Fläche- für den jeweiligen Eigen- tümer des Grundstücks Flst. 1630/3; gemäß Bewilligung vom 18.04.1902 eingetragen am 26.05.1902 und hierher übertra- gen am 20.02.2015		0
24832	2	1	3555/3	Grenzbebauungs-, An- und Auf- baurecht - nur an der lt. Karte des Vermessungsamtes Aschaf- fenburg vom 07.03.1985 weiß gedeckten Fläche - für den jewei- ligen Eigentümer der Grundstü- cke Flst. 3556 (Blatt 12624 BVNr. 8) und Flst. 3556/8 (Blatt 10875 BVNr. 2); das Recht ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt; Vorrangbehalt: Hypo- theken und Grundschulden im Gesamtbetrag von 500.000 DM, bis 12 % Zinsen jährlich zuzüg- lich Nebenleistungen; gemäß Bewilligung vom 21.01.1959/02.10.1959 eingetra- gen am 11.11.1959 und hierher übertragen am 20.02.2015		0

24832	3	1	3555/3	Kanalduldungs-, Belassungs und Unterhaltungsrecht - nur an der lt. Karte des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom 07.03.1985.weiß gedeckten Fläche - für die Stadt Aschaffenburg; gemäß Bewilligung vo 08.11.1966 eingetragen am 21.12.1966 und hierher übertragen am 20.02.2015	0

Erläuterungen zum Grundbuch

Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis mit öffentlichem Glauben von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken und die auf ihnen liegenden Lasten mit (in der Regel) konstitutiver Wirkung verzeichnet werden. Auch mit dem Eigentum verbundene Rechte können vermerkt werden. Die vermerkten Rechte auf dem Grundstück stellen für den Unterzeichner keine Wertminderung dar, daher wurden die Rechte mit 0 Euro bewertet.

Altlasten/Kontaminierung

Aufgrund der bisherigen und gegenwärtigen Nutzung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Daher wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²		Bodenwert
1	Grundstück	20.345	200					ja	4.069.000

Bodenwert (rentierliche Anteile) 4.069.000

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 4.069.000

Erläuterungen zum Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt er 200 € erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 31.12.2014.

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. EUR
				Jahre			EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Büro	1	1959	75	25	4.181 m ² BGF	1.605	12,0	Linear	66,7	2.502.750
B	Hallen	1	1959	75	25	7.487 m ³ BRI	133	12,0	Linear	66,7	371.383

A) Baupreisindex: NHK 2000 (Bürogebäude); 3/2015 = 1,3280

B) Baupreisindex: NHK 2000 (Gewerbliche Betriebsgebäude); 3/2015 = 1,3550

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	2.874.133
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 143.707
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.017.840
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	4.069.000
Vorläufiger Sachwert	7.086.840
SACHWERT (gerundet)	7.090.000

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

Erläuterungen zum Sachwert

Baukosten:

Zur Ermittlung der NHK Gebäudeart Verwaltungsgebäude Typ 5.3 und Industriegebäude Typ 30.1 ImmoWertV. Durch die Bauweise ist das Objekt dieser Typenklasse zuzurechnen.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV: Im Bewertungsfall 70 bzw. 60 Jahre. Für das Bürogebäude wurde ein fiktives Baujahr von 1965 angesetzt, da die Erweiterungen und Aufstockungen diese Verlängerung begründen. Daraus ergibt sich eine RND von 25 Jahren.

Flächen

Die BGF wurde der vorliegenden Flächenaufstellung entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert.

Außenanlagen und Bau-NK

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung								
A	Gesamtobjekt	25	6,50	1	1	43.033,00	43.033,00	516.396	264.485

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 25 Ø 6,50 Σ 1 Σ 1 Σ 516.396 Σ 264.485

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Verkehrswert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	EUR/m²		EUR/WE			EUR/m²		
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
A	Gesamtobjekt								15,0

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	516.396
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	15,0% 77.459
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	438.937
- Bodenwertverzinsungsbetrag	264.485
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	174.452
x durchschnittlicher Barwertfaktor	12,20
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	2.128.314
+ Bodenwert	4.069.000
Ertragswert (ungerundet)	6.197.314
ERTRAGSWERT (gerundet)	6.200.000

Die Belegungsquote beträgt 100 %.

Erläuterungen zum Ertragswert

Nachhaltiger Pachtansatz

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Es wurden die durch die Mietverträge erzielten Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss und allgemeinen Erkundigungen abgeleitet, und mit den vorhandenen Einnahmen verglichen und als nachhaltig beurteilt.

Untersucht wurden die Nettokaltmieten. Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die ortsüblichen und tatsächlich erzielten Preise.

Es wurden die von der Eigentümerin vorgelegten Mieterträge übernommen und nicht weiter geprüft, da die Angaben als glaubhaft zu bezeichnen sind.

Flächen

Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Architektenberechnung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Bewirtschaftungskosten

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Bandbreiten der ImmoWertV und setzen sich aus 8 % BWK (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten) und 7% Modernisierungsrisiko zusammen. Diese sind prozentual und nicht mehr wie bisher in Summe aufgeführt.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem ImmoWertV.

Kapitalisierungszinssatz

Bandbreiten Kapitalisierungszins gem. ImmoWertV

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, den regionalen Marktgepflogenheiten und den nachhaltigen Objektkriterien ist der Kapitalisierungszinssatz angemessen. Dieser liegt im Rahmen der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bandbreiten.

Erstellt am: 28.12.2015 Gez. Roland Emme-Weiss

Besicherungsobjekt
Bernhard Höfel Straße 14,
A-6020 Innsbruck

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE



Bewertungsgutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes

Objekt: **Industriegebäude/Werkstätte/Halle**
 Bernhard Höfel-Straße 14
 6020 Innsbruck
 Gst. Nr. 689/1, EZ 1127, KG 81102 Amras

Stichtag: **28.12.2015**

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft 22
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 27.11.2012 22
C3.2	Allgemein.....22-25
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation.....26-29
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 30
C4.1	Besitzverhältnisse..... 30
C4.2	Legende, Flächen..... 30
C4.3	Mieteinnahmen, Baurechtzins 31
C4.4	Leerstehung , Instandhaltung..... 32
C4.5	Kapitalisierungszinssatz.....32-33
C4.6	Bodenwert..... 33
D	Bewertung
D1.	Allgemeines 37
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....37-38
D3.	Bewertung 39
D3.1	Gebäudewert..... 39
D3.1.1	Halle mit Büroteil..... 39
D3.1.2	Etagendecke 39-40
D3.2	Ertragswert 40-41
D3.3	Rechte der Liegenschaft 41
D3.4	Verkehrswert..... 42
D4.	Marktanpassung..... 42
E	Schlussbemerkung 40

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

A. Allgemeine Angaben

A1. Auftraggeber:

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
FN 251924 b
Renngasse 14/Top 55
1010 Wien

A2. Auftrag:

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft beauftragt.

A3. Lokalaugenschein: 21.12.2015

Anwesende:	Herr Robert Saurwein	- Quehenberger Logistic
	BM Ing. Erich Forstner	- beauftragter Sachverständiger

A4. Bewertungsstichtag: 28.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

B. U n t e r l a g e n

B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

- B1.1 Aufstellung aktuelle Mietvorschreibungen für 2015 vom 21.12.2015.
- B1.2 Grundriss Lagerhalle Obergeschoss vom Oktober 1985 ohne Angabe auf den Verfasser.
- B1.3 Lageplan Hallenerweiterung M 1:333 vom 25.04.1987, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.4 Grundriss Baustufe 1+2 Untergeschoss Plan Nr. 75a, M 1:200 vom 10.06.1988 verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.5 Grundriss Baustufe 1+2 Obergeschoss Plan Nr. 76a, M 1:200 vom 10.06.1988 verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.6 Plankopie Ansichten und Schnitt B-B ohne Datum, ohne Angabe auf den Verfasser.
- B1.7 Bestandvertrag zwischen Frau Stefanie Neuner und Birkart + Lebert Internationale Spedition Gesellschaft m.b.H. vom 17.06.1985.
- B1.8 Übergabsvertrag zwischen Frau Stefanie Neuner und Herrn Andrä Neuner, Herrn Heinrich Neuner, Frau Elfriede Scherkl, Frau Gertrud Scherkl vom 08.02.2001.
- B1.9 Kaufvertrag zwischen Terz Z Immobilien Gesellschaft m.b.H und Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG vom 14.02.2001.
- B1.10 Mietvertrag abgeschlossen zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 14.02.2001.
- B1.11 Schreiben Firma Quehenberger Logistik AG & Co KG vom 01.08.2003 – Eintritt in die Mietrechte der Birkart Austria Internationale Spedition GmbH.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

- B1.12 Schreiben Firma Birkart Austria Internationale Spedition GmbH an Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG vom 06.11.2003 betreffend Übernahme der Sanierungskosten vor Stichtag 01.09.2003.
- B1.13 Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag vom 14.02.2001 Mieteintritt Firma Lifestyle Realbesitz-Verwaltungsges. mbH & Co.KG mit 30.09.2004 vom 07.03.2005.
- B1.14 Gutachterliche Stellungnahme Superädifikat vom 02.02.2004 verfasst von Bmst. Ing. Hans Bodner, Salurner Straße 57, 6330 Kufstein.
- B1.15 Projektdarstellung Innsbruck

B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt

- B2.1 Grundbuchsatzung KG 81102 Amras, EZ 1127, Gst.Nr. 689/1 vom 16.12.2015.
- B2.2 Auszug aus der Grundstücksabfrage Grundbuch via Internet.
- B2.3 Auskunft aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Innsbruck über Anfrage bei dem Magistrat der Stadt Innsbruck.
- B2.4 Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas via Internet beim Umweltbundesamt.
- B2.5 Grundstücksabfrage in HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria über die Gefährdung von Hochwasser vom 16.12.2015.
- B2.6 Fotodokumentation vom 21.12.2015 angefertigt durch den unterfertigten Sachverständigen.
- B2.7 Aktuelle Kaufvertrags-Sammelabfragen vergleichbarer Liegenschaften über IMMOUnited.
- B2.8 Grundstückspreiserhebungen bei ansässigen Sachverständigenkollegen und Maklern.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

B3. Literatur

- B3.1 F.W. Ross • R. Brachmann • P. Holzner, 27. Auflage – Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- B3.2 M. Vogels, 5. Auflage – Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- B3.3 Heimo Kranewitter, 6. Auflage – Liegenschaftsbewertung
- B3.4 Vergleichswerte des unterfertigten Sachverständigen
- B3.5 Simon / Cors / Troll – Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. Auflage
- B3.6 Europäische Bewertungsstandards 2003 (TEGoVA)
- B3.7 Immobilienpreisspiegel 2014 der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- B3.8 Seiser – Kainz - Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011
- B3.9 ImmoDEX – österreichische Immobilienpreise im Fokus herausgegeben von IMMOBILIEN.NET, Stand 2. Halbjahr 2014.
- B3.10 Österreichische Immobilien Zeitung – Offizielles Organ des Fachverbandes aller Fachgruppen der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

B4. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- B4.1 Diese Bewertung wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGB. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- B4.2 Befundet wurde ausschließlich der Wert der Liegenschaft.
- B4.3 Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- B4.4 Anlässlich der Befundaufnahme wurde der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ausschließlich durch äußeren Augenschein festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem unterfertigten

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Sachverständigen gegeben wurden sowie auf übergebene Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wurde davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien oder Techniken verwendet wurden.

- B4.5 Der Bewertung wurde die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, sanitären und anderen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorausgesetzt.
- B4.6 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- B4.7 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. (Budgetleitgesetz 1998 – wenn die gegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von dzt. 20% verwertet wird, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert zuzurechnen, eine Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Bei Verwertung ohne Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% sind bereits geltend gemachte Vorsteuerberichtigungen durchzuführen).
- B4.8 Die Flächenausmaße wurden anhand der Unterlagen ermittelt. Der unterfertigte Sachverständige führte keine eigenen Vermessungen durch, für die Richtigkeit der Flächenausmaße wird daher keine Gewähr übernommen.
- B4.9 Der rechtlichen Bewertung wurden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Informationen bekannt waren.
- B4.10 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden, grundsätzlich wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- B4.11 Baubehördliche Genehmigungen, die Konsensmäßigkeit und die rechtmäßige Nutzung des Objektes wurden vom unterfertigten Sachverständigen nicht überprüft. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen inklusive Widmungen, Genehmigungen, Auflagen und dergleichen betreffend Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen. Der unterfertigte Sachverständige setzt

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

voraus, dass die Räumlichkeiten allen notwendigen Regelungen einschließlich den Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz entsprechen.

- B4.12 Auftragsgemäß wurde eine rechtliche Überprüfung von Nutzungsverträgen, Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Miet- und Pachtverträgen, Bewirtschaftungsverträgen, Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft nicht durchgeführt.
- B4.13 Allfällige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurden vom unterfertigten Sachverständigen erfahrungsgemäß bewertet. Einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden Ausführung wurde angesetzt.
- B4.14 Von Mietern durchgeführte Investitionen oder Ausstattungen werden nicht überprüft und nicht bewertet.
- B4.15 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.
- B4.16 Auf Grund der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- B4.17 Der Sachverständige behält sich das Recht auf Änderung oder Ergänzungen vor, falls sich neue Umstände oder Fakten ergeben. Das Gutachten wird auf den vor angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- B4.18 Das Gutachten ist zum Stichtag gültig und darf weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Interpretationen führen, für die der unterfertigte Sachverständige keine wie immer geartete Verantwortung übernimmt. Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist ausschließlich für den

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag an Dritte abzutreten.

B 5. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- B5.1 Grundlage der Wertermittlung sind die bei der Befundaufnahme festgestellten Fakten, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers.
- B5.2 Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerung der Liegenschaft.
- B5.3 Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbuchseintragungen im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt.
- B5.5 Der unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die gegenständliche Bewertung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandard der TEGoVA) objektiv und unparteiisch erstellt hat.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

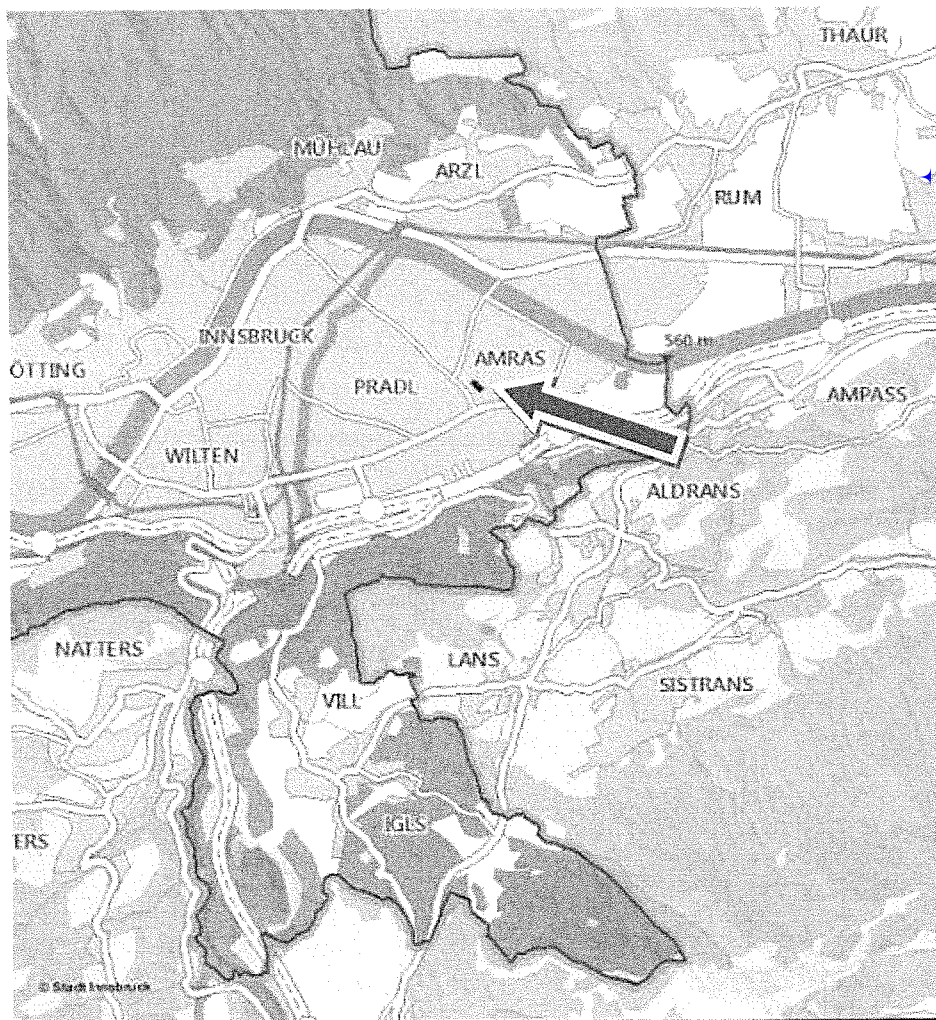
6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C. Befund

C 1. Standortanalyse

C1.1 Makrostandort



Ausschnitt aus dem Stadtplan Innsbruck

Bas1

12.11.2012

© Stadt Innsbruck



0

1.000 m

INNS'
BRUCK

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Innsbruck ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Tirol und ist mit 120.147 Einwohnern (Stand 1.1.2011) die größte Stadt Tirols.

Das Stadtgebiet ist zweigeteilt durch den Fluss Inn. Im Norden ist Innsbruck durch die Nordkette des Karwendelgebirges und im Süden von den Vorbergen der alpinen Zentralkette – Patscherkofel – eingegrenzt und besteht aus 9 Katastralgemeinden mit einer Fläche von 104,91 km², die Bevölkerungsdichte beträgt 1.145 Einwohner pro km². Innsbruck liegt auf einer mittleren Seehöhe von 574 m über Adria. Bekannt ist die Stadt vor allem durch die Austragung von Olympischen Winterspielen. Des Weiteren verfügt Innsbruck über das Tiroler Landestheater, Stadttheater Innsbruck, Stadtmuseum, Landesmuseum, Schloss Ambras und weitere Sehenswürdigkeiten.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

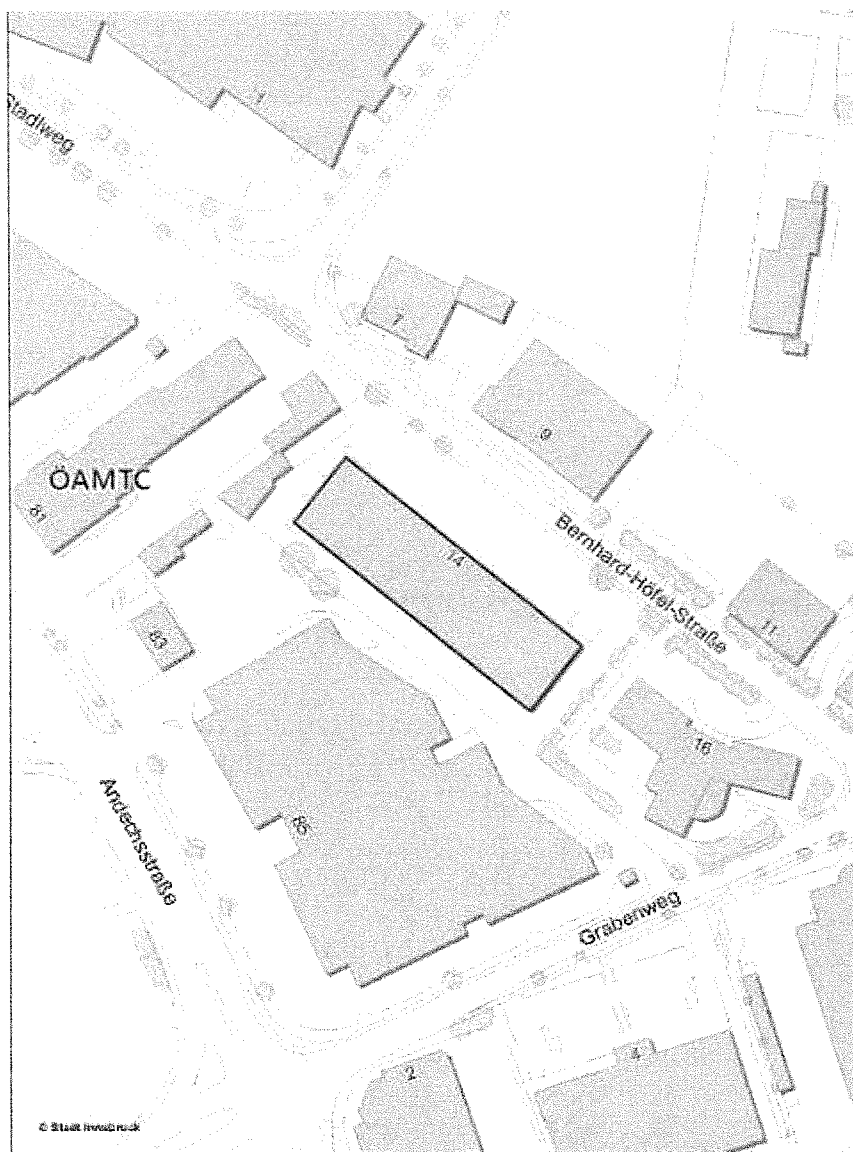
BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C1.2 Mikrostandort



Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Gewerbe- und Industriegebiet Amras, einem Stadtteil im Osten der Stadtgemeinde Innsbruck, im Bogen des Inn.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C1.3 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

C1.4 Erreichbarkeit und Anbindung

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die ÖBB - Hauptbahnhof Innsbruck - die Autobahn A 12 Inntalautobahn, den Flughafen Innsbruck/Kranebitten gegeben. Die Anbindung für den Individualverkehr ist über die Anschlussstelle Innsbruck OST in ca. 250 m Entfernung vorhanden und kann als sehr gut eingestuft werden.

Die Zufahrt erfolgt über den Grabenweg oder Langer Weg in die Bernhard Höfel -Straße.

Die Lage der gegenständlichen Liegenschaft ist als sehr gut zu klassifizieren.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

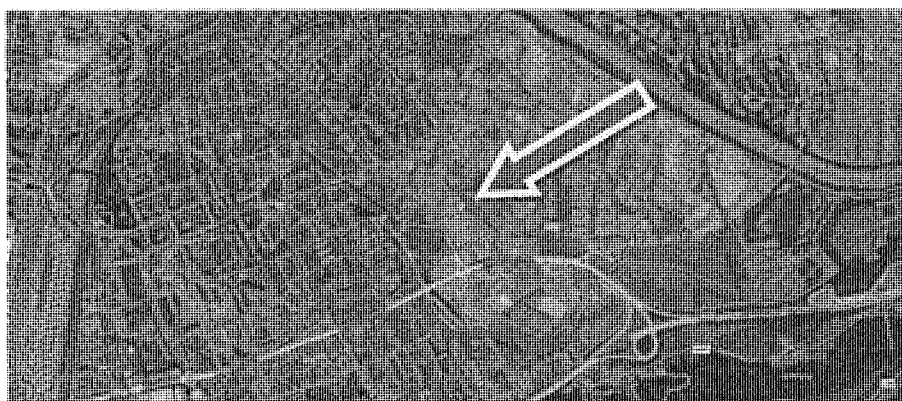
6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C1.5 Hochwassergefährdung - HORA Abfrage

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Gefährdungsstellung
Fließgewässer



Maßstab: 1 : 8.000

Druckdatum: 16. Dezember 2015

Gesuchte Adresse: Bernhard-Höfel-Straße 14, 6020 Innsbruck
Lambert Koordinate: (X,Y) = (255868,375800)
HORA-Zone: HQ-30

- ☒ Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- ☐ Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- ☐ Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich
- ☒ Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser
- ☒ Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser
- ☒ Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser
- ☒ Flüsse: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- ☒ Flüsse: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
- ☒ Wildbäche: Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- ☒ Wildbäche: Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
- ☐ Gewässerzuständigkeit
- ☐ Raumrelevanten Bereiche
- ☐ Einzugsgebiet WLV

<http://hora.gv.at>

Quellen Basisdaten: BMLFUW, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: BMLFUW, VVO, Ämter der LR, ZAMG

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Tel: +43 1 368 42 50

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Die Grundstücksabfrage über HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ergab, dass die Liegenschaft in der HQ-30 Zone liegt, dies bedeutet, dass eine Gefährdung durch Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich ist.

C 2. Grundstücksdaten

C2.1 Grundbuchsauszug

Gemäß Grundbuchsauszug befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Eigentum wie folgend angeführt:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81102 Amras
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 1127

Letzte TZ 23213/2012

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
689/1	G	GST-Fläche *	7700	
		Bauf.(10)	3040	
		Sonst(50)	4660	Bernhard-Höfel-Straße 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 3353/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 689/1

b 9502/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 90039

3 a 9151/1985 Die Bauwerke auf Gst 689/1 stehen gem Par 435 ABGB im
Eigentum eines anderen

4 a 23213/2012 Urkundenhinterlegung hins Gst 689/1 (§ 10 Abs 1a UHG)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/4

Heinrich Neuner

GEB: 1947-12-14 ADR: Geyrstr. 59 6020

b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht

c 13000/2001 Vorkaufsrecht

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

- d 13247/2001 Vorkaufsrecht
3 ANTEIL: 1/4
Andrä Neuner
GEB: 1958-10-08 ADR: Geyrstr. 59 6020
b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht
c 13000/2001 Vorkaufsrecht
d 13247/2001 Vorkaufsrecht
4 ANTEIL: 1/4
Gertrud Scherkl
GEB: 1951-03-17 ADR: Geyrstr. 59 6020
b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht
c 13000/2001 Vorkaufsrecht
d 13247/2001 Vorkaufsrecht
5 ANTEIL: 1/4
Elfriede Scherkl
GEB: 1955-04-01 ADR: Geyrstr. 59 6020
b 13000/2001 IM RANG 14757/2000 Übergabsvertrag 2000-12-13 Eigentumsrecht
c 13000/2001 Vorkaufsrecht
d 13247/2001 Vorkaufsrecht
***** C *****
1 a 6357/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller
Art auf Gst 689/1 für Gst 689/2 in EZ 987
b 9502/1984 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
90039
7 a 13000/2001
REALLAST der Bezahlung einer monatlichen Leibrente im
Betrag von 20.000,-- gem Pkt IV Übergabsvertrag 2000-12-13
für Neuner Stefanie geb 1923-08-03
8 auf Anteil B-LNR 2
a 13000/2001
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für
Scherkl Gertrud geb 1951-03-17
Scherkl Elfriede geb 1955-04-01
Neuner Andrä geb 1958-10-08
9 auf Anteil B-LNR 3
a 13000/2001
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für
Neuner Heinrich geb 1947-12-14
Scherkl Gertrud geb 1951-03-17
Scherkl Elfriede geb 1955-04-01
10 auf Anteil B-LNR 4
a 13000/2001
VORKAUFSRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Tel: +43 1 368 42 50

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

- Neuner Heinrich geb 1947-12-14
Scherkl Elfriede geb 1955-04-01
Neuner Andrä geb 1958-10-08
- 11 auf Anteil B-LNR 5
a 13000/2001
VORKAUFRECHT gem Pkt V Vertrag 2000-12-13 für
Neuner Heinrich geb 1947-12-14
Scherkl Gertrud geb 1951-03-17
Neuner Andrä geb 1958-10-08
- 12 a 13247/2001
BESTANDRECHT bis 2035-06-30 für Birkart Bauträger GmbH & Co
Grundstücksverwaltung KG
- 13 a 13247/2001
VORKAUFRECHT gem Pkt III Abs 2 Abtretungsvertrag
2001-02-27 für
Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

16.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

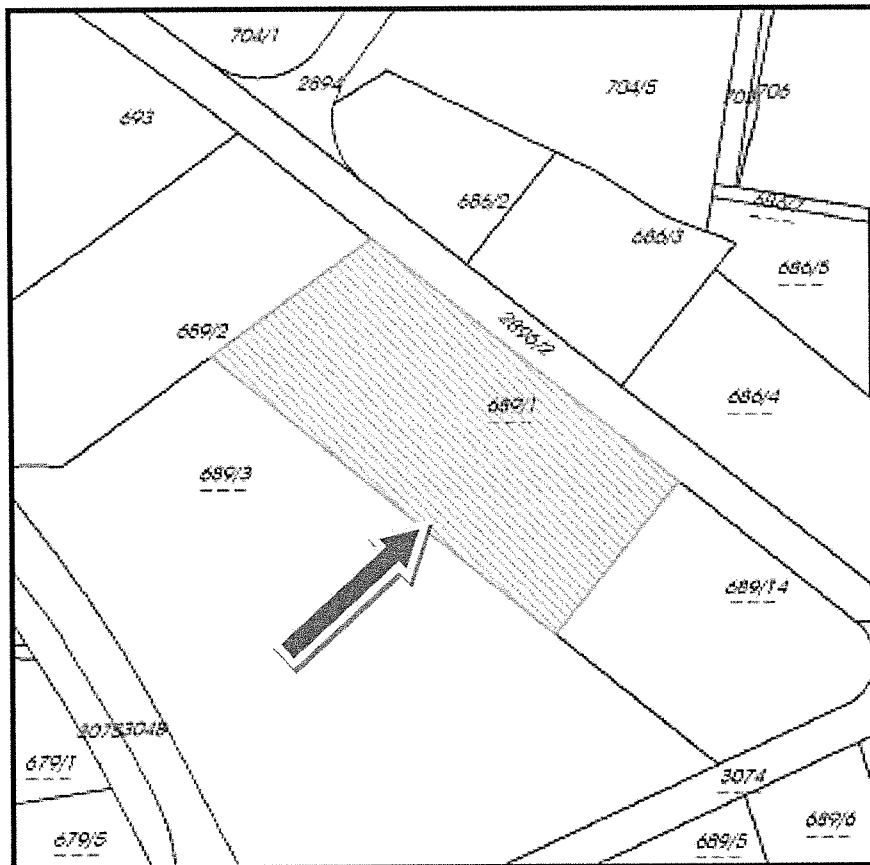
BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C2.2 Auszug aus der Katastralmappe (BEV Abfrage)



Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

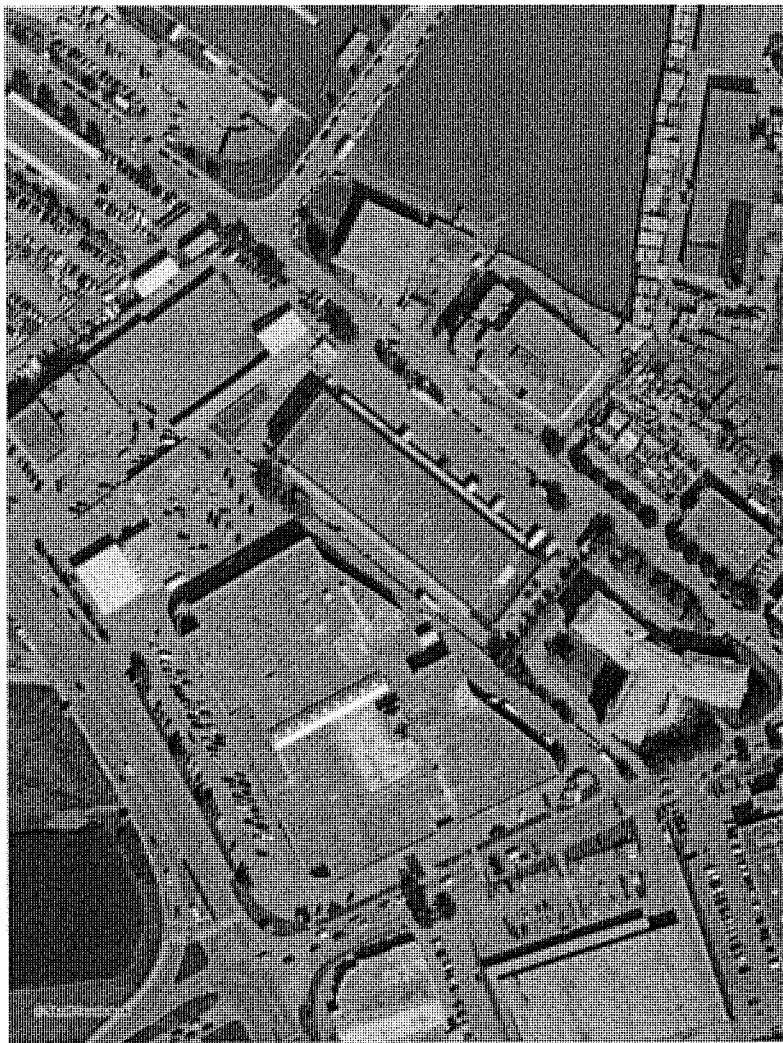
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C2.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß telefonischer Auskunft von Herrn Ing. A. Prandstetter – Magistrat der Stadt Innsbruck am 17.12.2015 um 11.30 Uhr liegen folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft vor:



Flächenwidmungsplan AM-F23

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Widmung: Gewerbegebiet

Bebauungsplan AM-B16

Bebauungsdichte mind. 0,50 %

Gebäudehöhe max. 587,50 m über Adria

entspricht ca. 19,00 m über Straßenniveau

Straßenfluchtlinie ist die Grundstücksgrenze zur Bernhard-Höfel-Straße

Die Baufluchtlinie läuft parallel zur Straßenfluchtlinie mit einem Abstand von 5,00 m

C2.4 Altlasten - Verdachtsflächenkataster

Dem unterfertigten Sachverständigen liegen keine Informationen betreffend Altlasten wie Bodenkontamination oder andere wertmindernde Altbodenverhältnisse vor. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes nicht ausgewiesen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu ...

Bundesland:	Tirol
Bezirk:	Innsbruck
Gemeinde:	Innsbruck (70101)
Katastralgemeinde:	Amras (81102)
Grundstücksnummer:	689/1
Information:	Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminierung vorliegt. Sollte konkret eine derartige Wertminderung festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Auf Grund des

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

exakten Bodenanalysegutachtens können durch den unterfertigten Sachverständigen entsprechende Wertminderungsbeträge in Ergänzung zu diesem Gutachten festgesetzt werden.

C 3. Beschreibung der Liegenschaft

C 3.1 Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand 27.11.2012

Folgende Sanierungsleistungen wurden zwischenzeitlich 2014/2015 durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Erneuerung der Eingangsportale Südost und Nordwest
- Diverse Sanierungen im Innenbereich Boden, Wand, Decke

C 3.2 Allgemein

Die Beschreibung ist vorwiegend auf den Wahrnehmungen und Feststellungen während der Befundaufnahme und Begehung der Liegenschaft durch den unterfertigten Sachverständigen und auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen begründet.

Grundstück

- Mittelliegenschaft, trapezförmige Grundstücksform, ebene Geländeform.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Gebäude

Die Betriebsanlage wurde im Wesentlichen in den Jahren 1986 bis 1989 in 3 Bauteilen errichtet und besteht aus zwei Büroteilen mit direkt angebauter, dazwischen liegender, Lagerhalle. Die Lagerhalle selbst wurde 2-geschossig hergestellt.

Im Jahre 2004 wurde ein Etagendecke im Erdgeschoss der Lagerhalle eingezogen, wobei auch die gesamte Dachkonstruktion erneuert wurde.

Die Bürogebäude gliedern sich in

- Kellergeschoss (mit Sichtverbindung ins Freie)
- Erdgeschoss
- Obergeschoss und
- Obergeschoss (nur Bauteil Südost)

die Lagerhalle in

- Kellergeschoss (teilweise mit Anbindung an Hof)
- Erdgeschoss mit eingebauter Etagendecke

Die Gebäude sind in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind übliche Raumhöhen vorhanden, die Raumhöhen im Lagerhallenkellergeschoss beträgt ca. 2,90 m, die in der Lagerhalle unter der Etagendecke ca. 4,20 m, und darüber ca. 2,50 bis 3,00 m.

Die Dächer sind als leicht geneigte Flachdächer im Bürobereich, bzw. als leicht nach außen geneigtes Satteldach im Hallenbereich, ausgeführt.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Die Beheizung erfolgt über 2 Heizungsanlagen, einmal für den Bauteil 1 und 2 (Bürogebäude Südost und Lagerhalle) und einmal Bauteil 3 – Bürogebäude Nordwest. Beide Heizzentralen werden ölbefeuert betrieben, es stehen jeweils 9.000 Liter Heizöltanks zur Verfügung.

Die Stromanspeisung erfolgt aus dem Netz der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB).

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Schmutz- und Regenwasserkanalanschlüsse sind vorhanden.

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard sind im Bereich Büro als gut einzustufen, im Lagerhallenbereich als für derartige Gebäude üblich und zweckmäßig.

Im Bereich der Halle sind südwestseitig 7 Rolltore mit größtenteils Anpassrampen für das Andocken unterschiedlichster Lastkraftwagen für die Anlieferung und nordostseitig 14 Tore mit Anpassrampen für die Auslieferung vorhanden. Außen liegend ist in diesen Bereichen noch ein Vordach angebracht. Das Niveau der Lagerhalle Erdgeschoss liegt ca. 1,20 m über dem Außenanlagenniveau.

Das Kellerniveau (Untergeschoss Lagerhalle) ist mit einer Abfahrtsrampe an die Außenanlagen angebunden.

Der Erhaltungszustand kann als gut eingestuft werden, diverse kleinere Schäden werden derzeit behoben.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Die Betriebsanlage ist über den Zweck als Speditionshalle vielseitig verwendbar, es wird daher in der Bewertung für eine Zweckgebundenheit kein Abschlag vorgenommen.

Die bau- und gewerberechtlichen Bewilligungsbescheide stehen dem unterfertigten Sachverständigen nicht zur Verfügung, eine Überprüfung bei der Behörde wurde nicht vorgenommen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Bewilligungen vorhanden sind, der ermittelte Verkehrswert hat daher auch nur bei Vorhandensein dieser Bewilligungen Gültigkeit.

An der nordwestlichen Ecke der Liegenschaft befindet sich noch ein Werkstattgebäude (1 Werkstatttraum, kleinere Nebenräume).

Außenanlagen:

- Die Außenanlagen sind zur Gänze befestigt, im Bereich der Büroeingänge ist eine gärtnerische Gestaltung vorhanden.
- An der Grundgrenze zur Bernhard Höfel-Straße wurde 2011 über die gesamte Lände ein neues Schwerlasttrigol eingebaut.

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.

Anmerkungen des unterfertigten Sachverständigen:

Es wurde eine visuelle Befundaufnahme durchgeführt, genaue Untersuchungen über den baulichen Zustand, sowie der technischen Betriebseinrichtungen wurden nicht durchgeführt.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C3.3 Erhaltungszustand und Fotodokumentation

Auf Grund der Feststellungen und äußeren Wahrnehmungen während der Befundaufnahme wird der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes in Zusammenhang mit der Nutzung als gut eingestuft.

Fotodokumentation

C 4. Bewertungsrelevante Merkmale

C4.1 Besitzverhältnisse

Die Liegenschaft KG 81102 Amras, EZ 1127, Gst.Nr. 689/1 befindet sich laut Grundbuchsauszug im Eigentum wie folgt:

¼ Anteile	Herr Neuner Heinrich,	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Herr Neuner Andrä,	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Frau Scherkl Gertrud	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck
¼ Anteile	Frau Scherkl Elfriede	Geyrstr. 59, 6020 Innsbruck

Gliederung:

Gst.Nr.	689/1	Baufl. (Gebäude)	3.040 m ²
		Sonst (Betriebsf.)	4.660 m ²
		GST-Fläche	7.700 m ²

Die Liegenschaft ist mit einem Bestandsrecht bis 30.06.2035 belastet, welches 1985 auf unbestimmte Zeit mit einem Kündigungsverzicht von 50 Jahren abgeschlossen wurde.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C4.2 Legende, Flächen

Die angeführten Flächen sind den unter Punkt. B1.ff angeführten Unterlagen entnommen, eine Überprüfung der Flächen wurde nicht vorgenommen.

Nutzflächen:	Büroflächen:	1.276,00 m ²
	Lagerhalle:	5.014,00 m ²
	Etagendecke:	1.852,00 m ²

C4.3 Mieteinnahmen, Baurechtszins

Laut den Unterlagen und den Angaben des Vertreters des Auftraggebers betragen die monatlichen Mieteinnahmen

€ 27.011,83 zuzüglich Mehrwertsteuer,

die ergibt einen jährlichen Mietertrag netto von € 324.141,96

und der Baurechtszins jährlich € 53.969,04.

Gemäß den unter Punkt B 1.7. angeführten Bestandsvertrag und dem unter Punkt III angeführten Kündigungsverzicht für 20 Jahre durch die Bestandgeberin besteht das Bestandsrecht bis 2035, also noch 20 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Objektes beträgt laut Einschätzung durch den unterfertigten Sachverständigen noch 25 Jahre. Laut Punkt IX. des Bestandsvertrages ist der Bestandnehmerin ein Vorkaufsrecht und eine Option auf weitere 50 Jahre Bestandvertrag zugesichert, es wird daher das Bestandsrecht mit dem gleichen Zeitraum wie die Restnutzungsdauer, also mit 25 Jahren in der Bewertung berücksichtigt.

Zukunftspotential der Liegenschaft:

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Die derzeitigen Mieteinnahmen, Laufzeit noch 4 Jahre, ergeben eine Durchschnittsmiete von € 3,32 für Büro- und Logistikflächen.

Bei einem marktüblichen Ansatz von € 7,-/m² für Bürofläche und € 4,50/m² für Logistikfläche ergibt sich ein um ca. 45% höherer Mietertrag. Diesem zukünftigen Potential wird in der Ermittlung des Verkehrswertes mit einem Aufschlag Rechnung getragen.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

C4.4 Leerstehung, Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 46.000,-/p.a., in der Bewertung werden 2,50% der Effektivmiete, das sind ca. € 8.000,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag die teilweise Instandhaltung mieterseitig vereinbart ist, und seit dem letzten Bewertungsstichtag Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Die Leerstehung wird in der Bewertung mit Null angesetzt, da laut den vorliegenden Verträgen eine Kündigungsverzichtsvereinbarung bis zum Jahr 2020 vorliegt.

C4.5 Kapitalisierungszinssatz

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von sehr wesentlicher Bedeutung. Er richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Laut Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich beträgt der Zinssatz für gewerblich genutzten Liegenschaften in

- hochwertigen Lagen 5,50 – 8,50 %, in
- sehr guten Lagen 6,00 – 9,00 % ,in
- guten Lagen 6,50 – 9,50 % und in
- mäßigen Lagen 7,00 – 10,00%.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **6,00%** in Ansatz gebracht.

C4.6 Erhebungen Bodenwert

Vom unterfertigten Sachverständigen wurden über Immo United und dem Sachverständigenkollegen aus Innsbruck, Mag. Klaus Bodner, Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke in vergleichbarer Lage Gewerbegebiet Rossau, Hall, Mühlau zwischen € 380,- und € 480,-/m² Grundfläche erhoben, daher werden für die gegenständliche Liegenschaft **€ 450,-/m²** Grundfläche in Ansatz gebracht.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

D. B e w e r t u n g

D1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichswert- bzw. dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

D2. Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren

Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren und vor allem das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.)

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

D3. Bewertung

D3.1 Gebäudewerte

D3.1.1 Halle mit Büroteil

Baujahr 1988, Alter des Objektes 27 Jahre, Lebensdauer 52 Jahre,
Restlebensdauer 25 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Büroflächen

1.276 m² à 1.300,- 1.658.800,00

Lagerhalle

5.014 m² à 750,- 3.760.500,00

Neubauwert 5.419.300,00

Bauwert

Neubauwert 5.419.300,00

52 % lineare Alterswertminderung -2.818.036,00

Bauwert zum Stichtag 28.12.2015 2.601.264,00

D3.1.2 Etagendecke

Baujahr 2004, Alter des Objektes 11 Jahre, Lebensdauer 36 Jahre,
Restlebensdauer 25 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Etagendecke

1.852 m² à 320,- 592.640,00

Neubauwert 592.640,00

Bauwert

Neubauwert 592.640,00

31 % lineare Alterswertminderung -183.718,40

Bauwert zum Stichtag 28.12.2015 408.921,60

Gebäudewerte 3.010.185,60

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Sachwert der Liegenschaft

Gebäudewert	3.010.185,60
Außenanlagen pauschal (1)	170.000,00

Sachwert der Liegenschaft **3.180.185,60**

(1) Außenanlagen	
Außenanlagen	170.000,00

D3.2 Ertragswert

Mieteinnahmen

Büro- und Lagergebäude

25 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,00 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete

monatlich 27.011,83 (effektiv)	324.141,96

Jahresrohertrag **324.141,96**

2,5 % Bewirtschaftungskosten (2) -8.103,55

Jahresreinertrag **316.038,41**

(2) Bewirtschaftungskosten

2,5 % Instandhaltung -8.103,55

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 3.465.000,-, Bodenwertverzinsung 6 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 25 Jahre, Kapitalisierungszins 6 %, Vervielfältiger 12,78336

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Jahresreinertrag	316.038,41
Bodenwertverzinsung	-207.900,00
Gebäudereinertrag	108.138,41
Zwischensumme	1.382.372,22
anteiliger Bodenwert	0,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	1.382.372,22

Ertragswert der Liegenschaft **1.382.372,22**

D3.3 Rechte der Liegenschaft

Superädifikat

Grundstücksnummer 689/1, Restlaufzeit 25 Jahre,
Vervielfältiger 12,78336, Wertfaktor 1,00

7.700 m ² à 450,-	3.465.000,00
6 % marktüblicher Zins	207.900,00
tatsächlicher Zins	53.969,04
Minderleistung	153.930,96
Barwert	1.967.754,88

Rechte der Liegenschaft **1.967.754,88**

D3.4 Verkehrswert

Sachwert	3.180.185,60
Ertragswert	1.382.372,22
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	1.382.372,22
Rechte	1.967.754,88
Zwischensumme	3.350.127,10
10 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	335.012,71

Verkehrswert zum 28.12.2015 (gerundet) **3.690.000,00**

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände

10 % Zukunftspotential lt. C.4.3. (marktgerechte Miete) 335.012,71

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

D4. Marktanpassung

Der ermittelte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Merkmale errechnet, bei der Nachkontrolle hinsichtlich des Marktes ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse, es wird daher nur eine Rundung des Rechenwertes vorgenommen. Der Verkehrswert wird daher mit

€ 3.690.000,-

(dreimillionensechshundertneunzigtausend Euro)

bestätigt.

E. Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma LIFESTYLE Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG Wien erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Ermittlungen basieren auf den in den Unterlagen angeführten Grundlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen und daher sind die zur Verfügung gestellten Ausmaße in die Berechnung eingeflossen.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

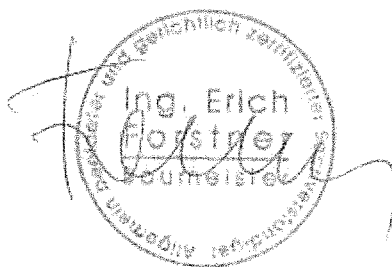
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6020 Innsbruck, Bernhard Höfel-Straße 14

KOPIE

Die Befundung durch den Gutachter erfolgte während seiner Begehung nur durch Augenschein. Über Konstruktionen, Tragfähigkeit, Brandschutz, bauphysikalische Beschaffenheit werden daher keine verbindlichen Aussagen getroffen. Der Boden wurde auftragsgemäß nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten. Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsatzug wird hingewiesen. Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



BM Ing. Erich FORSTNER
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Wien, 30.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

Besicherungsobjekt
2 Wohneinheiten
Schlossgasse 6-6a
A-2333 Leopoldsdorf bei Wien



Schätzungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6-6a

Gutachter: Ing. Wolfgang Dornhecker
allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
2540 Bad Vöslau, Hauptstraße 8

Bewertungsgegenstand: Wohnungseigentum laut
Nutzwertgutachten vom
01.09.2015

Wohnung W2	542/1644	(32,97 %)
Wohnung W3b	102/1644	(6,20 %)
Stellplatz 1	18/1644	(1,09 %)
Stellplatz 2	18/1644	(1,09 %)
Stellplatz 3	18/1644	(1,09 %)
somit	698/1644	Anteile (42,46 %) an der Gesamtliegenschaft

Grundbuchsdaten: EZ 1425
KG Leopoldsdorf (05210)

Bewertungstichtag und Datum der Besichtigung: 24.11.2015

Bewertungszweck: Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

Bewertungsmethodik: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

**Verkehrswert des
Wohnungseigentums:** Verkehrswert gerundet 1.040.000,00 EUR

Bad Vöslau, am 22.12.2015

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:	4
1.1	AUFTRAGGEBER:	4
1.2	OBJEKT:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	ZWECK:	4
1.5	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.6	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.7	DEFINITION „MARKTWERT“:	5
1.8	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.9	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.10	WERT DER EINRICHTUNG:	6
1.11	DEFINITION – HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	7
1.12	UMSATZSTEUER:	7
1.13	RECHENMODUS:	7
1.14	ABKÜRZUNGEN:	7
2	BEFUND:	9
2.1	ALLGEMEINES:	9
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	9
2.1.2	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	9
2.1.3	UNTERLAGEN:	9
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG:	10
2.2.1	LAGEBSCHREIBUNG:	10
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFORM:	10
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	11
2.3.1	GUTSBESTAND:	11
2.3.2	EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH:	11
2.3.3	WIDMUNG:	12
2.3.4	NUTZUNG:	12
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	12
2.3.6	BELASTUNGEN:	12
2.3.7	KONTAMINIERUNG:	15
2.3.8	HOCHWASSERZONIERUNG:	16
2.4	GEBÄUDEBSCHREIBUNG:	16
2.4.1	KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG:	16
2.4.2	TECHNISCHE BESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	16
2.4.3	TECHNISCHER ZUSTAND:	17
2.4.4	AUßENANLAGEN:	17
2.4.5	NUTZFLÄCHEN:	17
2.5	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	18
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT:	19

2.5.2	ANGEBOTE:	19
3	<u>BEWERTUNG:.....</u>	21
3.1	METHODE:	21
3.2	VERGLEICHSWERT:.....	21
3.3	BAUWERT - DEFINITION:	22
3.3.1	NEUBAUWERT:	23
3.4	ERTRAGSWERT:	23
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:	24
3.6	VERKEHRSWERT:	24
4	<u>ZUSAMMENFASSUNG:.....</u>	25
5	<u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE.....</u>	26

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Auftraggeber:

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH
Schloss Leopoldsdorf
Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien

1.2 Objekt:

Wohnungseigentumsobjekte bestehend aus:
Wohnung Top 2
Wohnung Top 3 b
Stellplätze 1, 2, 3

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Tops W 2 (542/1644 Anteile), W 3b (102/1644 Anteile), Stellplatzes 1, 2 und 3 (je 18/1644 Anteile) auf der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 a, mit der Grundbucheinlagezahl 1425 inliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf) mit laut Nutzwertgutachten insgesamt 698/1644 Anteilen.

1.4 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

1.5 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Dez. 1997, die des Buches ‚Liegenschaftsbewertung‘ von Heimo Kranewitter sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.6 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

i.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im deutschen Baugesetzbuch vom 23. November 1994 wird im § 194 (BGBl I. S. 3486) der Verkehrswert definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.7 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. f BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen

Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001).

1.8 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bezeichnen inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.9 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren.

Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt.

Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes sowie die Ansetzung für die Ertragswertberechnung.

1.10 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik bezeichnet und deren Werte berücksichtigt.

1.11 Definition – Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag, zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

Spezielle Ausstattungen werden nicht miteinbezogen.

1.12 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

1.13 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können sich beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) Rundungsfehler ergeben.

1.14 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch)Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

24.11.2015

2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:
Mag. Dr. Michael Müller
Mag. Maximilian Pasquali
Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

2.1.3 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 04.12.2015
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 11.06.2012
- ◇ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 23.11.2015
- ◇ Lärmkarte erhoben am 3.12.2015
- ◇ Pläne vom November 2010
- ◇ Nutzwertgutachten vom 2.9.2015
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage:	Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Leopoldsdorf im Bezirk Wien-Umgebung, etwa 14 km bis ins Zentrum von Wien, zirka 2 km bis zur Stadtgrenze von Wien und etwa 19 km bis zum internationalen Flughafen Wien/Schwechat.
Ortsverband:	Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung.
Infrastrukturelle Versorgung:	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Kanal, Wasser, Gas, Telefon) sind vorhanden.
Lärmbeeinflussung:	Abgesetzte Lage von öffentlichen Straßen.
Individualverkehr:	S1 (Wiener Außenring Schnellstraße): in ca. 3,5 km A2 (Süd Autobahn): ca. 8,2 km
Öffentliche Verkehrsmittel:	Regionalbus 266: ca. 400 m ÖBB-Postbus 368/1163: ca. 400 m

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf:	Mittelbauplatz
Straßenfronten:	keine Zufahrt über Grundstücke 62/1 und 70/12 (Schloßgasse) zur Hennersdorfer Straße. Es ist nur das Wegerecht über GRST 70/12 grundbücherlich sicher gestellt. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass ein Wegerecht über GRST 62/1 eingetragen ist be-

**ziehungsweise wird, um zur
Schloßgasse zu gelangen.**

Konfiguration: unregelmäßig
Terrainverlauf: nahezu ebenflächlich

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1425	62/4	1.955,00 m ²	
Gesamtfläche		1.955,00 m²	

2.3.2 Eigentümer laut Grundbuch:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
4	517* / 835	MAXX BauerrichtungsgmbH	1.210,46 m ²	61,92 %
5	318* / 835	Mag. LL. M. Maximilian Pasquali	744,54 m ²	38,08 %
gesamt			1.955,00 m²	100,00 %

Eingetragenes ideelles Miteigentum.
Die Eigentümer laut Grundbuch haben ideelles Miteigentum an diesen Wohnungseigentumsobjekten.
Bewertet werden die Wohnungseigentumsobjekte
Wohnung Top 2 542/1644 Anteile (32,97 %)
Wohnung Top 3b 102/1644 Anteile (6,20 %)
Stellplatz 1 18/1644 Anteile (1,09 %)
Stellplatz 2 18/1644 Anteile (1,09 %)
Stellplatz 3 18/1644 Anteile (1,09 %)

Das sind insgesamt laut Nutzwertgutachten vom 1.9.2015 698/1644 Anteile beziehungsweise 42,46 % an der Gesamtliegenschaft.

Durch privatrechtliche Verträge ist das Wohnungseigentum hinsichtlich Nutzungsrechte definiert. Die Schätzung unterstellt bereits das eingetragene Wohnungseigentum.

2.3.3 Widmung:

Erholungsfläche (Grünland Park); das Gebäude weist Bauland Agrargebiet auf.

1,25 Geschoßflächenzahl
f freie Anordnung der Gebäude
10 10 m höchst zulässige Gebäudehöhe

2.3.4 Nutzung:

Das Gebäude dient zu Wohn- und Büro Zwecken

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

bücherliche	A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 2617/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/4 gem. Bescheid vom 2002-05-06 b 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Moderne Nutzung möglich, berücksichtigt A2-LNR 3 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/4 A2-LNR 4 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/4 A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienst-

	barkettsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/4 C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/4 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1128 1277 d 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Rechte in herrschender Stellung C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/4 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 c 2617/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung – keine wesentliche zu berücksichtigende Wertbeeinflussung C-LNR 3 a 2465/1998 2713/2004 2617/2007 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/4 für Abwasserverband Schwechat b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 1277 c 2617/2007 Übertragung der vorange-

	henden Eintragung(en) aus EZ 1391 Keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung – keine wesentliche zu berücksichtigende Wertbeeinflussung C-LNR 14 auf Anteil B-LNR 5 a 791/2011 Pfandurkunde 2010-10-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,-- für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft (FN 136618i) b 791/2011 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt, siehe Erklärung unten. C-LNR 15 auf Anteil B-LNR 5 a 883/2011 Pfandurkunde 2010-11-18 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,-- für Landes-Hypothekenbank Steiermark Aktiengesellschaft (FN 136618i) b 883/2011 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt, siehe Erklärung unten. C-LNR 16 auf Anteil B-LNR 4 a 3247/2011 Pfandurkunde 2011-11-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1,200.000,-- für Dr.Michael Mauler, geb. 1952-05-19 Pfandrecht unberücksichtigt, siehe Erklärung unten. C-LNR 17 auf Anteil B-LNR 5 a 941/2014 VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072ff ABGB gem. Punkt V., Abs. b) Vereinbarung 2013-07-11 für MAXX BauerrichtungsgmbH (FN 87084s) Vorkaufsrecht auftragsgemäß unberücksichtigt. C-LNR 18 auf Anteil B-LNR 4 a 941/2014 VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072ff ABGB gem. Punkt VI., Abs. e) Vereinbarung 2013-07-11 für Mag. LL.M. Maximilian Pasquali geb 1977-02-03

	Vorkaufsrecht auftragsgemäß unberücksichtigt.
außerbücherliche	bestehende Mietverträge Es ist nur das Wegerecht über GRST 70/12 grundbücherlich sicher gestellt. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass ein Wegerecht über GRST 62/1 eingetragen ist beziehungsweise wird, um zur Schloßgasse zu gelangen. Bei vermieteten Objekten könnten Kauttionen vorliegen. Diese sind im Verkaufsfalle zu übergeben oder sind in ihrer aktuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen. Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7 Kontaminierung:

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Wien-Umgebung
Gemeinde: Leopoldsdorf (32410)
Katastralgemeinde: Leopoldsdorf (5210)
Grundstücksnummer: 62/4
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Verunreinigungen von Gebäudeteilen oder des Bodens konnten augenscheinlich nicht erkannt werden. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht!

2.3.8 Hochwasserzonierung:

Laut eHora (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich die Liegenschaft in einem Gebiet in dem Überflutungen bei 30-jährigem Hochwasser möglich sind.

2.4 Gebäudebeschreibung:

2.4.1 Konzeptionelle Beschreibung:

Gebäude:	Keller. 2 Kellerräume, 2 Gänge, 1 heizraum Erdgeschoß: Garage, Weinstüberl, Zugang 1.Stock/Dachgeschoß: Wohnung TOP 3 Dachgeschoß: Wohnung TOP 2
Wohnung Top 2:	EG: Stüberl, Terrasse, Gartenflächen DG: Wohnküche, Abstellraum, Bad, WC, Gang 3 Zimmer,
Wohnung Top 3b:	Bad, Vorraum, Zimmer, Wohnküche
Stellplätze 1, 2, 3 vertikale Erschließung:	Stellplätze im Erdgeschoß Treppe, Lift

2.4.2 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Tragstruktur: Massivbau

Decken:	Gewölbe und Stahlbeton.; DG Leichtbauausbau
Dachdeckung:	Tonziegel
Fassade:	Putzfassade
Fußböden:	Garage – Beton Stüberl – Lehm Gang/San./Vorr. – keramische Beläge sonstige Wohnräume - Parkettböden
Sanitäreinrichtungen:	keramische Einrichtungsgegenstände; Wände und Böden verflies
Fenster:	Holz
Türen, Tore:	Holz
Stiegenhaus:	massive Stiege aus Stahlbeton
Elektroanlage:	neu
Heizung und Warm- wasseraufbereitung:	automatische Heizanlage

2.4.3 Technischer Zustand:

Das sanierte Gebäude befindet sich in technisch einwandfreiem Zustand. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt gemäß den gesetzlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik saniert wurde.

2.4.4 Außenanlagen:

Gärtnerische Gestaltung

2.4.5 Nutzflächen:

Die Werte wurden dem Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Top	Etage	Bemerkung	NFL effektiv
			201,96 m²
Top 2	DG	Wohnung Top 2 mit Garten	143,16 m ²
Top 3b	DG	Wohnung/Büro Top 3	58,80 m ²
STPL 1+2	EG	Stellplatz	2,00 Stk
STPL 3	EG	Stellplatz	1,00 Stk

2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m² Nutzfläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Die Lage am Immobilienmarkt wurde in Fachkreisen besprochen. Auf Grund der Erfahrungen von Maklern wurde der Gesamtkaufpreis besprochen.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des Kaufpreisspiegels 2015, die Statistik der TU Wien (veröffentlicht in der Zeitschrift Gewinn) und die Erfahrungen von lokal tätigen Maklern zur Einschätzung des Grundwertanteiles herangezogen.

Die Mietpreisansätze wurden anhand eigener und nachgefragter Erfahrungen (Makler, Hausverwalter) in Anpassung an die besondere Nutzungsqualität des zu bewertenden Hauses eingeschätzt.

Die Bandbreite für aufgeschlossene Baugrundgrundstücke für Leopoldsdorf liegt je nach Lage von 330,00 EUR/m² bis 450,00 EUR/m².

2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht:

2.5.1.1 TZ 1049/2015 Maria Lanzendorferstraße 5b:

Grundstück in der Nähe des Golfklubs
Bauland Wohngebiet
Grundstücksgröße: 607 m²
Kaufpreis: 209.415 €
Aufschließungskosten: 20.017,86 €
Das ergibt etwa 380 €/m²
Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

2.5.1.2 TZ 1468/2014 EZ 1457:

Grundstück etwa 200 m östlich des zu bewertenden Wohnungseigentums
Datum: 15.05.2014
Bauland Wohngebiet
Grundstücksgröße: 600 m²
Kaufpreis: 207.000 € unaufgeschlossen
Das ergibt etwa 380 €/m²
Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

2.5.1.3 TZ 641/2013 EZ 1463, 1464, 1466:

Bauträgerliegenschaft
Datum: 06.03.2013
Umwidmung auf Bauland Wohngebiet
Grundstücksgröße: 7.414 m² (davon 2.572 m² als Verkehrsfläche gewidmet)
Kaufpreis: 1.966.500 € unaufgeschlossen
Das ergibt etwa einen Baulandpreis von 420 €/m² aufgeschlossen
Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

2.5.2 Angebote:

2.5.2.1 Eigentumswohnung Leopoldsdorf:

Nähe Gemeindeamt
2. Stock
3 Zimmer, Terrassenwohnung
Carport

Wohnungsgröße. 54 m²
Baujahr 2010
Kaufpreis: 190.000 €
Das entspricht etwa 3.500 €
Auf Grund der Lage und Größe ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

2.5.2.2 Dachgeschoß Eigentumswohnung:

Baujahr 2015
2 Zimmer, Terrasse, Balkon
Zentralheizung
Carport Wohnungsgröße. 87 m²
Kaufpreis: 288.500 €
Das entspricht etwa 3.320 €
Auf Grund der Lage und Größe ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

2.5.2.3 Eigentumswohnung:

Baujahr 2015
2 Zimmer, Terrasse, Balkon
Gartenanteil, 2 Garagenplätze
Zentralheizung
Carport Wohnungsgröße. 74 m²
Kaufpreis: 271.500 €
Das entspricht etwa 3.670 €
Auf Grund der Lage und Größe ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche und erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Miet- und Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Ansätze für die Herstellkosten wurden aus den Erfahrungen von Bauträgern aus der Literatur von Immobilienentwicklern und Baumeistern zusammengetragen. Aus diesen so gewonnen Erfahrungen sind die Herstellkosten in Ansatz gebracht. Spezifische Gestaltungen, Überkubaturen und, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, nicht drittverwertfähige Bauteile wurden außer Acht gelassen.

Es wurden ortsübliche Mieten erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst. Es wurde ein Ertragswert auf die Restnutzungsdauer berechnet.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Summierung des Ertragswertes und des diskontierten Vergleichswerts.

3.2 Vergleichswert:

Bezeichnung	Nutzfläche	Vergleichswertanteil pro m² Nutzfläche bzw. pro Stück	Vergleichswert	RND in Jah- ren	disk. Zinssatz	disk. Vergleichswert
Stellplatz	3,00 Stk.	15.000,00 EUR/Stk.	45.000,00 EUR	78	4,25 %	1.750,97 EUR
Wohnung Top 2 mit Garten	143,16 m²	3.800,00 EUR/m²	544.008,00 EUR	78	4,25 %	21.167,63 EUR
Wohnung/Buro Top 3	58,80 m²	3.800,00 EUR/m²	223.440,00 EUR	78	4,25 %	8.694,17 EUR
Vergleichswert			812.448,00 EUR		disk.	31.612,77 EUR

3.3 Bauwert - Definition:

Als Ausgangsbasis wurden der in der „Österreichischen Immobilien Zeitung“ publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das Statistische Zentralamt erfassten Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschoßigen Wohnbau, zusammengestellt vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Bauqualität bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe – dies bleibt aber i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden auf Grund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet. Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht die Errichtung eines kongruenten Objektes (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können.

3.3.1 Neubauwert:

Bezeichnung	Nutzfläche	Neubauwertansatz	Neubauwert
Stellplatz	3,00 Stk.	8.000,00 EUR/Stk.	24.000,00 EUR
Wohnung Top 2 mit Garten	143,16 m ²	2.200,00 EUR/m ²	314.952,00 EUR
Wohnung/Büro Top 3	58,80 m ²	2.200,00 EUR/m ²	129.360,00 EUR
Neubauwert			468.312,00 EUR

3.4 Ertragswert:

Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeitig bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Spanne 1								
Bezeichnung	NFL	Erträge	Anm. wenn leer	Kap. Zinss.	Ausf. Risiko	IH-Aufw.	sonst. Aufw.	Spanne 1
	m ² bzw. Stk.	EUR	EUR/m ² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m ² bzw. Stk.	Jahre
Stellplatz	3,00	300,00	100,00	4,25	5,00	0,20	0,00	10,00
Wohnung Top 2 mit Garten	143,16	2.917,52	20,00	4,25	5,00	0,20	0,00	10,00
Wohnung/Büro Top 3	58,80	1.000,00	18,00	4,25	5,00	0,20	0,00	10,00

Spanne 2									
Bezeichnung	NFL	Erträge	HMZ-Entw.	Kap. Zinss.	Ausf. Risiko	IH-Aufw.	sonst. Aufw.	Spanne 2	Invest. Kost

	m ² bzw. Stk.	EUR	EUR/m ² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m ² bzw. Stk.	Jahre	EUR/m ² bzw. Stk.
Stellplatz	3,00	300,00	100,00	4,50	5,00	0,20	0,00	68,00	0,00
Wohnung Top 2 mit Garten	143,16	2.863,20	20,00	4,50	5,00	0,40	0,00	68,00	0,00
Wohnung/Büro Top 3	58,80	1.058,40	18,00	4,50	5,00	0,40	0,00	68,00	0,00

Barwert Spanne 1	383.510,99 EUR
Barwert Spanne 2	diskontiert 625.651,11 EUR
Ertragswert	1.009.162,10 EUR

3.5 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit wird auf Grund der Ertragssituation, der Lage und der allgemeinen Nachfragesituation als gut eingeschätzt.

3.6 Verkehrswert:

Da es sich um eine auf Ertrag ausgerichtete Immobilie handelt, kommt dem Ertragswert vorrangige Bedeutung zu. Der Verkehrswert entspricht dem Ertragswert zuzüglich des diskontierten Vergleichswertes.

Ertragswert	1.009.162,10 EUR
Vergleichswert	diskontiert 31.612,77 EUR
Verkehrswert	1.040.774,88 EUR
Verkehrswert gerundet	1.040.000,00 EUR

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der zu bewertenden Anteile W 2, W 3b, Stellplatz 1, 2 und 3 mit insgesamt 698/1644 Anteilen an der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 a mit der Grundbuchseinlagezahl 1425 inneliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf), kann somit per 24.11.2015 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 1.040.000,00 EUR angegeben werden.
>in Worten Einemillionvierzigtausend EURO<

Bad Vöslau am 22.12.2015

5 Beilagen :

- Grundbuchausdruck
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Flächenwidmungsplan
- Ortsplan
- Fotodokumentation

Besicherungsobjekt
Geschäftshaus
Seespitzstraße 4
A-5700 Zell am See

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 5-7



**Gewerbeliegenschaft in 5700 Zell am See, Seespitzstraße 4
GB 57319 Zell am See, EZ 707, GST-NR 381/395**

Aktualisierung per 12/2015

Wohntraum-Center Graz
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 5-7
Tel. 0316/8036 DW 2593

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17 A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien
Liegenschaft	Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße A- 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	21.12.2015 / Aktualisierung
Sachbearbeiter	THOMAS KORMANN

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	2.435.592,60
Ertragswert	4.172.801,22
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	4.172.801,22
Verkehrswert gerundet	4.170.000,00

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17
Liegenschaft	A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße A- 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	21.12.2015 / Aktualisierung
Sachbearbeiter	THOMAS KORMANN
Eigentümer mit Anteilen	Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, 2160 / 3240 EM Outlet Center GmbH, 1080 / 3240

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Befund

Die zur nachfolgenden Aktualisierung bzw. Neubewertung der Gewerbeliegenschaft in 5700 Zell/See, Seespitzstraße 4 vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen (Mietzinslisten, Mietverträge, etc.) implizieren, dass keine wesentlichen Veränderungen der wertrelevanten Parameter, mit Ausnahme der etwas niedrigeren Nettomiete der größeren Wohnung im DG, festgestellt werden können.

Bei der Bewertung des Grundstückspreises schlägt der Wegfall des Bebauungsabschlages, welcher nicht mehr state of the art in der Liegenschaftsbewertungslehre ist, in der Preisgestaltung durch. Es sind daher nur marginale (durch die Indexierung bzw. zeitliche Gebäudeabnutzung) Angleichungen in der Berechnung des Verkehrswertes vorzunehmen.

Bewertungsgrundlagen der Aktualisierung vom 21.12.2015

- Besichtigung der Liegenschaft am : 20.05.2011
- Anwesende Personen: Herr D.I. Gappmeier
- **Grundbuchsauszug vom 21.12.2015**
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am: 05.11.2014
- Grundrisspläne (Einreichpläne) der Baulichkeit
- Bauausstattungsbeschreibung
- Diverse Fotos
- **Aktuelle Aufstellung der Netto-Monatsmieten (09.12.2015)**
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Liegenschaftsbewertung der Fa. KPMG vom Juli 2008
- **Grundstücks-Vergleichspreise aus ImmonetZT vom 21.12.2015**
- **vorläufiges Nutzwertgutachten des SV DI Schmid vom 03.06.2015**

Liegenschaft

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südlichen Randbereich des unmittelbaren Siedlungsgebiets der Stadtgemeinde Zell am See; im Ortsteil "Schütteldorf" (Entfernung ca. 2km ins Ortszentrum von Zell am See).

Nur unweit vom Südufer des Zeller Sees entfernt und im Westen unmittelbar an die "Seespitzstraße" bzw. gleich dahinter an die Gleiskörper der ÖBB angrenzend, befindet sich die Baulichkeit in einem typisch gemischten einerseits vielerlei Branchen umfassenden Gewerbe- und Wirtschaftsumfeld andererseits auch den privaten Wohnbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser) einschließenden Gebiet.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Westen, öffentlich, über die "Seespitzstraße".

Parkplätze in ausreichender Anzahl sind sowohl in der eigenen Tiefgarage (19PP) als auch unmittelbar vor der Baulichkeit im Freien (15PP) verfügbar.

Die Erreichbarkeit des Zentrums (zu Fuß, per öffentliches Verkehrsmittel oder mit dem PKW) sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausgezeichnet und in kurzen Distanzen zu bewältigen.

Die Nähe zur ÖBB-Gleisanlage bzw. zur "Brucker Bundesstraße" impliziert eine durchaus negative Lärmbeeinträchtigung des Standortes. Auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzung kann dies aber werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Grundstück

Die Konfiguration des Grundstücks mit der GSTNR 381/395 entspricht einem Rechteck. (eine Flächenänderung erfolgte im Jahre 2011; Abtretung des Grundstücks mit der GSTNR 381/161 im Ausmaß von 278m²; EZ 1131).

Gemäß Grundbuch ist es mit einer Gesamtgröße von 1.637m² ausgewiesen.

Das Grundstück ist über die gesamte Fläche überwiegend eben ausgerichtet und wird im Westen von der "Seespitzstraße", in alle anderen Richtungen von gewerblich wie auch privat genutzten und dem entsprechend bebauten Liegenschaften begrenzt.

Als Grundstücksadresse ist "Seespitzstraße 4" ersichtlich gemacht.

Aufschließung

Die Zufahrt ist öffentlich. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Netz für Wasser, Kanal, Strom und Telekom angeschlossen.

Flächenwidmung

Die Grundstücke sind gemäß rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als "erweitertes Wohngebiet" (Zusatzbeschreibung: "lärmbelastete Fläche"; Aufschließungsgebiet "Lärmschutz") ausgewiesen.

Kontaminierung

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Bei der örtlichen Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminierung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist eine Kontaminierung nicht zu erwarten.

Lasten

Die im Grundbuch einverlebte Dienstbarkeit bzw. Pfandrechte (C-LN 14, 15 und 16) sind für die Bewertung nicht bedeutsam und bleiben außer Ansatz.

Gebäude

Gebäudekonzept und Nutzung

Bei bewertungsgegenständlichem Baukörper handelt es sich um eine, in massiver Betonbauweise im Jahre 1993 errichtete, dreigeschossige und mit einer Tiefgarage vollständig unterkellerte Baulichkeit.

Auf einem rechteckigen Grundriss aufbauend umfasst der Baukörper eine Außenlänge von 29,45m sowie eine Außenbreite von 21,00m.

Die gesamte Nutzfläche (ohne Stiegenhaus) beträgt (lt. Planunterlagen) 1.302,66m²; daneben umfassen Heiz- und Tankraum noch zusätzlich 20,52m².

Die zu Büro- bzw. Gewerbebezwecken genutzten Flächen umfassen 1.052,81m², jene zu Wohnzwecken ausgebaute Flächen sohin 249,85m².

Kellergeschoss: Liegenschaft ist vollständig unterkellert und mit einer Tiefgarage mit 19 Parkplätzen unterbaut.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: gewerblich (als Planungsbüro) genutzt;

Geschoss 2: 2 Wohneinheiten mit 249,85m² und eine Büroeinheit mit 150,02m².

Die genauen Grundrisse entnehmen sie bitte beiliegenden Unterlagen.

Technische Beschreibung

Beachten sie bitte in diesem Zusammenhang die beiliegende Ausstattungsbeschreibung aus dem Gutachten der KPMG vom Juli 2008.

Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung der Liegenschaft kann als dem Alter und der Nutzung entsprechend sehr gut bezeichnet werden.

Der neu hinzu gekommene Anteil im Erdgeschoss der Liegenschaft wurde 2011 umfassend erneuert bzw. adaptiert und entspricht somit einem neuwertigen Zustand (wird bei der Definition der Restnutzungsdauer dem entsprechend berücksichtigt).

Gleiches gilt für den Wohnungsbereich im 2. OG, welcher im Jahre 2005 neu errichtet bzw. ausgebaut wurde.

Der Neubewertungsstichtag 21.12.2015 impliziert einen, auf den Erstbesichtigungszeitpunkt 05/2011 entsprechend der überwiegend gewerblichen Nutzung (und teilweisen privaten Wohnnutzung) adäquat zeitlich angepassten und durchschnittlichen Gesamtzustand. Außerordentliche Abnutzungen oder ernsthafte Schäden an der Bausubstanz bleiben daher unberücksichtigt. Für etwaige, diesbezügliche Substanzminderungen haftet (auch auf Grund der Nichtinformation durch den Eigentümer) der zeichnende Verfasser daher nicht.

Gutachten

Vergleichswertverfahren / Grundstückspreise 2012-2015

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Grundstücken die wirklich vergleichbar sind, bzw. vergleichbar gemacht werden können (Lage, zulässige Nutzung, Beschaffenheit, Größe u.a.). Das Verfahren ist für die Verkehrswert-Ermittlung von unbebauten, wie bebauten Grundstücken wie dem vorliegenden geeignet.

Für die Ermittlung der Vergleichswerte im gegenständlichen Fall wurden die Preise von Grundstücken mit derselben Widmung erhoben.

Die Preisermittlung ergab, unter den Ermittlungsbedingungen Verkäufe zwischen 2012 und 2015, sowie einer Valorisierung von 5% p.a., folgende Werte:

Grundstücke ermittelt: 7 Verkäufe festgestellt; Preise zwischen EUR 190,00/m² bis EUR 464,68/m²; Valorisierter Mittelwert: EUR 302,16 / m².

Im gegenständlichen Fall wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes der relevanten Flächen der Wert von (gerundet) EUR 300,00 je m² angesetzt.

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel

erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der ermittelte Sachwert dient nur zu Kontrollzwecken.

Marginale positive Anpassungen von Baukosten, Grundstückspreis und indexierten Mieten seit dem letzten Bewertungszeitpunkt 11/2014 wurden der aktualisierten Expertise zu Grunde gelegt.

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Zum Zeitpunkt der Neubewertung dieser Liegenschaft (Aktualisierung des Gutachtens aus 11/2014) befand sich die gesamte Liegenschaft weiterhin in vermietetem Zustand.

Die für diese Neubewertung vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Zinsliste vom Dezember 2015 bildet die Basis der Neu-Berechnung (es entsprechen weiterhin alle Netto-Mietansätze dem Niveau des Jahres 2014)

Eine Überprüfung der Tatsächlichkeit bzw. Richtigkeit dieser Mietzinse wurde nicht vorgenommen, weswegen der Verfasser dieser Expertise für etwaige Ungenauigkeiten bzw. Unrichtigkeiten diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt.

Auch alle übrigen Parameter der Bewertung wie z.B. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins können unverändert angesetzt werden.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Managementkosten für alle nicht auf einen Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1% des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,75% der Neubaukosten sowohl für die Bürobereiche als auch die Wohnbereiche angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallwagnis wurde mit jeweils 4% des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung)

bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze für gemischte genutzte Ertragsliegenschaften je nach Lage zwischen 3,5% und 7,5%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 - 3,5 %	2,0 - 4,0 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %
Industriliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 5,00% für die Bürobereiche bestimmt.

Die beiden Wohnungen wurden mit einem Zinssatz von 4,5% bewertet.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 381/395, Baugrundstück
Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.637,00 m² Grundfläche à 300,00

Grundstückswert 491.100,00

491.100,00

Bodenwerte

Gebäudewert

Bürohaus mit 2 Wohnbereichen
Baujahr 1993, Alter des Objektes 22 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 43 Jahre

Baukosten

Bürobereiche im EG

456,00 m² à 1.500,00 zum Zeitwert 684.000,00

Bürobereiche im 1. und 2. OG

596,81 m² à 1.500,00 895.215,00

Wohnbereiche im 2. OG

249,85 m² à 1.900,00 zum Zeitwert 474.715,00

Tiefgarage + Lager und Heizräume

561,35 m² à 700,00 392.945,00

Neubauwert

1.288.160,00

Baukosten zum Zeitwert

1.158.715,00

Gesamte Objektkosten

2.446.875,00

Bauwert

Gesamte Objektkosten 2.446.875,00

Neubauwert 1.288.160,00

39,00 % linear mit Zustandsnote,
(Zustandsnote: 2,5) -502.382,40

Bauwert zum Stichtag 21.12.2015 1.944.492,60

Gebäudewerte

1.944.492,60

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	491.100,00	
Gebäudewert	1.944.492,60	
Sachwert der Liegenschaft		2.435.592,60

Ertragswert

Ertragsobjekte

Bürobereiche im 1 + 2. OG und Tiefgarage
43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,00 %

Jahresroherträge

Bürobereiche im EG	
monatlich 9.945,32 (effektiv)	119.343,84
Bürobereiche im 1. und 2. OG	
monatlich 7.625,02 (effektiv)	91.500,24
Tiefgarage und Lagerbereiche	
monatlich 1.927,09 (effektiv)	23.125,08
Jahresrohertrag	233.969,16
6,00 % Bewirtschaftungskosten (1)	-14.038,15
0,75 % Erhaltungskosten von 1.288.160,00	-9.661,20
Jahresreinertrag	210.269,81
(1) Bewirtschaftungskosten	
5,00 % Mietausfallwagnis	-11.698,46
1,00 % Managementkosten	-2.339,69
Summe (Basis Prozentwerte: 233.969,16)	-14.038,15

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 87,00 % bzw. 427.257,00, Bodenwertverzinsung 5,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,00 %, Vervielfältiger 17,54591

Jahresreinertrag	210.269,81
Bodenwertverzinsung	-21.362,85
Gebäudereinertrag	188.906,96
Zwischensumme	3.314.544,52
anteiliger Bodenwert	427.257,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	3.741.801,52

Wohnbereich im 2. OG

43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,50 %

Jahresroherträge

Kleinwohnung im 2. OG

monatlich 714,30 (effektiv) 8.571,60

Großwohnung im 2. OG

monatlich 1.244,10 (effektiv) 14.929,20

Jahresrohertrag

23.500,80

5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)

-1.175,04

Jahresreinertrag

22.325,76

(2) Bewirtschaftungskosten

4,00 % Mietausfallwagnis -940,03

1,00 % Managementkosten -235,01

Summe (Basis Prozentwerte: 23.500,80) -1.175,04

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 13,00 % bzw. 63.843,00, Bodenwertverzinsung 4,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 43,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,50 %, Vervielfältiger 18,87421

Jahresreinertrag	22.325,76
Bodenwertverzinsung	-2.872,94
Gebäudereinertrag	19.452,83
Zwischensumme	367.156,70
anteiliger Bodenwert	63.843,00
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	430.999,70

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte 4.172.801,22

Ertragswert der Liegenschaft

4.172.801,22

Verkehrswert

Sachwert	2.435.592,60	
Ertragswert	4.172.801,22	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	4.172.801,22	
Verkehrswert zum 21.12.2015 (gerundet)		4.170.000,00

Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 21.12.2015

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

Besicherungsobjekt
Kellerhausstraße 20
52078 Aachen

Verkehrswertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 20150120136

Logistikzentrum

PLZ, Ort	52078 Aachen
Straße	Kellerhausstraße 20
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Eyemaxx International Holding & Consolting GmbH
Ausfertigung	PDF Exemplar
Gutachter/in	Roland Emme-Weiss
Objektbesichtigungstag	11.12.2015
Besichtigungsumfang	Innen- / Außenbesichti- gung durchgeführt
Wertermittlungsstichtag	11.12.2015
Qualitätsstichtag	11.12.2015



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

1.580.000 EUR

11,4-fache Jahresrohertrag

Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine solide Renditeimmobilie.

Das Objekt war bei der Besichtigung in einem normalen Zustand, was auf eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung schließen lässt.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt		
Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle	
Lage	Kellerhausstrasse 20, 52078 Aachen	
Auftraggeber	Eyemaxx International Holding & Consolting GmbH	
Stichtage		
Wertermittlungsstichtag	11. Dezember 2015	
Qualitätsstichtag	11. Dezember 2015	
Ortsbesichtigung	11. Dezember 2015	
Objektdaten		
Art des Gebäudes	Grundstück mit Bürogebäude und Logistikhalle	
Baujahr des Gebäudes	1986	
Restnutzungsdauer	16 Jahre	
Gewerbefläche	Ca. 625 m² Büro und ca. 2554 m² Halle	
Grundstücksgröße	Ca. 9950 m²	
Eingangsdaten		
Bodenwert/m²	100 €	
Grundstücksgröße	9947 m²	
Liegenschaftszinssatz	6 %	
Rohertrag	138.000 €	
Marktanpassungszuschlag	Entfällt	
Vervielfältiger	10,110	
Ergebnis des Ertragswertverfahrens		
Rohertrag	13.000 €	
Bewirtschaftungskosten	15 %	
Gebäudereinertrag	117.300 €	
Gebäudeertragswert	582.518 €	
Ertragswert	1.577.218 €	
Ertragswert gerundet	1.580.000 €	
In Worten		
Einemillionfünfhundertundachzigtausend Euro		

Verwendungszweck

Es soll auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes erstellt werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

Lagebeschreibung

Aachen liegt im Bereich des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Es liegt im westlichen Bereich nah an der Grenze zu Holland.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebiet der Stadt Aachen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Industriegebiet Ellendorf mit Anbindung an die BAB.
Die Erschließung erfolgt direkt über die Kellerhausstraße.

Objektbeschreibung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Logistikimmobilie. Sie besteht aus einer, nicht unterkellerten Umschlaghalle, und einem stirnseitig angebauten Verwaltungsgebäude. Dieses Gebäude verfügt über Erdgeschoss und zwei Obergeschossen.

Die Baujahre sind 1986.

Die Halle ist komplett umfahrbar.

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 20 Stellplätze für PKW.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

- Aufnahme des Objekts
- Inaugenscheinnahme des Objekts
- Erörterung offener Fragen
- Erstellen von Fotos

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen einer Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude eine normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt.

Es werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche aber zerstörungsfrei nicht auszuführen ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, zum Beispiel tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß und Ähnliches möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadenfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht

getroffen,

- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen wie Asbestbestandteile oder Formaldehyd oder Ähnliches, nicht getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht überprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

Wegen detaillierter Untersuchungen von Schadensbildern oder zu den genannten Feststellungen muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gefragt und angehört werden.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden daher nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar sind und aus Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind.

Die Bauart von älteren Gebäuden ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gegebenenfalls mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind daher nicht als Mängel zu sehen.

Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, gegebenenfalls auch die Auswirkungen auf den Verkehrs- beziehungsweise auf den Beleihungswert.

Der Gutachter legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungstichtag zu Grunde.

Baubeschreibung

das Bürogebäude ist ein massiv gebautes, dreigeschossiges Gebäude in einfacher Ausstattung.

Die Halle ist in Stahlträgerweise gebaut. Die Felder sind mit Stahlblech verkleidet.

Die Gebäude sind mit Flachdächern erstellt worden.

An der rechten Seite der Halle ist eine Laderampe mit absenkbaren Ladebrücken vorhanden.

Grundbuch

Amtsgericht: Aachen

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Eilendorf	3174	1	Eilendorf	16	546	9.947

Gesamtfläche 9.947
davon zu bewerten **9.947**

Abteilung I, Eigentümer

Gelum Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Düsseldorf

Erläuterungen zum Grundbuch

Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis mit öffentlichem Glauben von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken und die auf ihnen liegenden Lasten mit (in der Regel) konstitutiver Wirkung verzeichnet werden. Auch mit dem Eigentum verbundene Rechte können vermerkt werden.

Altlasten/Kontaminierung

Aufgrund der bisherigen und gegenwärtigen Nutzung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Daher wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²		Bodenwert
1	Grundstück	9.947	100					ja	994.700

Bodenwert (rentierliche Anteile) 994.700

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 994.700

Erläuterungen zum Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt er 100 € erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 31.12.2014.

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. EUR
				Jahre			EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Büro	1	1986	45	16	625 m² BGF	1.245	12,0	Linear	64,4	310.254
B	Hallen	1	1986	45	16	7.662 m³ BRI	140	12,0	Linear	64,4	427.699

A) Baupreisindex: NHK 2000 (Bürogebäude); 3/2015 = 1,3280

B) Baupreisindex: NHK 2000 (Gewerbliche Betriebsgebäude); 3/2015 = 1,3550

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	737.953
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 36.897
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	774.850
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	994.700
Vorläufiger Sachwert	1.769.550
SACHWERT (gerundet)	1.770.000

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

Erläuterungen zum Sachwert

Baukosten:

Zur Ermittlung der NHK Gebäudeart Verwaltungsgebäude Typ 5.1 und Industriegebäude Typ 30.1 ImmoWertV. Durch die Bauweise ist das Objekt dieser Typenklasse zuzurechnen.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV. Im Bewertungsfall 45 Jahre. Daraus ergibt sich eine RND von 16 Jahren.

Flächen

Die BGF wurde der vorliegenden Flächenaufstellung entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert.

Außenanlagen und Bau-NK

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Flächen

Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Architektenberechnung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Bewirtschaftungskosten

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Bandbreiten der ImmoWertV und setzen sich aus 8 % BWK (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten) und 7% Modernisierungsrisiko zusammen. Diese sind prozentual und nicht mehr wie bisher in Summe aufgeführt.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV.

Kapitalisierungszinssatz

Bandbreiten Kapitalisierungszins gem. ImmoWertV

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, den regionalen Marktgepflogenheiten und den nachhaltigen Objektkriterien ist der Kapitalisierungszinssatz angemessen. Dieser liegt im Rahmen der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bandbreiten.

Ergebnisübersicht

		Verkehrswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Sachwert	1.770.000
	Ertragswert	1.580.000
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	1.580.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	1.580.000
	x-fache Jahresmiete	11,4
	RoE Wohnen / Gewerbe	0 / 0
	Bruttorendite (RoE/x)	8,7%
	Nettorendite (ReE/x)	7,4%
Ertrag	Jahresrohertrag	138.000
	Jahresreinertrag	117.300
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	0,00%
	Gewerbe	0,00%
	i.D.	6,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	%
	Gewerbe	%
	i.D.	15,0%

Erstellt am: 28.12.2015 Gez. Roland Emme-Weiss

Besicherungsobjekt
Hölker Feld 42
42279 Wuppertal

Verkehrswertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr.20150120137

Logistikzentrum

PLZ, Ort	42279 Wuppertal
Straße	Hölker Feld 42
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Ausfertigung	PDF Exemplar
Gutachter	Roland Emme-Weiss
Objektbesichtigungstag	11.12.2015
Besichtigungsumfang	Innen- / Außenbesichti- gung durchgeführt
Wertermittlungsstichtag	11.12.2015
Qualitätsstichtag	11.12.2015



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

4.360.000 EUR

12,7-fache Jahresrohertrag

Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine solide Renditeimmobilie, die zur Zeit unter dem normalen Marktpreis vermietet ist.

Das Objekt war bei der Besichtigung in einem normalen Zustand, was auf eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung schließen lässt.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt

Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle
Lage	Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal
Auftraggeber	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	11.Dezember.2015
Qualitätsstichtag	11.Dezember.2015
Ortsbesichtigung	11.Dezember.2015

Objektdaten

Art des Gebäudes	Grundstück mit Bürogebäude und Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1982
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Gewerbefläche	Ca. 1.470 m² Büro und ca. 4930 m² Halle
Grundstücksgröße	Ca. 23.501 m²

Eingangsdaten

Bodenwert/m²	90 €
Grundstücksgröße	23.501 m²
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Rohertrag	342.000 €
Reparaturstau	Entfällt
Marktanpassungszuschlag	Entfällt
Vervielfältiger	12,88

Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Rohertrag	342.000 €
Bewirtschaftungskosten	15 %
Gebäudereinertrag	174.370 €
Gebäudeertragswert	2.245.886 €
Ertragswert	4.360.976 €
Ertragswert gerundet	4.360.000 €

In Worten

Viermillionendreihundertsechzigtausend Euro

Auftragsnummer 20150120137

Verwendungszweck

Es soll auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes erstellt werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

Lagebeschreibung

Wuppertal liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Nähe zu den umliegenden Städten Düsseldorf, Leverkusen, Hagen und Dortmund macht einen sehr interessanten Standort aus.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebiet der Stadt Wuppertal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Industriegebiet Nächstbreck mit Anbindung an die BAB.
Die Erschließung erfolgt direkt über die Straße Hölker Feld.

Objektbeschreibung

Die Aufteilung kann der Bauzeichnung entnommen werden, sie sieht im Einzelnen folgendermaßen aus:

▪ Bürogebäude mit zwei Etagen,	
▪ Erdgeschoß	535m ²
▪ 1. OG	535m ²
▪ Keller	420m ²
-
• Haupthalle	3540 m ²
• Werkstatthalle	620 m ²
• Hochregallager und allg. Lager	770 m ²

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

- Aufnahme des Objekts
- Inaugenscheinnahme des Objekts
- Erörterung offener Fragen
- Erstellen von Fotos

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen einer Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude eine normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt.

Es werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,

- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche aber zerstörungsfrei nicht auszuführen ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, zum Beispiel tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß und Ähnliches möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadenfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen wie Asbestbestandteile oder Formaldehyd oder Ähnliches, nicht getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht überprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

Wegen detaillierter Untersuchungen von Schadensbildern oder zu den genannten Feststellungen muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gefragt und angehört werden.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden daher nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar sind und aus Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind.

Die Bauart von älteren Gebäuden ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gegebenenfalls mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind daher nicht als Mängel zu sehen.

Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, gegebenenfalls auch die Auswirkungen auf den Verkehrs- beziehungsweise auf den Beleihungswert.

Der Gutachter legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungstichtag zu Grunde.

Baubeschreibung

Das Bürogebäude ist ein massiv gebautes, dreigeschossiges Gebäude in einfacher Ausstattung.

Die Halle ist in Stahlträgerweise gebaut. Die Felder sind mit Stahlblech verkleidet.

Die Gebäude sind mit Flachdächern erstellt worden.

Neben der Haupthalle befinden sich eine Werkstatthalle und ein Hochregallager.

Grundbuch

Auszug vom: 03.06.2015

Amtsgericht: Wuppertal

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Nächstebreck	2316	5	Nächstebreck	397	59	18.953
Nächstebreck	2316	5	Nächstebreck	397	60	4.548

Gesamtfläche 23.501
davon zu bewerten **23.501**

Abteilung I, Eigentümer

Birkart Gmbh & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg

Erläuterungen zum Grundbuch

Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis mit öffentlichem Glauben von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken und die auf ihnen liegenden Lasten mit (in der Regel) konstitutiver Wirkung verzeichnet werden. Auch mit dem Eigentum verbundene Rechte können vermerkt werden.

Altlasten/Kontaminierung

Aufgrund der bisherigen und gegenwärtigen Nutzung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Daher wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Grundstück	23.501	90					ja	2.115.090

Bodenwert (rentierliche Anteile) 2.115.090

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 2.115.090

Entspricht 49% des Ertragswertes (VWT)

Erläuterungen zum Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt er 90 € erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 31.12.2014.

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstellungsk. EUR
	Gebäude				Jahre		EUR	%BNK	Ansatz	%	
A	Büro	1	1982	56	23	1.780 m² BGF	1.468	12,0	Linear	58,9	1.202.835
B	Hallen	1	1982	56	23	28.490 m³ BRI	141	12,0	Linear	58,9	1.849.147

A) Baupreisindex: NHK 2000 (Bürogebäude); 3/2015 = 1,3280

B) Baupreisindex: NHK 2000 (Gewerbliche Betriebsgebäude); 3/2015 = 1,3550

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.051.981
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 152.599
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.204.580
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	2.115.090
Vorläufiger Sachwert	5.319.670
SACHWERT (gerundet)	5.320.000

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

Erläuterungen zum Sachwert

Baukosten:

Zur Ermittlung der NHK Gebäudeart Verwaltungsgebäude Typ 5.1 und Industriegebäude Typ 30.1 ImmoWertV. Durch die Bauweise ist das Objekt dieser Typenklasse zuzurechnen.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV: Im Bewertungsfall 45 Jahre. Daraus ergibt sich eine RND von 23 Jahren.

Flächen

Die BGF wurde der vorliegenden Flächenaufstellung entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert.

Außenanlagen und Bau-NK

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung								
A	Gesamtobjekt	23	5,50	1	1	22.083,60	28.500,00	342.000	116.330

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 23

Ø 5,50

Σ 1

Σ 1

Σ 342.000

Σ 116.330

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Verkehrswert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	EUR/m²		EUR/WE			EUR/m²		
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
A	Gesamtobjekt								15,0

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	342.000
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	15,0%
	51.300
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	290.700
- Bodenwertverzinsungsbetrag	
	116.330
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	174.370
x durchschnittlicher Barwertfaktor	12,88
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	2.245.886
+ Bodenwert	
	2.115.090
Ertragswert (ungerundet)	4.360.976
ERTRAGSWERT (gerundet)	4.360.000

Die Belegungsquote beträgt 100 %.

Erläuterungen zum Ertragswert

Nachhaltiger Pachtansatz

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Es wurden die durch die Mietverträge erzielten Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss und allgemeinen Erkundigungen abgeleitet, und mit den vorhandenen Einnahmen verglichen und als zu gering beurteilt. Der Unterzeichner geht von einer nachhaltig erzielbaren Miete von 28.500 € per Monat aus.

Untersucht wurden die Nettokaltmieten. Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die ortsüblichen und tatsächlich erzielten Preise.

Es wurden die von der Eigentümerin vorgelegten Mieterträge übernommen und nicht weiter geprüft, da die Angaben als glaubhaft zu bezeichnen sind.

Flächen

Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Architektenberechnung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Bewirtschaftungskosten

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Bandbreiten der ImmoWertV und setzen sich aus 8 % BWK (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten) und 7% Modernisierungsrisiko zusammen. Diese sind prozentual und nicht mehr wie bisher in Summe aufgeführt.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV.

Kapitalisierungszinssatz

Bandbreiten Kapitalisierungszins gem. ImmoWertV

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, den regionalen Marktgepflogenheiten und den nachhaltigen Objektkriterien ist der Kapitalisierungszinssatz angemessen. Dieser liegt im Rahmen der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bandbreiten.

Ergebnisübersicht

		Verkehrswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Sachwert Ertragswert	5.320.000 4.360.000
Verkehrswert Beleihungswert (82% vom VWT)	Ableitung vom Ertragswert Ableitung vom Ertragswert	4.360.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	4.360.000 12,7 0 / 0 7,8% 6,7%
Mietfläche	Nutzfläche Σ	6.420 m² 6.420 m²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	342.000 290.700
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen Gewerbe i.D.	0,00% 0,00% 5,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	% % 15,0%

Erstellt am: 23.12.2015 Gez. Roland Emme-Weiss

Besicherungsobjekt
Duisburger Straße 140
90451 Nürnberg

Verkehrswertermittlung

Verkehrswert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 20150120138

Logistikzentrum

(Erbbaurecht)

PLZ, Ort	90451 Nürnberg
Straße	Duisburger Straße 140
Bundesland	Bayern
Kunde	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH
Ausfertigung	PDF Exemplar
Gutachter	Roland Emme-Weiss
Objektbesichtigungstag	11.12.2015
Besichtigungsumfang	Innen- / Außenbesichti- gung durchgeführt
Wertermittlungsstichtag	11.12.2015
Qualitätsstichtag	11.12.2015



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

2.530.000 EUR

6,3-fache Jahresrohertrag

Fazit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine solide Renditeimmobilie.

Das Objekt war bei der Besichtigung in einem normalen Zustand, was auf eine regelmäßige Wartung und Instandhaltung schließen lässt.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt

Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhallen
Lage	Duisburger Straße 140, 90451 Nürnberg
Auftraggeber	Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH

Stichtage

Wertermittlungsstichtag	11. Dezember 2015
Qualitätsstichtag	11. Dezember 2015
Ortsbesichtigung	11. Dezember 2015

Objektdaten

Art des Gebäudes	Bürogebäude und Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1992
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Gewerbefläche	Ca. 6.071 m²
Grundstücksgröße	Ca. 16.540 m²

Eingangsdaten

Bodenwert/m²	120 €
Grundstücksgröße	16.540 m²
Liegenschaftszinssatz	6 %
Rohertrag	402.762 €
Abgezinster Erbbauzins	1.955.942 €
Marktanpassungszuschlag	Entfällt
Vervielfältiger	13,21
Bodenwert nach Ablauf	431.297

Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Rohertrag	402.762 €
Bewirtschaftungskosten	15 %
Gebäudereinertrag	223.260 €
Gebäudeertragswert	2.949.265 €
Ertragswert lastenfrei unger.	4.934.065 €
Ertragswert nach §194 BauGB	2.530.000 €

In Worten

Zweimillionenfünfhundertdreissigtausend	Euro

Verwendungszweck

Es soll auftragsgemäß ein Verkehrswertgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes erstellt werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

Lagebeschreibung

Nürnberg liegt im Bundesland Bayern, in der Region Franken. Die Stadt hat ca. 500.000 Einwohner.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Eibach am Nürnberger Hafen. Die Entfernung zum Zentrum von Nürnberg ist ca. 17 Km. Die Anbindung an die BAB ist in ca. 2 Km Entfernung, die Anbindung an das öffentliche Straßennetz befindet sich an der Grundstücksgrenze.

Die Entfernung zum Bahnhof ist ca. 17 Km, die an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe.

Objektbeschreibung

Die nach folgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Erklärungen während der Ortsbesichtigung, den Bauunterlagen oder Annahmen des Gutachters.

Das Baujahr des Gebäudes ist laut Bauabnahme 1992.

Das Bürogebäude ist ein massiv gebautes, zweigeschossiges nicht unterkellertes Gebäude. Die angrenzende Halle, ist in der Stahlträgerbauweise gebaut und die Felder sind mit Stahlblech verkleidet. In die vordere Hälfte der Halle, ist eine Zwischenetage eingezogen worden, auch für Diese besteht eine Baugenehmigung. Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen. Auf beiden Seiten der Halle befinden sich insgesamt 26 Rolltore mit dazugehörigen Rampen, von denen eine auch für kleinere Fahrzeuge geeignet ist und mit einer Hebebühne versehen ist. Neben der Haupthalle befindet sich eine Waschhalle, die jetzt aber an einen Reifenhändler untervermietet ist, auf dem Gelände. Das Gelände im Außenbereich ist aufwendig gepflastert, begrünt oder als Fahrstrecken mit Schwarzdecke belegt.

Das Bürogebäude ist in normaler Form ausgestattet Die Halle ist einfacher bis normaler Form ausgestattet.

Die Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem dem Alter entsprechendem guten Zustand. Die Dächer der Halle und des Bürogebäudes in Ordnung sind, und die Fenster des Bürogebäudes sind dicht und funktionsfähig.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

- Aufnahme des Objekts
- Inaugenscheinnahme des Objekts
- Erörterung offener Fragen
- Erstellen von Fotos

Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Der Wertermittlung sind die Umstände zu Grunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar wa-

ren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes nicht erhoben werden kann. Die Gebäude können im Rahmen einer Wertermittlung nicht freigelegt werden. Deshalb wird für die Herstellung der Gebäude eine normale handwerksgerechte Ausführung unterstellt.

Es werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche aber zerstörungsfrei nicht auszuführen ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, zum Beispiel tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß und Ähnliches möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadenfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen wie Asbestbestandteile oder Formaldehyd oder Ähnliches, nicht getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine gegebenenfalls vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht überprüft,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen.

Wegen detaillierter Untersuchungen von Schadensbildern oder zu den genannten Feststellungen muss gegebenenfalls ein Fachsachverständiger gefragt und angehört werden.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden. Feststellungen werden daher nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar sind und aus Sicht des Gutachters marktüblich wertrelevant sind.

Die Bauart von älteren Gebäuden ist insbesondere in Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gegebenenfalls mit derzeitigen Anforderungen nicht vergleichbar. Derartige Abweichungen sind daher nicht als Mängel zu sehen.

Es werden die vorliegenden Zustandsmerkmale berücksichtigt, gegebenenfalls auch die Auswirkungen auf den Verkehrs- beziehungsweise auf den Beleihungswert.

Der Gutachter legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungstichtag zu Grunde.

Grundbuch

Auszug vom:

Amtsgericht: Nürnberg

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von	Band/ Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
Eibach	208/7479	1	Eibach		716/47	16.540

Gesamtfläche 16.540
davon zu bewerten 16.540

Abteilung I, Eigentümer
Eyemaxx Real Estate AG

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
208/74 79		1	716/47	Kapitalisierter Erbbauzins	151.506 EUR/Jahr (26,2 Jahre und 6,50%, 2 Ra- ten/Jahr, Zahlungsweise vorschüssig)	1.955.942

Erläuterungen zum Grundbuch

Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis mit öffentlichem Glauben von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken und die auf ihnen liegenden Lasten mit (in der Regel) konstitutiver Wirkung verzeichnet werden. Auch mit dem Eigentum verbundene Rechte können vermerkt werden.

Altlasten/Kontaminierung

Aufgrund der bisherigen und gegenwärtigen Nutzung ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Daher wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand aus Unterzeichnersicht als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz.

Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
		(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²	(m²)	EUR/m²		Bodenwert
1	Grundstück	16.540	120					ja	1.984.800

Bodenwert (rentierliche Anteile) 1.984.800

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (gesamt) 1.984.800

Erläuterungen zum Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der aktuelle Bodenrichtwert erhoben. Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt er 120 € erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 31.12.2014.

Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswertminderung		Alterswertg. Herstell- lungsk. EUR	
						EUR	%BNK	Ansatz	%		
A	Büro	Alle	1992	50	27	869 m² BGF	1.367	12,0	Linear	46,0	718.456
B	Hallen	Alle	1992	50	27	28.490 m³ BRI	149	12,0	Linear	46,0	2.567.382

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.285.838
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0% 164.291
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.450.129
+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	1.984.800
Vorläufiger Sachwert	5.434.929
SACHWERT (gerundet)	5.430.000

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

Erläuterungen zum Sachwert

Baukosten:

Zur Ermittlung der NHK Gebäudeart Verwaltungsgebäude Typ 5.1 und Industriegebäude Typ 30.1 ImmoWertV. Durch die Bauweise ist das Objekt dieser Typenklasse zuzurechnen.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV: Im Bewertungsfall 50 Jahre. Daraus ergibt sich eine RND von 27 Jahren.

Flächen

Die BGF wurde der vorliegenden Flächenaufstellung entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert.

Außenanlagen und Bau-NK

Die Ansätze für Außenanlagen und Baunebenkosten entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV.

Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Jahre	%	Stk.	m²	Ist	marktübl.	EUR	EUR/a
	Nutzung / Beschreibung								
A	Gesamtobjekt	27	6,00	1	1	33.563,54	33.563,54	402.762	119.088

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 27 Ø 6,00

Σ 1

Σ 1

Σ 402.762

Σ 119.088

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Verkehrswert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	EUR/m²		EUR/WE			EUR/m²		
	Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	(/Stk.)	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
A	Gesamtobjekt								15,0

w = Wohnen, g = Gewerbe

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	402.762
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	15,0%
	60.414
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	342.348
- Bodenwertverzinsungsbetrag	119.088
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	223.260
x durchschnittlicher Barwertfaktor	13,21
Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	2.949.265
+ Bodenwert	1.984.800
Ertragswert (ungerundet)	4.934.065
ERTRAGSWERT (gerundet)	4.930.000

Die Belegungsquote beträgt 100 %.

Erläuterungen zum Ertragswert

Nachhaltiger Pachtansatz

Es wurden angemessene Erträge berücksichtigt. Es wurden die durch die Mietverträge erzielten Erträge berücksichtigt. Die Ertragsansätze wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss und allgemeinen Erkundigungen abgeleitet, und mit den vorhandenen Einnahmen verglichen und als plausibel beurteilt.

Untersucht wurden die Nettokaltmieten. Alle Angaben im Grundstücksmarktbericht beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die ortsüblichen und tatsächlich erzielten Preise.

Es wurden die von der Eigentümerin vorgelegten Mieterträge übernommen und nicht weiter geprüft, da die Angaben als glaubhaft zu bezeichnen sind.

Flächen

Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Architektenberechnung entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Bewirtschaftungskosten

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen den Bandbreiten der ImmoWertV und setzen sich aus BWK (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten) und Modernisierungsrisiko zusammen. Diese sind prozentual und nicht mehr wie bisher in Summe aufgeführt.

Nutzungsdauer

Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen gem. ImmoWertV.

Kapitalisierungszinssatz

Bandbreiten Kapitalisierungszins gem. ImmoWertV

Abgeleitet aus der Lage, den spezifischen Objekteigenschaften, den regionalen Marktgepflogenheiten und den nachhaltigen Objektkriterien ist der Kapitalisierungszinssatz angemessen. Dieser liegt im Rahmen der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bandbreiten.

Belastungen aus dem Erbbaurecht

I. Bodenwert nach Ablauf des Erbbaurechts

Grdst.-teilfläche-Nr.	Restlaufzeit	Bodenwert	Diskont.-	bei	Bodenwert
Bezeichnung	EBR in Jahren	(EUR)	faktor	%	nach Ablauf des EBR
1 Grundstück	26,2	1.984.800	0,2173	6,00	431.297
Σ 431.297					

IIa.SACHWERT : Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile bei Ablauf des Erbbaurechts (incl. Außenanlagen, Baunebenkosten, Besondere Bauteile)

Gebäude-Nr.	auf Grdst.-teilfläche-Nr.	Restwert	Entschäd.-	Diskont.-	bei	Verluste aus
Gebäude		(EUR)	anteil	faktor	%	Entschäd.- regelung
			(%)			(EUR)
A Büro	Alle	27.940	75	0,2173	6,00	1.518
B Hallen	Alle	99.843	75	0,2173	6,00	5.424
Σ 6.942						

IIb.. ERTRAGSWERT : Nicht zu entschädigende Gebäudeanteile bei Ablauf des Erbbaurechts

Gebäude-Nr.	ReE-anteil	RND - Lfz. EBR	Entschäd.-	Verluste aus
Nutzung / Beschreibung	des Gebäudes	Barwert- bei	anteil	Entschäd.- regelung
	(EUR/Jahr)	faktordiff. %	(%)	(EUR)
A Gesamtobjekt	223.260	0,16 6,00	75	8.930
Σ 8.930				

III. Abschlag wegen allgemeiner Nachteile des Erbbaurechts

Grdst.-teilfläche-Nr.		Bodenwert (EUR)	Minderung (%)	Wertminderung (EUR)
	Bezeichnung			
1	Grundstück	1.984.800		

Σ

Erbbaurecht: Zusammenfassung

Verfahren	Wert bei Volleigentum (EUR)	Abzüglich Abschläge (EUR)			= Wert erbbauzinsfreies Erbbaurecht (EUR)
		<i>Bodenwert nach Ablauf des Erbbau- rechts</i>	<i>nicht zu entschädi- gende Gebäudean- teile</i>	<i>wegen allgemeiner Nachteile des Erb- baurechts</i>	
Verkehrswert					
Sachwert	5.430.000	431.297	6.942		4.991.761
Ertragswert	4.930.000	431.297	8.930		4.489.773
Beleihungswert					

kapitalisierter Erbbauzins = 1.955.942 EUR (Restlaufzeit 26,2 Jahre, Erbbauzins 151.506,00 EUR/Jahr, Zinssatz 6,50%)
Gem. ImmowertV und BelWertV ist das Münchner Verfahren angewendet

Ergebnisübersicht

		Verkehrswert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Sachwert	4.991.761	
	Ertragswert	4.489.773	
Lasten	Erbbauzinsreallast	1.955.942	
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	2.530.000	

Erstellt am: 27.12.2015 Gez. Roland Emme-Weiss

Besicherungsobjekt
Sybelgasse 8 - 10
A-1230 Wien

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE



Bewertungsgutachten

zur Feststellung des Verkehrswertes

Objekt: **Industriegebäude/Werkstätte/Halle**

Seybelgasse 8-10, 1230 Wien

KG 01805 Liesing, EZ 122

Gst.Nr. 249/10 und 249/38

Stichtag: **29.12.2015**

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A	Allgemeine Angaben
A1.	Auftraggeber 4
A2.	Auftrag..... 4
A3.	Lokalaugenschein 4
A4.	Bewertungstichtag..... 4
B	Unterlagen
B1.	Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt 5-6
B2.	Vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt 6
B3.	Literatur..... 7
B4.	Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....7-10
B5.	Besondere Voraussetzungen der Bewertung..... 10
C	Befund
C1.	Standortanalyse..... 11
C1.1	Makrostandort 11-12
C1.2	Mikrostandort 13
C1.3	Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) 14
C1.4	Erreichbarkeit und Anbindung 14
C1.5	Hochwassergefährdung – HORA Abfrage..... 15
C2.	Grundstücksdaten 16
C2.1	Grundbuchsauszug 16-19
C2.2	Auszug aus Katastralmappe (BEV)..... 20
C2.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 20-22
C2.4	Altlasten – Verdachtsflächenkataster 22-24

Seite 2

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
C3.	Beschreibung der Liegenschaft 24
C3.1	Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand November 2012. 24
C3.2	Allgemein.....24-26
C3.3	Erhaltungszustand und Fotodokumentation 27-31
C4.	Bewertungsrelevante Merkmale..... 32
C4.1	Besitzverhältnisse..... 32
C4.2	Legende, Flächen..... 32
C4.3	Mieteinnahmen 33
C4.4	Leerstehung , Instandhaltung..... 33
C4.5	Kapitalisierungszinssatz..... 34
C4.6	Bodenwert..... 34
D	Bewertung
D1.	Allgemeines 35
D2.	Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren.....35-37
D3.	Bewertung 38
D3.1	Gebäudewert - Sachwert..... 38
D3.2	Ertragswert..... 39
D3.3	Rechte..... 10
D3.4	Verkehrswert..... 40
D4.	Marktanpassung..... 41
E	Schlussbemerkung..... 41-42

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

A. Allgemeine Angaben

A1. Auftraggeber:

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG
FN 251924 b
Renngasse 14/55
1010 Wien

A2. Auftrag:

Die Auftraggeberin hat den unterfertigten Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes für die gegenständliche Liegenschaft beauftragt.

A3. Lokalaugenschein: 22.12.2015

Anwesende:	Frau Glaubinger	- KlarPac
	BM Ing. Erich Forstner	- beauftragter Sachverständiger

A4. Bewertungsstichtag: 29.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

B. U n t e r l a g e n

B1. Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt

- B1.1 Aktuelle Mietvorschreibungen für 2015 vom 21.12.2015.
- B1.2 Tekturplan Hochregallager Obergeschoss, Plan Nr. 46/23/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.3 Tekturplan Hochregallager Längsschnitt B B Ansicht Ost Plan Nr. 46/24/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.4 Tekturplan Hochregallager Ansicht Süd und West, Grundriss Eingangsebene Plan Nr. 46/25/90, M 1:100 vom November 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.5 Tekturplan Hochregallager Querschnitt AA, Ansicht Nord Plan Nr. 46/26/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.6 Tekturplan Hochregallager Erdgeschoss Kellergeschoss Plan Nr. 46/27/90, M 1:100 vom März 1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.7 Tekturplan Hochregallager Außenanlagen und Energieversorgung Plan Nr. 46/41/90, M 1:100 vom 23.06.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.8 Einreichplan Sprinklerzentrale mit Wasserreservoir Plan Nr. 45/41, M 1:100 vom 17.07.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.9 Einreichplan Sprinklerzentrale + Wasserreservoir Lageplan Plan Nr. 45/42, M 1:100 vom 16.07.1990, verfasst von Dipl.-Ing. Kurt Kirchmair, Höttinger Au 41a, 6020 Innsbruck.
- B1.10 Projektdarstellung / Beschreibung

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- B1.11 Gutachterliche Stellungnahme Superädifikat/Hochregallager 1230 Wien, Seybelgasse 6, 8, 12 vom 17.12.2003 verfasst von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Peter Marschall, 1010 Wien, Schottenbastei 6.
- B1.12 Mietvertrag zwischen Birkart Bauträger GmbH & Co Grundstücksverwaltung KG und Birkart Austria Internationale Spedition GmbH vom 14.12.2001.
- B1.13 Schreiben Birkart Globistics Austria GmbH vom 23.09.2004 - Kündigung Mietvertrag vom 14.12.2001 zum 30.09.2005.
- B1.14 Aktenvermerk vom 03.06.2005 Begehung Objekt zwecks Übergabe.
- B1.15 Vereinbarung zwischen Birkart Globistics Austria GmbH und Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG vom 29.06.2005.

B2. Unterlagen vom unterfertigten Sachverständigen angefertigt

- B2.1 Grundbuchsauszug vom 28.12.2015.
- B2.2 Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien über Abfrage via Internet.
- B2.3 Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas via Internet beim Umweltbundesamt.
- B2.4 Beurteilung der Sicherungsmaßnahmen Altlast W8 „Siebenhirten“ erstellt vom Umweltbundesamt Stand 14. Dezember 2011.
- B2.5 Grundstücksabfrage in HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria über die Gefährdung von Hochwasser vom 17.12.2015.
- B2.7 Fotodokumentation vom 22.12.2015 angefertigt durch den unterfertigten Sachverständigen.
- B2.8 Aktuelle Kaufvertrags-Sammelabfragen vergleichbarer Liegenschaften über IMMOUnited.
- B2.9 Vergleichs- und Erfahrungswerte des unterfertigten Sachverständigen.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPF

B3. Literatur

- B3.1 F.W. Ross • R. Brachmann • P. Holzner, 27. Auflage – Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- B3.2 M. Vogels, 5. Auflage – Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- B3.3 Heimo Kranewitter, 6. Auflage – Liegenschaftsbewertung
- B3.4 Vergleichswerte des unterfertigten Sachverständigen
- B3.5 Simon / Cors / Troll – Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. Auflage
- B3.6 Europäische Bewertungsstandards 2003 (TEGoVA)
- B3.7 Immobilienpreisspiegel 2014 der WKO, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
- B3.8 Seiser – Kainz - Der Wert der Immobilien – 1. Auflage 2011
- B3.9 ImmoDEX – österreichische Immobilienpreise im Fokus herausgegeben von IMMOBILIEN.NET, Stand 2. Halbjahr 2014.
- B3.10 Österreichische Immobilien Zeitung – Offizielles Organ des Fachverbandes aller Fachgruppen der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

B4. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- B4.1 Diese Bewertung wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGB. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- B4.2 Befundet wurde ausschließlich der Wert der Liegenschaft.
- B4.3 Die Liegenschaft wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- B4.4 Anlässlich der Befundaufnahme wurde der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ausschließlich durch äußeren Augenschein festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem unterfertigten Sachverständigen gegeben wurden sowie auf übergebene Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wurde davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien oder Techniken verwendet wurden.
- B4.5 Der Bewertung wurde die ordnungsgemäße Funktion der elektrischen, sanitären und anderen Einrichtungen sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorausgesetzt.
- B4.6 Die ausgewiesenen Beträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- B4.7 Im ausgewiesenen Wert des Gutachtens ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. (Budgetleitgesetz 1998 – wenn die gegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von dzt. 20% verwertet wird, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert zuzurechnen, eine Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Bei Verwertung ohne Inrechnungstellung der gesetzlichen Umsatzsteuer von 20% sind bereits geltendgemachte Vorsteuerberichtigungen durchzuführen).
- B4.8 Die Flächenausmaße wurden anhand der Unterlagen ermittelt. Der unterfertigte Sachverständige führte keine eigenen Vermessungen durch, für die Richtigkeit der Flächenausmaße wird daher keine Gewähr übernommen.
- B4.9 Der rechtlichen Bewertung wurden nur jene Umstände zu Grunde gelegt, welche im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend auf Grund der vorliegenden Unterlagen und eingeholten Informationen bekannt waren.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- B4.10 Lasten und außerbücherliche Rechte finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem unterfertigten Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben wurden, grundsätzlich wurde vorausgesetzt, dass die Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- B4.11 Baubehördliche Genehmigungen, die Konsensmäßigkeit und die rechtmäßige Nutzung des Objektes wurden vom unterfertigten Sachverständigen nicht überprüft. Ebenso erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen inklusive Widmungen, Genehmigungen, Auflagen und dergleichen betreffend Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen. Der unterfertigte Sachverständige setzt voraus, dass die Räumlichkeiten allen notwendigen Regelungen einschließlich den Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz entsprechen.
- B4.12 Auftragsgemäß wurde eine rechtliche Überprüfung von Nutzungsverträgen, Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Miet- und Pachtverträgen, Bewirtschaftungsverträgen, Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft nicht durchgeführt.
- B4.13 Allfällige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wurden vom unterfertigten Sachverständigen erfahrungsgemäß bewertet. Einer der Lage und Nutzung des Objektes entsprechenden Ausführung wurde angesetzt.
- B4.14 Von Mietern durchgeführte Investitionen oder Ausstattungen werden nicht überprüft und nicht bewertet.
- B4.15 Dieses Gutachten ist ausschließlich für den vor angeführten Zweck erstellt worden. Haftungen des unterfertigten Sachverständigen gegenüber Dritten werden ausgeschlossen.
- B4.16 Auf Grund der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- B4.17 Der Sachverständige behält sich das Recht auf Änderung oder Ergänzungen vor, falls sich neue Umstände oder Fakten ergeben. Das Gutachten wird auf den vor angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- B4.18 Das Gutachten ist zum Stichtag gültig und darf weder im Ganzen noch in Teilen vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Interpretationen führen, für die der unterfertigte Sachverständige keine wie immer geartete Verantwortung übernimmt. Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht und ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag an Dritte abzutreten.

B 5. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- B5.1 Grundlage der Wertermittlung sind die bei der Befundaufnahme festgestellten Fakten, die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte des Auftraggebers.
- B5.2 Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der Geldlastenfreiheit und der sofortigen Veräußerung der Liegenschaft.
- B5.3 Sofern nicht anders angegeben, werden die Grundbuchseintragungen im A2 und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- B5.4 Der unterfertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die gegenständliche Bewertung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandard der TEGoVA) objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

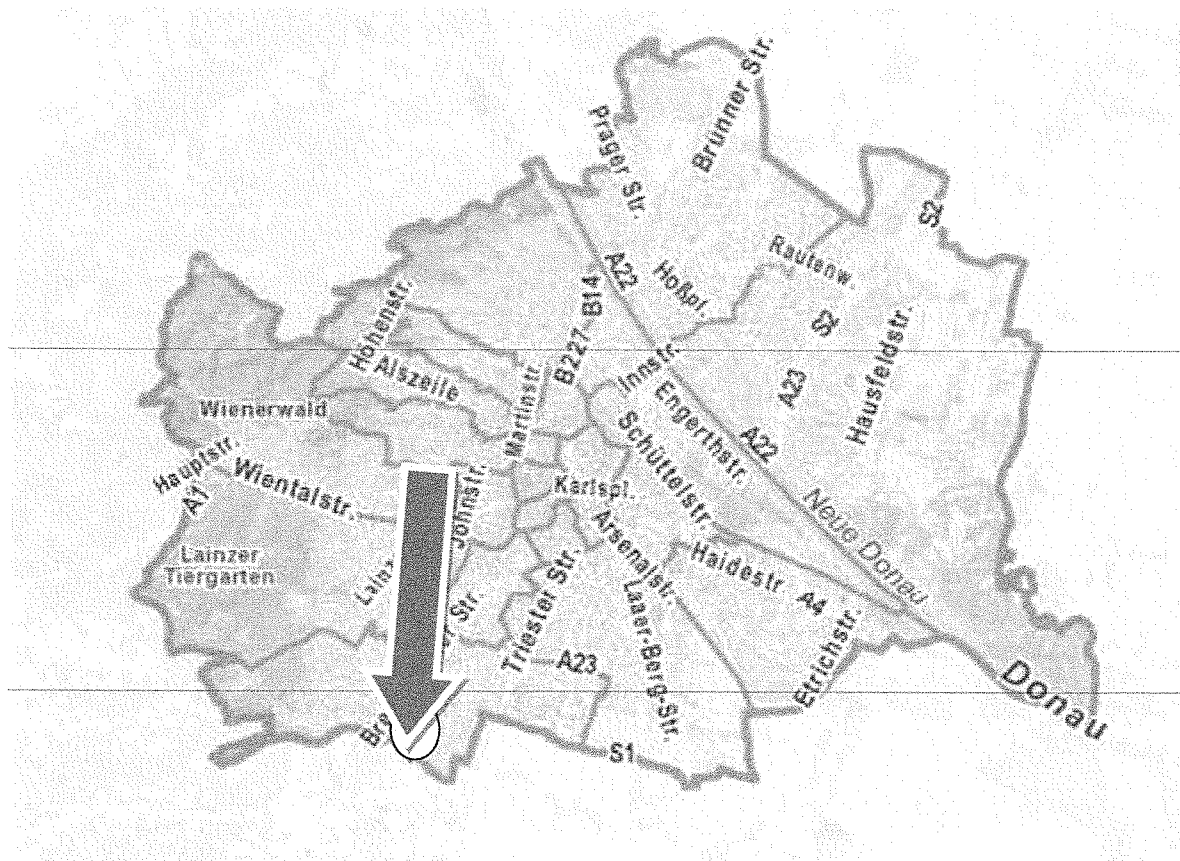
e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

XOPRE

C1.1 Makrostandort



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing. Dieser Bezirk liegt an der südlichen Grenze von Wien, angrenzend an Niederösterreich. Im Norden grenzt Liesing an die Wiener Gemeindebezirke Hietzing und Meidling und im Nordosten an Favoriten.

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

In Liesing, dieser Bezirk setzt sich aus 8 Bezirksteilen zusammen, leben 94.801 Einwohner (Stand 1.1.2012) und hat eine Fläche von 32,02 km², die Bevölkerungsdichte beträgt 2.961 Einwohner pro km².

Die Baufläche von Liesing beträgt knapp 52 %, der Bezirksfläche, wobei alleine ca. 20 % auf Betriebsbaugebiete entfallen. Liesing verfügt dadurch über den größten Prozentanteil an Betriebsbaugebieten eines Gemeindebezirks und hat 6,34 km² Betriebsbaugebiete.

Der Anteil von 1,39 Prozent an kulturellen, religiösen, sportlichen und öffentlichen Einrichtungen der Bezirksfläche stellt hingegen den geringsten Anteil der Bezirke in Wien dar.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

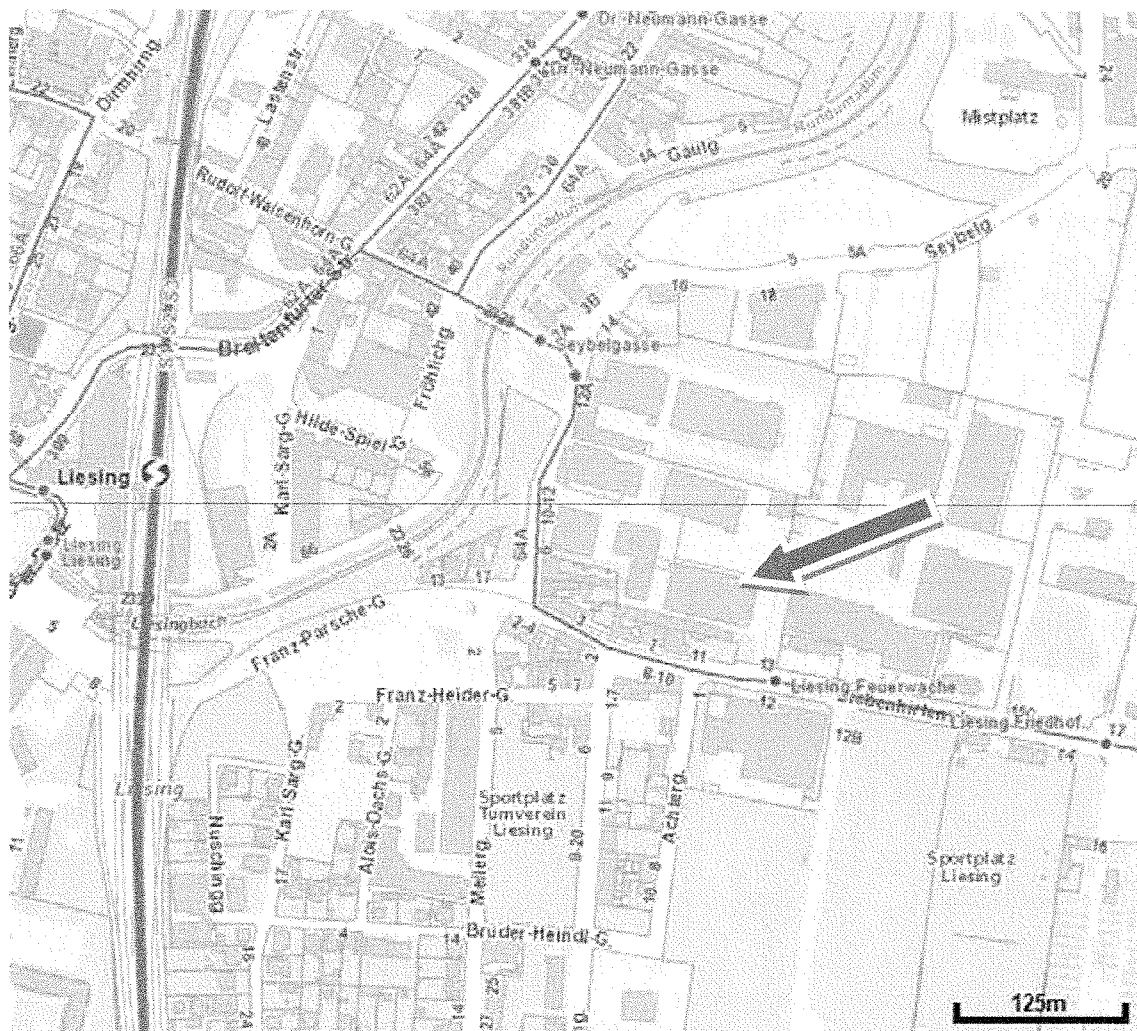
BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C1.2 Mikrostandort



Die gegenständliche Liegenschaft liegt in sehr guter Lage, ca. 3,0 km von der Anschlussstelle Brunn/Gebirge an die Wiener Außenringautobahn A 21 entfernt, im Industrie- und Gewerbegebiete von Liesing im 23. Wiener Gemeindebezirk.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

In diesem Industrie- und Gewerbegebiet von Liesing Achse Brunner Straße/An den Steinfeldern – Perfektastraße sind zahlreiche Firmen und Unternehmen situiert.

C1.3 Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Kanalisation, Strom und Heizung sind vorhanden.

C1.4 Erreichbarkeit und Anbindung

Individualverkehr PKW & LKW

Über die Autobahn A21 – Abfahrt Brunn am Gebirge ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar, da die Abfahrt Brunn am Gebirge lediglich 3,0 km entfernt ist.

Die Zufahrt erfolgt über die Brunner Straße, und An den Steinfeldern und über die Seybelgasse oder die Ketzergasse von der Brunner Straße kommend.

Öffentlicher Verkehr

Die Schnellbahn Linie S1 bzw. S223 der ÖBB verläuft ca. 250 m Luftlinie westlich der Liegenschaft, die Station Bahnhof Liesing liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das Objekt. Mit der Straßenbahnlinie 62 und der Buslinie 12A ist die Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

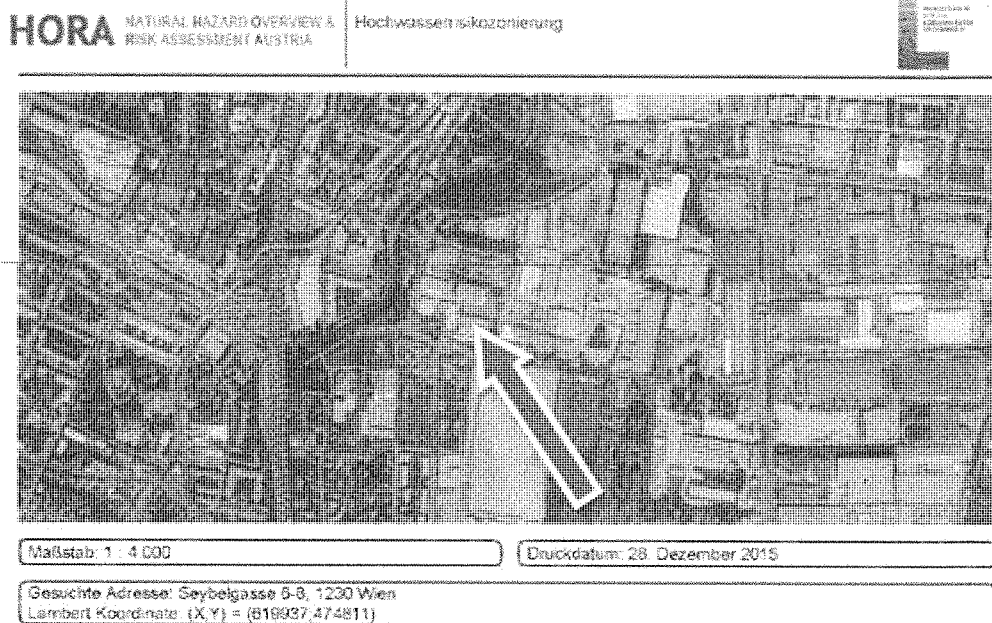
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C1.5 Hochwassergefährdung - HORA Abfrage

Die Grundstücksabfrage über HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ergab, dass die Liegenschaft außerhalb einer Hochwasserrisikozone liegt.



Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C 2. Grundstücksdaten

C2.1 Grundbuchsauszug

Gemäß Grundbuchsauszug befindet sich die gegenständliche Liegenschaft im Eigentum von Herrn Kurt Mann, ein Bestandsrecht für Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG ist eingetragen, der Verfügungsberechtigte ist die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG.

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01805 Liesing

EINLAGEZAHL 122

BEZIRKSGERICHT Liesing

Letzte TZ 1102/2010

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
249/10	G	GST-Fläche	* 19002	
		Bauf.(10)	7902	
		Sonst(50)	11100	Seybelgasse 6 Seybelgasse 8 Seybelgasse 10-12
249/38		Bauf.(10)	* 36	
GESAMTFLÄCHE			19038	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 1810/1944 Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe gem Pkt 3 Bescheid
1942-08-10 hins Gst 249/10

5 a 1810/1944 1793/2004 Recht der Mitbenützung der Schleppbahn, der
elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung und des Abwässerkanals
gegen EZ 128 1050 1209 1210

b 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut

d gelöscht

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- 6 a 2826/1990 Superädifikat (Hochregallager) auf im Lageplan rot umrandeten Teilflächen der Gste Nr 249/10
- 9 a 795/1991 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 Bescheid 1989-03-30 hins Gst 249/10
- 10 a 795/1991 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1989-03-30 hins Gst 249/10
- 11 a 3945/1995 Kaufvertrag 1994-12-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 249/1 aus EZ 1404 GB Liesing, Einbeziehung in Gst 249/10 unter Mitübertragung Eintragungen ALNR 1, 8 sowie CLNR 1
- 12 a 5451/1932 1247/1974 Recht der Mitbenützung der Schleppbahn gegen EZ 1050, 1479
- b 109/1964 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128
- c 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1404 GB Liesing
- d 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut
- e gelöscht
- 13 a 1810/1944 1247/1974 1054/1977 848/1991 492/1994 Recht der Mitbenützung der Schleppbahn, der elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung u des Abwasserkanales gegen EZ 122, 878, 1050, 1209, 1479, 1485, 1501, 1533
- b 1751/1978 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1465
- c 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1404 GB Liesing
- d 1523/2004 Nunmehr auch Gst 249/41 dienendes Gut
- e gelöscht
- 14 a 3945/1995 Bauplatz (auf) Gst 249/10 (Bauplatz B)
- ***** B *****
- 4 ANTEIL: 1/1
- Kurt Mann
- GEB: 1951-01-27 ADR: Perfektastr. 100, Wien 1230
- a 1560/1988 IM RANG 2532/1987 IM RANG 823/1988 Kaufvertrag 1988-05-05 Eigentumsrecht
- b 1319/2007 Richtigstellung Anschrift

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

***** C *****

1 a 2605/1885

Dienstbarkeit, daß die Übersetzung der Gst 654/1 655/1 656/1 bei dem Hause Nr 77 in Unter Liesing, wie dieselbe gegenwärtig für Fußgeher und Fuhrwerke besteht, dann die Ableitung des Niederschlagswasser von der Liesing - Siebenhirterbezirksstraße durch die in diesem Gst bereits bestehenden Kanäle, welche die Eigentümer und bezüglich deren Nachfolger im Besitze der Gst 654/2 655/3 656/3 auf eigene Kosten in gutem Zustande zu erhalten, eventuell neu herzustellen haben, in Zukunft gestattet ist, ohne daß für diese Servitutsrechte eine Entschädigung verlangt werden kann, für Stadt Wien

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 60 hins Gst 244/1

2 a 302/1900

REALLAST der Herstellung und Erhaltung des bei Gst 654/3 656/2 notwendigen Uferschutzes und die Dienstbarkeit des Fuß- und Fahrweges gem Abs I/C Vertrag 1900-01-09 für Stadt Wien

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 60 hins Gst 244/1

3 a Stand 0000 1860/1991

Dienstbarkeit der Mitbenützung der im Pkt III a) Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen, nämlich Teile der Schleppbahn, der elektrischen Kabelleitung, der Wasserleitung und des Abwasserkanales für Republik Österreich und EZ 1404 1451 1462 1463 1465 1535

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 128 hins Gst 244/1 249/4 249/10

4 a 109/1932 1247/1974

Dienstbarkeit der Mitbenützung der im Pkt III a) Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen, nämlich Teile der Schleppbahn, der elektrischen Kabelleitungen, der Wasserleitung und des Abwasserkanales für EZ 1050 1479

b 2921/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 1404

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

6 a 2826/1990 1850/2007

BESTANDRECHT bis 2030-11-30

c 1850/2007 Übertragung BESTANDRECHT auf Lifestyle

Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251924b)

8 a 612/1991 1850/2007

BESTANDRECHT

gem Punkt I. Mietvertrag 1990-03-12 bis 2030-11-30

c 1850/2007 Übertragung BESTANDRECHT auf Lifestyle

Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251924b)

9 a 5451/1932 448/1967 1247/1974

Dienstbarkeit der Mitbenützung der im Pkt III a)

Kaufvertrag 1932-08-22 näher bezeichneten Einrichtungen

nämlich, Teile der Schleppbahn, der elektrischen

Kabelleitungen, der Wasserleitung und des Abwasserkanals

für EZ 1050 1451 1479

b 3945/1995 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

1404 GB Liesing

11 a 1102/2010 Urkunde 2010-04-15

Pfandrecht Unterhaltsforderung monatlich EUR 10.000,--

gemäß Punkt I. Vereinbarung 2010-04-15 für Anna Mann, geb

1955-04-30

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C2.2 Auszug Flächenwidmungsplan - Luftbild



C2.2 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Entsprechend den Abfragen beim Magistrat der Stadt Wien liegen folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die gegenständliche Liegenschaft vor:

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

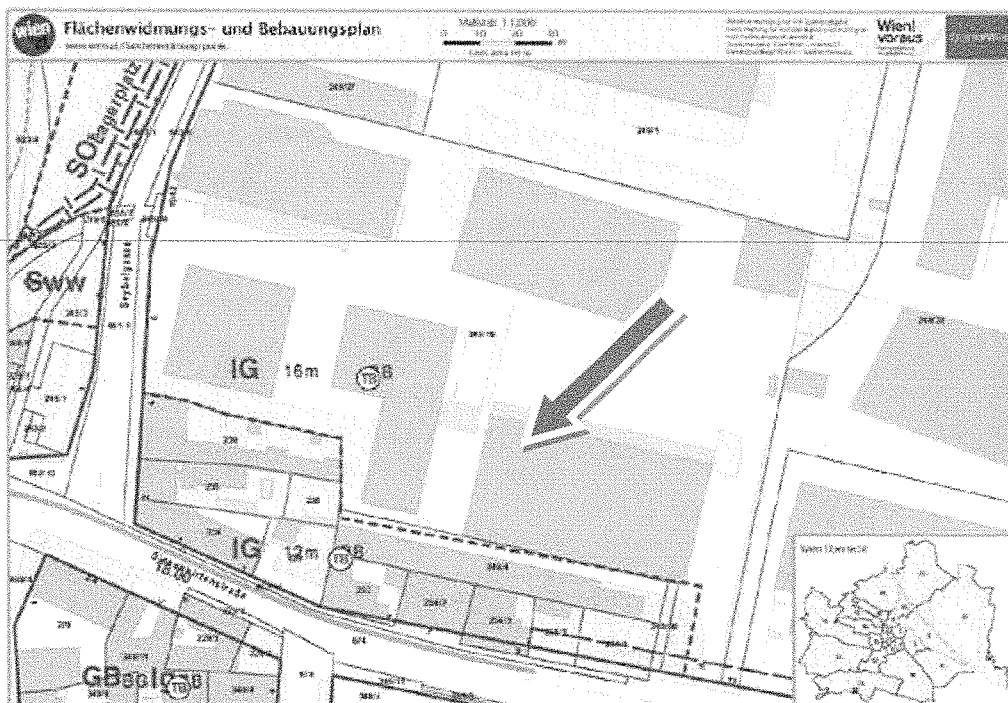
homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE



Widmung:

IG 16m BB

Textliche Bestimmung Plannummer 7472

In den mit IG gewidmeten und mit BB4 gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Hochregallagern bis zu einer Gebäudehöhe von 26 m zulässig. Jedoch müssen zur Errichtung gelangende Hochregallager, die eine Gebäudehöhe von mehr als 16 m erreichen, einen Abstand im Ausmaß von mindestens der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe zu den Baulinien bzw. zu Gebieten mit anderer Widmung einhalten. Die bebaute Fläche von Hochregallagern darf pro Bauplatz 50 % der Bauplatzfläche, jedoch höchstens 8.000 m² nicht überschreiten.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C2.3 Altlasten - Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Altlasten-Verdachtsflächenkataster als Verdachtsfläche eingetragen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu ...

Bundesland:	Wien
Bezirk:	Liesing
Gemeinde:	Wien, Liesing (92301)
Katastralgemeinde:	Liesing (1805)
Grundstücksnummer:	249/10 und 249/38
Bezeichnung:	Siebenhirten
Art:	Altstandort
Status:	sanierte Altlast
Altlastennummer:	8
Adresse:	1230 Wien, Siebenhirtenstraße

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F.) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt laut Abfrage in einem bereits 2002 und 2003 gesicherten Altlastenbereich – „Altlast W 8 Siebenhirten“. Die Beurteilung der Sicherungsmaßnahmen wurde beim Umweltbundesamt abgefragt und ist unter Punkt B2.4 angeführt. Im Wesentlichen wurde das belastete Grundwasser durch eine Umschließung mit einer Dichtwand gesichert. Die Anschüttungen, welche in den Unterlagen vom Umweltbundesamt angeführt sind, sind teilweise oder zur Gänze noch vorhanden, diese sind bei Nutzungsänderungen zu berücksichtigen.

In dem gegenständlichen Gutachten werden die vor angeführten Angaben aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt und fließen nicht in die Bewertung ein:

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

- Es ist eine Bewertung von Altlasten bzw. Sanierung von Altlasten der Anschüttungen ohne entsprechende Bodengutachten und –analysen nicht möglich,
- Bei dem gegenständlichen Gutachten wird das Baurecht/Superädifikat berücksichtigt, nach Ablauf des Bestandsvertrages betrifft die Altlasten die Bestandgeberin, bzw. den Grundeigentümer.

C 3. Beschreibung der Liegenschaft

C 3.1 Veränderungen zur Liegenschaftsbewertung Stand November 2012

Folgende Sanierungsleistungen wurden zwischenzeitlich 2014/2015 durchgeführt:

- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation und tlw. Beleuchtung
- Erneuerung und Sanierung des gesamten Bürobereiches
- Instandsetzungsarbeiten in der Heizzentrale

C 3.2 Allgemein

Die Beschreibung ist vorwiegend auf den Wahrnehmungen und Feststellungen während der Befundaufnahme und Begehung der Liegenschaft durch den unterfertigten Sachverständigen und auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen begründet.

Grundstück

- Eck/Randliegenschaft, ebene Geländeform.

Gebäude

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Die Betriebsanlage wurde 1988 errichtet und besteht aus einem Hallengebäude mit eingebautem Büroteil.

Das Gebäude gliedert sich im Bereich Büroteil in

- Kellergeschoss (mit Zugang vom Freien)
- Erdgeschoss und
- Obergeschoss

die Lagerhalle in

- Erdgeschoss

Das Gebäude ist in Stahlbetonskelettbauweise errichtet, im Büro sind überdurchschnittliche Raumhöhen auf Grund des Einbaues in der Hülle der Lagerhalle vorhanden, die Raumhöhe in der Lagerhalle beträgt ca. 10,00m.

Das Dach ist als leicht geneigtes Flachdach ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt zentral, von einem, in einer Halle vis a vis, befindlichen Heizraum, über Luftheizgeräte.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, ebenfalls bereits erwähnt, Schmutz- und Regenwasserkanalanschlüsse sind vorhanden.

Neben der Lagerhalle ist ein Sprinklerbecken samt Sprinklerzentrale vorhanden, die Lagerhalle ist mit einer Sprinkleranlage und einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Das Niveau der Lagerhalle liegt ca. 1,20 m über dem Hofgelände, es sind 15 Andocktore vorhanden.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Die Ausführungsqualität und der Ausführungsstandard ist im Bereich Büro als sehr gut einzustufen, da umfangreiche Sanierungsarbeiten, (Boden, Wand, Decke) 2015 durchgeführt wurden, die Lagerhalle hat eine gute technische Ausstattung.

Die Elektroinstallation wurde ebenfalls 2015 erneuert, ein neuer Elektrobefund liegt vor und konnte während der Befundaufnahme eingesehen werden.

Der Erhaltungszustand kann als ganz gut bis durchschnittlich eingestuft werden.

Die Betriebsanlage ist über den Zweck als Speditions- und Lagerhalle vielseitig verwendbar, es wird daher in der Bewertung für eine Zweckgebundenheit kein Abschlag vorgenommen.

Außenanlagen:

- Die Außenanlagen sind überwiegend befestigt.

Auf eine weitere detaillierte Beschreibung wird seitens der Auftraggeberin verzichtet.

Anmerkungen des unterfertigten Sachverständigen:

Es wurde eine visuelle Befundaufnahme durchgeführt, genaue Untersuchungen über den baulichen Zustand, sowie der technischen Betriebseinrichtungen wurden nicht durchgeführt.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C3.3 Erhaltungszustand und Fotodokumentation

Auf Grund der Feststellungen und äußeren Wahrnehmungen während der Befundaufnahme wird der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes als gut – und der Nutzung entsprechend eingestuft.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C 4. Bewertungsrelevante Merkmale

C4.1 Besitzverhältnisse

Die Liegenschaft KG Liesing KGNr. 01805, EZ 122, Gst.Nr. 249/10 und 249/38 befindet sich laut Grundbuchsatzug zu 1/1 Anteile im Eigentum von Herrn Kurt Mann, Perfektastraße 100, 1230 Wien und gliedert sich wie folgt.

Gst.Nr.	249/10	Baufl. (Gebäude)	7.902 m ²	
		Baufl. (befestigt)	11.100 m ²	19.002 m ²
	249/38	Baufl. (Gebäude)	36 m ²	36 m ²
		Gesamt-Fläche		19.038 m ²

Die Liegenschaft ist mit einem Superädifikat für eine Teilfläche von 4.800 m² und 1.200 m² (Bestandsrecht) bis 30.11.2030 belastet.

C4.2 Legende, Flächen

Die angeführten Flächen sind den unter Punkt. B.1.ff angeführten Unterlagen entnommen, eine Überprüfung der Flächen wurde nicht vorgenommen.

Nutzflächen:	Büroflächen:	305,00 m ²
	Lagerhalle:	2.115,00 m ²

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C4.3 Mieteinnahmen, Baurechtszins

Die monatlichen Mieteinnahmen sind mit

€ 9.000,- zuzüglich Mehrwertsteuer,

dies ergibt einen jährlichen Mietertrag netto von € 108.000,- vereinbart.

Der Baurechtszins beträgt jährlich € 60.072,12.

Zukunftspotential der Liegenschaft:

Die derzeitigen Mieteinnahmen, Laufzeit noch 2 Jahre, ergeben eine Durchschnittsmiete von € 3,72 für Büro- und Logistikflächen.

Bei einem marktüblichen Ansatz von € 7,-/m² für Bürofläche und € 4,50/m² für Logistikfläche ergibt sich ein um ca. 30% höherer Mietertrag. Diesem zukünftigen Potential wird in der Ermittlung des Verkehrswertes mit einem Aufschlag Rechnung getragen.

C4.4 Leerstehung, Instandhaltung

Die jährlichen Instandhaltungskosten betragen üblicherweise bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen ca. 1,0% der Herstellungskosten, dies sind daher ca. € 19.000,-/p.a., in der Bewertung werden 2,50% der Effektivmiete, das sind € 2.700,-/p.a. in Ansatz gebracht, da im Mietvertrag die Instandhaltung laut Angaben des Vertreters des Auftraggebers teilweise mieterseitig vereinbart ist, und seit dem letzten Bewertungsstichtag Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

C4.5 Kapitalisierungszinssatz

Für die Berechnung des Ertragswertes ist die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes von sehr wesentlicher Bedeutung. Er richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Laut Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen von Österreich beträgt der Zinssatz für gewerblich genutzten Liegenschaften in

- hochwertigen Lagen 5,50 – 8,50 %, in
- sehr guten Lagen 6,00 – 9,00 %, in
- guten Lagen 6,50 – 9,50 % und in
- mäßigen Lagen 7,00 – 10,00%.

Unter Berücksichtigung der Art, der Lage, der Infrastruktur und der Verkehrsanbindung der Liegenschaft wird vom unterfertigten Sachverständigen der Kapitalisierungszinssatz mit **6,00%** in Ansatz gebracht.

C4.6 Bodenwert

Der Bodenwert wird entsprechend der Lage der Liegenschaft und des Marktes in Ansatz gebracht, alle Aufschließungskosten sind im Bodenwertpreis enthalten. Für die gegenständliche Liegenschaft werden € 260,-/m² Grundfläche angesetzt, dies deckt sich auch mit den, dem unterfertigten Sachverständigen bekannten Werten auf Grund von Erhebungen betreffend Grundstückspreisen bei ortsansässigen Sachverständigenkollegen und Immobilienmaklern.

21 8

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

D. B e w e r t u n g

D1. Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Vergleichswert- bzw. dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

D2. Wahl und Erläuterung der Ermittlungsverfahren

Ermittlung:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem Vorliegenden das Sachwertverfahren und vor allem das Ertragswertverfahren als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Sachwert:

Es ist der Bodenwert und der Bauwert zu ermitteln.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die, die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln. Ergeben sich aus der Bebauung Wertänderungen, sind sie zu berücksichtigen.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwandes.

Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeter- bzw. Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Ertragswert:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie der Abschreibung und des Ausfallwagnisses ergibt.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlage.

(Bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden wird der Reinertrag aus dem Jahresnettomietzins abzüglich Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt, die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden Vervielfältiger berücksichtigt.)

Der Ertragswert des Gesamtobjektes schließlich ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert.

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

D3. Bewertung

D3.1 Sachwert

D3.1.1 Gebäudewert

Büro- und Lagergebäude

Baujahr 1990, Alter des Objektes 25 Jahre, Lebensdauer 45 Jahre,
Restlebensdauer 20 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Büroflächen

305 m ² à 1.400,-	427.000,00

Lagerhalle

2.115 m ² à 700,-	1.480.500,00

Neubauwert

	1.907.500,00

Bauwert

Neubauwert	1.907.500,00

56 % lineare Alterswertminderung	-1.068.200,00

Bauwert zum Stichtag 29.12.2015	839.300,00

Gebäudewerte

	839.300,00

Sachwert der Liegenschaft

Gebäudewert	839.300,00

Außenanlagen pauschal (1)	50.000,00

Sachwert der Liegenschaft

	889.300,00

(1) Außenanlagen

Außenanlagen	50.000,00

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

D3.2 Ertragswert

Büro und Lagergebäude

20 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete

monatlich 9.000,- (effektiv)	108.000,00

Jahresrohertrag	108.000,00

2,50 % Bewirtschaftungskosten (2)	-2.700,00

Jahresreinertrag	105.300,00

(2) Bewirtschaftungskosten

2,50 % Instandhaltung	-2.700,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 1.560.000,-, Bodenwertverzinsung 6 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 20 Jahre, Kapitalisierungszins 6 %, Vervielfältiger 11,46992

Jahresreinertrag	105.300,00

Bodenwertverzinsung	-93.600,00

Gebäudereinertrag	11.700,00

Zwischensumme	134.198,06

anteiliger Bodenwert	0,00

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00

Ertragswert	134.198,06

Ertragswert der Liegenschaft

134.198,06

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

D3.3 Rechte

Superädifikat

Grundstücksnummer 249/10, Restlaufzeit 15 Jahre,
Vervielfältiger 9,71225, Wertfaktor 1,00

6.000 m ² à 260,-	1.560.000,00
6 % marktüblicher Zins	93.600,00
tatsächlicher Zins	60.072,12
Minderleistung	33.527,88
Barwert	325.631,15

Rechte der Liegenschaft **325.631,15**

D3.4 Verkehrswert

Sachwert	889.300,00
Ertragswert	134.198,06
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	134.198,06
Rechte	325.631,15
Zwischensumme	459.829,21
20,87 % positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	95.982,92

Verkehrswert zum 29.12.2015 (gerundet)	560.000,00

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände	
Fassadensanierung	50.000,00
10 % Zukunftspotential lt. C4.3 (marktgerechte Miete)	45.982,92
Summe (Basis Prozentwerte: 459.829,21)	95.982,92

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

D4. Marktanpassung

Der ermittelte Verkehrswert wurde unter Berücksichtigung aller bewertungsrelevanten Merkmale errechnet, bei der Nachkontrolle hinsichtlich des Marktes ergeben sich keine weiteren Erkenntnisse, es wird daher nur eine Rundung des Rechenwertes vorgenommen. Der Verkehrswert wird daher mit

€ 560.000,-

(in Worten Euro fünfhundertsechzigtausend)

bestätigt.

E. Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG Wien erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Ermittlungen basieren auf den in den Unterlagen angeführten Grundlagen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Nachmessungen wurden nicht vorgenommen und daher sind die zur Verfügung gestellten Ausmaße in die Berechnung eingeflossen.

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

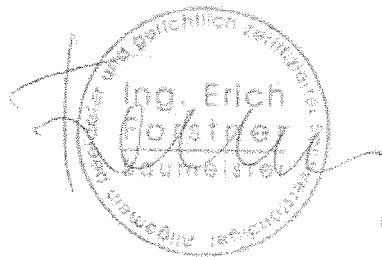
1230 Wien, Seybelgasse 8-10

KOPIE

Die Befundung durch den Gutachter erfolgte während seiner Begehung nur durch Augenschein. Über Konstruktionen, Tragfähigkeit, Brandschutz, bauphysikalische Beschaffenheit werden daher keine verbindlichen Aussagen getroffen. Der Boden wurde auftragsgemäß nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten.

Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsatz wird hingewiesen. Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.



BM Ing. Erich FORSTNER

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 30.12.2015

Tel: +43 1 368 42 50

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter

Fax: +43 1 368 42 50-20

e-mail: e.forstner@forstner.co.at

homepage: www.forstner.co.at

Besicherungsobjekt
Schlossgasse 6, Parkring 10,
Schlossgasse 6b
A-2333 Leopoldsdorf



Schätzgutachten über den Verkehrswert der Liegen- schaft(en) 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6-6b, Parkring 10

Gutachter: Ing. Wolfgang Dornhecker
allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
2540 Bad Vöslau, Hauptstraße 8

**Bewertungs-
gegenstand:** Objekttyp: Liegenschaft mit Schloss samt
Parkanlange, Wirtschaftsge-
bäude und KFZ-Abstellplätze.

Grundbuchsdaten: EZ 1391, 1395, 1424
KG Leopoldsdorf (05210)

Bewertungsstichtag und Datum der Besichtigung: 24.11.2015

Bewertungszweck: Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

Bewertungsmethodik: Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren

Verkehrswert der Liegenschaften:	Verkehrswert EZ 1424	8.961.977,96 EUR
	Verkehrswert EZ 1391	7.127.735,37 EUR
	Verkehrswert EZ 1395	861.019,20 EUR
	Verkehrswert gesamt	16.950.732,52 EUR
	Verkehrswert gerundet	17.000.000,00 EUR

Bad Vöslau, am 21.12.2015

Inhaltsverzeichnis:

1	ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:	4
1.1	AUFTRAGGEBER:	4
1.2	OBJEKT:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	ZWECK:	5
1.5	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.6	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.7	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.8	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.9	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.10	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.11	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.12	DEFINITION – HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	7
1.13	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.13.1	DEFINITION:	8
1.13.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.14	UMSATZSTEUER:	8
1.15	RECHENMODUS:	9
1.16	ABKÜRZUNGEN:	9
2	BEFUND:	11
2.1	ALLGEMEINES:	11
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG:	11
2.1.2	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.3	UNTERLAGEN:	11
2.2	LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESEHREIBUNG:	12
2.2.1	LAGEBESEHREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM:	12
2.3	RECHTLICHE ERHEBUNGEN:	13
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	14
2.3.3	WIDMUNG:	15
2.3.4	NUTZUNG:	15
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	15
2.3.6	BELASTUNGEN:	15
2.3.7	KONTAMINIERUNG:	22
2.3.8	HOCHWASSERZONIERUNG:	23
2.4	HISTORISCHER ABRISS :	23
2.4.1	BESCHREIBUNG A – AUSZUG:	23
2.4.2	BESCHREIBUNG B – AUSZUG:	24
2.4.3	BESCHREIBUNG C – AUSZUG:	24

2.5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG:	25
2.5.1	KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG:	25
2.5.2	TECHNISCHE BESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG:	26
2.5.3	TECHNISCHER ZUSTAND:	27
2.5.4	AUßENANLAGEN:	27
2.5.5	NUTZFLÄCHEN:	27
2.5.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG LAUT ZINSLISTE:	31
2.6	VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:	31
2.6.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT:	32
3	BEWERTUNG:	34
3.1	METHODE:	34
3.2	GRUNDWERT:	35
3.3	BAUWERT - DEFINITION:	35
3.3.1	NEUBAUWERT SCHLOSS:	36
3.3.2	BAUZEITWERT:	36
3.4	ERTRAGSWERT - SCHLOSS:	37
3.5	MARKTGÄNGIGKEIT:	38
3.6	VERKEHRSWERT:	38
3.6.1	VERKEHRSWERT EZ 1424:	38
3.6.2	VERKEHRSWERT EZ1391:	38
3.6.3	VERKEHRSWERT EZ1395:	39
3.6.4	VERKEHRSWERT GESAMT:	39
4	ZUSAMMENFASSUNG:	40
5	BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE:	41

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Auftraggeber:

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH
Schloss Leopoldsdorf
Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien

1.2 Objekt:

Liegenschaft mit historischem Schloss samt Parkanlage,
Wirtschaftsgebäuden, sonstige Gebäude und KFZ-
Abstellplätzen.

1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6/Parkring 10, mit den Grundbucheinlagezahlen 1424, 1391 und 1395 inliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf).

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Sondererträge für Veranstaltungen im Schlosspark, im Schlosshof und der Vinothek von etwa 60.000 € netto (ohne USt. und ohne sonstige Aufwendungen) jährlich eingenommen werden. Diese Beträge zeigen sich nun nach Etablierung der Immobilie und Gesamtsituation. Der Gesamtbetrag kommt dem Eigentümer zu.

1.4 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen.

1.5 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Dez. 1997, die des Buches ‚Liegenschaftsbewertung‘ von Heimo Kranewitter sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.6 Definition „Verkehrswert“:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

i.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im deutschen Baugesetzbuch vom 23. November 1994 wird im § 194 (BGBl I. S. 3486) der Verkehrswert definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.7 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. f BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001).

1.8 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bezeichnen inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.9 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren.

Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt.

Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes sowie die Ansetzung für die Ertragswertberechnung.

1.10 Grundstücksreserve:

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten. Diese sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

1.11 Wert der Einrichtung:

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik bezeichnet und deren Werte berücksichtigt.

1.12 Definition – Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag, zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet. Spezielle Ausstattungen werden nicht miteinbezogen.

1.13 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

1.13.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Verkehrswert (Basis mit 100%) hat.

1.13.2 Wertigkeit der Aussage:

Für neue Ertragsobjekte:

~~Für neue Ertragsobjekte~~ ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

Für alle anderen Objekte:

~~Für alle anderen Objekte~~ hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche ~~und fiktiv~~ ~~angesetzte~~ Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Verkehrswertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Imponderabilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

Wenn eine zu geringe Restnutzungsdauer dem Objekt zu eigen ist, Entwicklungspotentiale oder Grundreserven vorhanden sind, muss die Rendite angepasst werden.

1.14 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

1.15 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können sich beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) Rundungsfehler ergeben.

1.16 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch)Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche

NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohn- haussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung:

24.11.2015

2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:
Mag. Dr. Michael Müller
Ing. Wolfgang Dornhecker (SV)

2.1.3 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 04.12.2015
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom
- ◇ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 23.11.2015
- ◇ Lärmkarte erhoben am 3.12.2015
- ◇ Skizze Schloß - LEOPOLDSDORF - OUTDOORPOOL mit Überdachung
- ◇ Skizze Schloß LEOPOLDSDORF - Aussengestaltung u Gehwege zu OUTDOORPOOL u EXPOSITUR VINO-THEK
- ◇ Skizze SCHLOSS Leopoldsdorf - GES. EXPOSITUR – VINOTHEK
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 10.12.2015
- ◇ Informationen von Maklern

◇ Besprechung in Fachkreisen

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage:	Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Leopoldsdorf im Bezirk Wien-Umgebung, etwa 14 km bis ins Zentrum von Wien, zirka 2 km bis zur Stadtgrenze von Wien und etwa 19 km bis zum internationalen Flughafen Wien/Schwechat.
Ortsverband:	Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung.
Infrastrukturelle Versorgung:	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Kanal, Wasser, Gas, Telefon) sind vorhanden.
Lärmbeeinflussung:	Abgesetzte Lage von öffentlichen Straßen.
Individualverkehr:	S1 (Wiener Außenring Schnellstraße): in ca. 3,5 km A2 (Süd Autobahn): ca. 8,2 km
Öffentliche Verkehrsmittel:	Regionalbus 266: ca. 400 m ÖBB-Postbus 368/1163: ca. 400 m

2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf:	offene Bauweise
Straßenfronten:	das GRST 64/1 grenzt an die Feuerwehrstraße das GRST 61/4 hat eine Straßen-

frontlinie zum Parkring

das GRST 62/1 grenzt an die ver-
kehrseingeschränkte Schlossgas-
se

Konfiguration: unregelmäßig

Terrainverlauf: annähern ebenflächig mit leichten
Terrainveränderungen

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1424	62/3	1.397,00 m ²	Fläche des Schlossgebäudes
1391	62/1	37.592,00 m ²	Schlosspark und Wirtschaftsareal
1391	61/4	2.317,00 m ²	Grundstück im Bereich Siedlungsareal "Parkring"
1395	64/1	12.588,00 m ²	Grund zwischen Wirtschaftsareal und Feuerwehrstraße mit Zufahrt.
Gesamtfläche		53.894,00 m²	

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1424	62/3	1.397,00 m ²	Schlossareal: Grundfläche Schloss
1391	62/1	18.600,00 m ²	Schlossareal: Park grob abgeschätzt und gerundet; siehe Beilage
1391	62/1	18.992,00 m ²	Wirtschaftsfläche und KFZ- Abstellplätze definiert aus der Gesamt- GRST-FL der EZ 1424 u. 1391 abzgl. Schlossareal und ohne GRST 61/4
1391	61/4	2.317,00 m ²	Grundstück im Lageverband des Bau- landbereiches "Parkring"
1395	64/1	12.588,00 m ²	Grünland im Anschluss an das Bau- land mit Lage an der Feuerwehrstraße

Gesamtfläche **53.894,00 m²**

2.3.2 Eigentümer:

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	
1424 B-LNR 1	1 / 1	Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	1.397,00 m ²	100,00 %
gesamt			1.397,00 m²	100,00 %

Somit 100,0%iges Eigentum an der Liegenschaft
Somit 2,6%iges Eigentum an der Gesamtliegenschaft

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	
1391 B-LNR 3	1 / 1	Mag. Dr. Michael Müller	39.909,00 m ²	100,00 %
gesamt			39.909,00 m²	100,00 %

Somit 100,0%iges Eigentum an der Liegenschaft
Somit 74,1%iges Eigentum an der Gesamtliegenschaft

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	
1395 B-LNR 5	1 / 1	Dr. Michael Müller	12.588,00 m ²	100,00 %
gesamt			12.588,00 m²	100,00 %

Somit 100,0%iges Eigentum an der Liegenschaft
Somit 23,4%iges Eigentum an der Gesamtliegenschaft

2.3.3 Widmung:

GRST 61/4	Grünland, Land- und Forstwirtschaft
GRST 62/1	Grünland Park
GRST 64/1	Grünland, Land- und Forstwirtschaft
GRST 62/3	denkmalgeschütztes Gebäude, Grünland

2.3.4 Nutzung:

Das Gebäude dient zu Bürozwecken

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

bücherliche	EZ 1391: A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/1 gem. Bescheid vom 2002- 05-06 b 2713/2004 Übertragung der vorange henden Eintragung(en) aus EZ 1277 Berücksichtigt A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT der Zu- gangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/1 61/4 A2-LNR 6 a 1986/2009 RECHT der Ver- legung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/1 61/4 A2-LNR 7 a 1986/2009 RECHT des En- sembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienst- barkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/1 61/4 A2-LNR 8 a 1986/2009 RECHT der ausschließlichen Nutzung gem Pkt II 1)e) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 für Gst 62/1 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Lie- genschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der

	Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/1 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1128 1277 C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/1 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 C-LNR 3 a 2465/1998 2713/2004 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/1 für Abwasserverband Schwechat b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 1277 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 4 a 2843/2007 Pfandurkunde 2007-03-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT

	b 657/2012 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 5 a 1684/2008 DIENSTBARKEIT einer Transformatorenstation auf Gst 61/4 gem § 1 Vereinbarung 2008-05-19 für WIENSTROM GmbH C-LNR 6 a 771/2009 DIENSTBARKEIT der Duldung der Zugangs-, Zufahrt- und Leitungsrechte gem. Pkt. II lit a) und c) Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-28 auf Gst 62/1 zugunsten Gst 62/3 C-LNR 7 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT des Ensembleschutzes gem Pkt. II 2)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1 (EZ 1277) C-LNR 8 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT der Zugangs- und Zufahrtsrechte gem Pkt. II 2)b) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1 (EZ 1277) C-LNR 9 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT zur Verlegung der Stromleitung gem Pkt. II 2)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst 63 (EZ 1422) Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 10 a 1723/2010 2200/2013 525/2015 Pfandurkunde 2010-06-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,-- für SPARKASSE NIEDER-ÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x) c 657/2012 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR11 a 1028/2012 Pfandurkunde 2012-04-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7,088.000,-- für Hans Peter Pietz, geb. 1955-01-21 b 1028/2012 HAUPT EINLAGE, Simul-

	tanhaftung mit NE EZ 1395 1424 Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 12 a 1199/2013 Pfandbestel- lungsurkunde 2013-04-15 PFAND- RECHT EUR 538.000,-- für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21 b 1199/2013 Simultanhaftung mit EZ 1391, EZ 1424 u. EZ 1395 je KG 05210 Leopoldsdorf Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 13 a 1285/2014 GEBRAUCHS- RECHT gem. § 504 ff ABGB im Umfan- ge des Vertragspunktes VII., Absatz c) Vereinbarung 2013-07-11 an den bei- den KFZ-Stellplätzen im Freien für Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. geb 1977- 02-03 Unberücksichtigt EZ 1395: C-LNR 4 a 2223/2008 Pfandurkunde 2008-04-09 PFANDRECHT Höchstbe- trag EUR 216.000,-- für Sparkasse Nie- derösterreich Mitte West Aktiengesell- schaft b 657/2012 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 5 a 707/2009 DIENSTBARKEIT des Zuganges, der Zufahrt und Leitung auf Gst 64/1 für Gst 62/3 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Lie- genschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbe- einflussend. C-LNR 7 a 1028/2012 Pfandurkunde 2012-04-10 PFANDRECHT Höchstbe- trag EUR 7,088.000,-- für Hans Peter Pietz, geb. 1955-01-21 b 1028/2012 NEBENEINLAGE (Ände- rungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1391

	Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 8 a 1199/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-04-15 PFANDRECHT EUR 538.000,-- für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21 b 1199/2013 Simultanhaftung mit EZ 1391, EZ 1424 u. EZ 1395 je KG 05210 Leopoldsdorf Pfandrecht unberücksichtigt. EZ 1424: A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 1567/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/3 gem. Bescheid vom 2002-05-06 b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Berücksichtigt A2-LNR 3 a 707/2009 RECHT des Zuges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 64/1 für Gst 62/3 A2-LNR 4 a 771/2009 RECHT des Zuges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 62/1 für Gst 62/3 A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/3 A2-LNR 6 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/3 A2-LNR 7 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/3 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT einer

	elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich c 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/3 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 C-LNR 3 a 2465/1998 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/3 für Abwasserverband Schwechat b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht nutzbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 4 a 1567/2007 Pfandurkunde 2007-03-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.400.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESSELLSCHAFT b 658/2012 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 5 a 1722/2010 2201/2013 524/2015 Pfandurkunde 2010-06-09

	PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 420.000,-- für SPARKASSE NIEDER-ÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x) b 658/2012 Kautionsband Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 6 a 1028/2012 Pfandurkunde 2012-04-10 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7,088.000,-- für Hans Peter Pietz, geb. 1955-01-21 b 1028/2012 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1391 Pfandrecht unberücksichtigt. C-LNR 7 a 1199/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-04-15 PFANDRECHT EUR 538.000,-- für Hans Peter Pietz geb 1955-01-21 b 1199/2013 Simultanhaftung mit EZ 1391, EZ 1424 u. EZ 1395 je KG 05210 Leopoldsdorf Pfandrecht unberücksichtigt. Siehe Grundbuchausdruck
außerbücherliche	bestehende Mietverträge Bei vermieteten Objekten könnten Kauttionen vorliegen. Diese sind im Verkaufsfalle zu übergeben oder sind in ihrer aktuellen Gesamtsumme vom Kaufpreis in Abzug zu bringen. Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben. Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind

	zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7 Kontaminierung:

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Wien-Umgebung
Gemeinde: Leopoldsdorf (32410)
Katastralgemeinde: Leopoldsdorf (5210)
Grundstücksnummer: 61/4
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Wien-Umgebung
Gemeinde: Leopoldsdorf (32410)
Katastralgemeinde: Leopoldsdorf (5210)
Grundstücksnummer: 62/1
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Wien-Umgebung
Gemeinde: Leopoldsdorf (32410)
Katastralgemeinde: Leopoldsdorf (5210)
Grundstücksnummer: 64/1
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Wien-Umgebung
Gemeinde: Leopoldsdorf (32410)
Katastralgemeinde: Leopoldsdorf (5210)
Grundstücksnummer: 62/3
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Verunreinigungen von Gebäudeteilen oder des Bodens konnten augenscheinlich nicht erkannt werden. Dem Auftraggeber sind keine Kontaminationen bekannt. Es wurden keine Verunreinigungen von Grund und Boden mitgeteilt. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht!

2.3.8 Hochwasserzonierung:

Laut eHora (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) befindet sich die Liegenschaft in einem Gebiet in dem Überflutungen bei 30-jährigem Hochwasser möglich sind.

2.4 Historischer Abriss :

2.4.1 Beschreibung A – Auszug:



Besitzer war kein geringerer als der letzte Babenbergerherzog *Friedrich der Streitbare II.* Dieser schenkte das Gut *Leupoldsdorf bei Lachse* (das heutige Laxenburg) dem berühmten Minnesänger *Ritter Tannhäuser*. Nach einiger Zeit hatte er alles verpfändet und mußte als fahrender Sänger in die Welt ziehen. Im Jahre **1293** ging das Schloß in den Besitz *Ortulf von Leupoldsdorf* über.

Im **15. Jahrhundert** wurde Leupoldsdorf von Raubrittern besiedelt. Im **16. Jahrhundert** hieß der neue Besitzer *Ruprecht Creuzer*. Er gehörte der bekannten krainischen Ritterfamilie an, die im 14. Jahrhundert nach Österreich eingewandert war. **1523** erwarb *Marcus von Beckh* das Schloß Leupoldsdorf. Er war Doktor der Rechte bei Erzherzog Ferdinand und Kammerprocurator in Niederösterreich. Bei der Türkenbelagerung von Wien **1529** war er oberster Proviantmeister. Er verbesserte und vergrößerte seine Besitzung in Leupoldsdorf.

1600 wurde Leupoldsdorf an eine ungarische Familie verkauft. **1683** wurde Leupoldsdorf durch die zweite Türkenbelagerung von Wien verwüstet.

Im **18. Jahrhundert** besteht der Ort Leupoldsdorf aus dem Schloß, einer Mühle, einer Brauerei und einer Gastwirtschaft. Leupoldsdorf hatte eine eigene Landesgerichtsbarkeit. Im Schloß gab es auch ein Gefängnis. Der Landesgerichtsverwalter konnte auch Todesurteile verhängen.

Viele Türme zierten die Wasserburg, die von einem doppelten Graben umgeben war. Das Hauptgebäude wurde später mehrmals umgeändert.

Im **19. Jahrhundert** war *Erzherzog Karl*, der Sieger in der Schlacht von Aspern, Besitzer des Schlosses, später unter anderem *Georg Heinrich Ritter*

Mautner Markhof und Baron Emmerich Waechter.

Quelle: Bestevent Stefan Lehrner

2.4.2 Beschreibung B – Auszug:

Dreigeschoßiges Wasserschloss mit zwei Diagonaltürmen. Das Schloss ist von einem zweifachen Mauerring und doppelten Wassergräben umgeben.

1140 urk. genannt; 1581 umgebaut. 1825 die Umgestaltung durch Josef Kornhäusel und 1890 vollständige Erneuerung.

1945 und während der Besatzungszeit Zerstörungen an Baubestand und Inventar.

Verkauf von Blanka Gittler und Theodora Majstrik-Thonet an die heutigen Besitzer Herr Mag. Dr. Michael Müller und die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft

Quelle: 'Österreichisches Burgenlexikon - Schlösser, Burgen und Ruinen' (1991) von Georg Clam Martinic; Aktualisierung der Eigentümer

2.4.3 Beschreibung C – Auszug:



Schloss Leopoldsdorf

nach einem illuminierten Kupferstich aus Vischer's Topographie von "Unter-Österreich" aus dem Jahre 1672

Leopoldsdorf wird urkundlich erstmals um 1200 als Luipoldsdorf erwähnt. Besitzer war kein geringerer als der letzte Babenbergerherzog Friedrich der Streitbare II. Dieser schenkte das Gut Lenpoldsdorf bei Lachse (das heutige Laxenburg) dem berühmten Minnesänger Ritter Tannhäuser. Nach einiger Zeit hatte er alles verpfändet und musste als fahrender Sänger in die Welt ziehen. Im Jahre 1293 ging das Schloss in

den Besitz Ortulf von Leupoldsdorf über.

Im 15. Jahrhundert wurde Leopoldsdorf von Raubrittern besiedelt. Im 16. Jahrhundert hieß der neue Besitzer Ruprecht Creuzer. Er gehörte der bekannten krainischen Ritterfamilie an, die im 14. Jahrhundert nach Österreich eingewandert war. 1523 erwarb Marcus von Beckh das Schloss Leopoldsdorf. Er war Doktor der Rechte bei Erzherzog Ferdinand und Kammerprocurator in Niederösterreich. Bei der Türkenbelagerung von Wien 1529 war er oberster Proviantmeister. Er verbesserte und vergrößerte seine Besitzung in Leopoldsdorf.

1600 wurde Leopoldsdorf an eine ungarische Familie verkauft. 1683 wurde Leopoldsdorf durch die zweite Türkenbelagerung von Wien verwüstet.

Im 18. Jahrhundert besteht der Ort Leopoldsdorf aus dem Schloss, einer Mühle, einer Brauerei und einer Gastwirtschaft. Leopoldsdorf hatte eine eigene Landesgerichtsbarkeit. Im Schloss gab es auch ein Gefängnis. Der Landesgerichtsverwalter konnte auch Todesurteile verhängen.

Viele Türme zierten die Wasserburg, die von einem doppelten Graben umgeben war. Das Hauptgebäude wurde später mehrmals umgeändert.

Im 19. Jahrhundert war Erzherzog Karl, der Sieger in der Schlacht von Aspern, Besitzer des Schlosses, später unter anderem Georg Heinrich Ritter Mautner Markhof, Baron Emmerich Waechter und Familie Mantz. Heute gehört das Schloss der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsges.m.b.H. & Co KG. Beim Schloss befindet sich auch ein Reitstall.

Quelle: Die Chronik von Leopoldsdorf "Leopoldsdorf im Wandel der Zeit"

2.5 Gebäudebeschreibung:

2.5.1 Konzeptionelle Beschreibung:

Gebäude:	5 Geschoße ober Terrain (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und 4. OG)

Hauszugang: Zufahrt von der Schlossgasse, dem Parkring und der Feuerwehrstraße möglich.

vertikale Erschließung: Treppe, Lift

2.5.2 Technische Beschreibung, Ausstattung:

2.5.2.1 Schloss:

Fassade:	gegliederte Putzfassade
Dachdeckung:	Ziegeldeckung Wienertasche Dachstuhl komplett neu errichtet
Decken:	Holztramdecken und massive Decken
Bodenbeläge:	Großformatige Neuhauser Granitplatten Büro und sanitäre Räume: Eichenparkettboden mit 5 mm Nutzschicht Gänge: Solnhofer Steinplatten Riemenparkett (EG und 1. OG)
Fenster:	Kastenkonstruktionen saniert; Außenfenster dem Altbestand architektonisch angepasst, mit Riegelverschlüssen; an Innenseite Holzkastenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	historische Türen Holzfüllungstüren, Glastüren, Nebentüren Vollbautüren
Stiege:	Naturstein, gewendelte Treppe, Glasstahlkonstruktion, gewendelte Stahltreppe
Elektroinstallationen:	Kippsicherungen, FI, EDV-Verkabelung
Sanitäreinrichtung:	moderne Sanitäreinrichtungen aus Porzellan
Heizung und Warmwasseraufbereitung:	Gas als primärer Energieträger, Wärmepumpen, Erdkolektorleitungen Heizung zum Teil mittels Klimakombigeräte über Radiatoren Warmwasseraufbereitung tlw. mit Elektrospeichern
Sonstiges:	Zentrale Klimaanlage, Indoorpool Kapelle

2.5.2.2 Nebengebäude

Pförtnerhaus: Ziegel gemauertes an der Einfahrt Schlossgasse stehendes kleines Wohngebäude, tonziegelgedeckt, Putzfassade, Holztüren und -fenster

Wirtschaftsgebäude: massive Gebäude aus Stahlbeton und Schalsteinmauerwerk; Pultdach; Holzschiebetore von außen einzeln zugängliche Räume für das Abstellen von Fahrzeugen und Arbeitsgeräte zur Bewirtschaftung der Parkanlage und Wegebetreuung samt Werkstatt.

Vinothek: Weinkeller revitalisiert und ausgebaut, Ziegelmauerwerk, Ziegelboden, Holztore

2.5.3 Technischer Zustand:

Sämtliche Bausubstanz wurde grundlegend saniert, stilisiert, stilerneuert oder neu errichtet.
Das Mauerwerk wurde gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.
Die gesamte Haustechnik ist auf neuem und hochqualitativen Standard.

2.5.4 Außenanlagen:

Zufahrtsstraßen, Gehwege, Freitreppen, Parkwege, gärtnerische Parkgestaltung, Outdoorpool mit Überdachung

2.5.5 Nutzflächen:

Die Werte wurden der Zinsliste und aus der Flächenaufstellung vom Oktober 2009 entnommen.
entnommen und zusammengestellt. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen sind möglich.

2.5.5.1 Schloss: Zusammenstellung Wohnnutzflächen und Stellplätze lt. Flächenaufstellung vom Oktober 2009:

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Abst.	EG-22			3,86 m ²	A
Stiegenhaus	EG-S1			4,47 m ²	W

Stiegenhaus	EG-S2	4,37 m ²	A
Innenhof	EG00	202,61 m ²	E
Entree privat	EG02	50,68 m ²	W
Eingang	EG03	7,74 m ²	A
Büro Bespr.	EG10	67,62 m ²	E
Küche	EG13	13,49 m ²	E
Durchgang	EG13A	14,80 m ²	E
Speise	EG13B	4,65 m ²	E
Lager	EG14	11,22 m ²	E
WC-Beh.	EG14A	4,18 m ²	E
Ausstellungsraum	EG15	49,52 m ²	E
Veranda	EG16	23,87 m ²	E
Empfang	EG20	20,52 m ²	E
Lift-Bereich	EG21	7,78 m ²	A
HAWI	EG30	13,62 m ²	W
Vorraum	EG31	10,12 m ²	E
WC	EG31A	1,81 m ²	E
WC	EG31B	2,08 m ²	E
Technik	EG32	36,16 m ²	A
Regenerationsraum	EG33	44,03 m ²	W
WC	EG33A	1,74 m ²	W
Pool	EG36	58,88 m ²	W
Abst.	EG40	12,68 m ²	W
Erdgeschoß		672,50 m²	

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Gang	1OG 01			42,77 m ²	W
Gang	1OG 02			20,47 m ²	W
Wohn-/Esszimmer	1OG 10			54,82 m ²	W
Saal - Empfang	1OG 11			63,76 m ²	W
Empfang	1OG 12			31,85 m ²	W
Billardraum	1OG 13			41,69 m ²	W
Küche	1OG 20			27,18 m ²	W
WC	1OG 22			2,48 m ²	W
Ki-Zimmer	1OG 30			14,50 m ²	W
Ki-Zimmer	1OG 31			19,73 m ²	W
DU	1OG 31A			2,74 m ²	W
Vorraum	1OG 31B			2,53 m ²	W
Eltern-Zimmer	1OG 32			25,72 m ²	W
Schrankraum	1OG 33			16,09 m ²	W

Gang	1OG 33A	4,88 m ²	W
Bad	1OG 34	19,58 m ²	W
Gang	1OG 35	3,22 m ²	W
Kapelle	1OG 40	23,52 m ²	W
Bibliothek	1OG 41	58,66 m ²	W
Stiegenhaus	1OG S1	6,24 m ²	W
Stiegenhaus	1OG S2	11,29 m ²	A

1. Obergeschoß

493,72 m²

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Gang	2.OG 00			61,36 m ²	A
Stiegenhaus	2.OG 01			4,28 m ²	V
Gang	2.OG 02			35,30 m ²	A
Vorraum	2.OG 02A			3,60 m ²	W
Büro	2.OG 10			55,05 m ²	V
Büro	2.OG 11			64,99 m ²	E
Büro	2.OG 11A			30,57 m ²	E
Büro GF	2.OG 12			37,19 m ²	V
Büro	2.OG 20			35,34 m ²	V
WC	2.OG 21			2,61 m ²	A
Putzmittel	2.OG 22			1,65 m ²	A
Besprechungsraum	2.OG 30			18,28 m ²	V
Empfang	2.OG 31			40,95 m ²	V
Teeküche	2.OG 32			4,38 m ²	A
Archiv	2.OG 32A			18,90 m ²	E
Vorraum	2.OG 34			23,99 m ²	A
Sanitär-D.	2.OG 35A			4,24 m ²	A
WC	2.OG 35B			1,57 m ²	A
WC	2.OG 35C			1,56 m ²	A
Sanitär-H.	2.OG 35D			5,24 m ²	A
WC	2.OG 35E			1,61 m ²	A
Büro GF Sekr.	2.OG 41			19,83 m ²	V
Büro	2.OG 41A			5,34 m ²	V
WC	2.OG 41B			1,70 m ²	V
Wohnküche	2.OG 42			36,00 m ²	W
Zimmer	2.OG 42			7,05 m ²	V
Vorraum	2.OG 42A			3,05 m ²	W
Bad	2.OG 42B			3,99 m ²	W
Gästezimmer GF	2.OG 42C			20,86 m ²	V
Bad	2.OG 42D			3,71 m ²	V

Vorraum	2.OG 42E	3,02 m ²	V
Stiegenhaus	2.OG S2	12,79 m ²	A

2. Obergeschoß 570,00 m²

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Büro	3.OG 10			46,66 m ²	V
Büro	3.OG 11			93,14 m ²	E
Turmzimmer	3.OG 12			36,08 m ²	V
Büro	3.OG 20			29,70 m ²	V
AR-Putzmittel	3.OG 22			2,60 m ²	A
Technik	3.OG 23			2,17 m ²	A
Büro	3.OG 40			102,47 m ²	V
Gang	3.OG 41			6,99 m ²	V
Serverraum	3.OG 41			23,31 m ²	A
Teeküche	3.OG 41B			5,78 m ²	V
Technik/Vorraum	3.OG 42			33,88 m ²	A
Heizraum	3.OG 43			12,07 m ²	A
Archiv	3.OG 44			31,88 m ²	V
Stiege 1	S1			6,58 m ²	A
Stiege 2	S2			11,46 m ²	A

3. Obergeschoß 444,77 m²

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Büro	4.OG 30			24,06 m ²	E
Stiegenhaus	4.OG 32			6,81 m ²	E

4. Obergeschoß 30,87 m²

Erdgeschoß	672,50 m ²
1. Obergeschoß	493,72 m ²
2. Obergeschoß	570,00 m ²
3. Obergeschoß	444,77 m ²
4. Obergeschoß	30,87 m ²

Summe 2.211,86 m²

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttogrundfläche	Tarafläche	Nutzfläche
Pförtnerhaus	5,67 m	7,14 m	40,48 m ²	12,00 %	35,63 m ²
Pförtnerhaus	8,82 m	4,56 m	40,22 m ²	12,00 %	35,39 m ²
Pförtnerhaus			80,70 m ²		71,02 m ²

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttogrundfläche	Tarafläche	Nutzfläche
Wirtschaftsgebäude	21,28 m	8,29 m	176,41 m ²	8,00 %	162,30 m ²

2.5.6 Flächenaufstellung laut Zinsliste:

Bezeichnung	Etage	Nutzungsart	NFL effektiv
			2.187,73 m²
EG + 1.OG		Eyemaxx	392,76 m ²
EG + 2.,3.,4.OG		Eyemaxx	1.072,30 m ²
Büro im 1.OG		Conterra	85,97 m ²
EG		Eyemaxx	111,89 m ²
EG		VST/VPg	111,89 m ²
EG+2.,3.OG		VST/VPg	412,93 m ²
Büromöbel		Büromöbel	1,00 Stk
Schlossareal samt Stellpl.		Schlossareal samt Stellplatz	30,00 Stk
Schlossareal samt Stellpl.		Schlossareal samt Stellplatz	2,00 Stk
Schlossareal samt Stellpl.		Schlossareal samt Stellplatz	10,00 Stk
Veranstaltungen		Veranstaltungen	1,00 Stk

2.6 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (identische Lage, identische Größe, identische innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m² Nutzfläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Die Lage am Immobilienmarkt wurde in Fachkreisen besprochen. Auf Grund der Erfahrungen von Maklern wurde der Gesamtkaufpreis besprochen.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des Kaufpreisspiegels 2015, die Statistik der TU Wien (veröffentlicht in der Zeitschrift Gewinn) und die Erfahrungen von lokal tätigen Maklern zur Einschätzung des Grundwertanteiles herangezogen.

Die Mietpreisansätze wurden anhand eigener und nachgefragter Erfahrungen (Makler, Hausverwalter) in Anpassung an die besondere Nutzungsqualität des zu bewertenden Hauses eingeschätzt.

Die Bandbreite für aufgeschlossene Baugrundgrundstücke für Leopoldsdorf liegt je nach Lage von 330,00 EUR/m² bis 450,00 EUR/m².

2.6.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht:

2.6.1.1 TZ 1049/2015 Maria Lanzendorferstraße 5b:

Grundstück in der Nähe des Golfklubs

Bauland Wohngebiet

Grundstücksgröße: 607 m²

Kaufpreis: 209.415 €

Aufschließungskosten: 20.017,86 €

Das ergibt etwa 380 €/m²

Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

2.6.1.2 TZ 1468/2014 EZ 1457:

Grundstück etwa 200 m östlich des zu bewertenden Wohnungseigentums

Datum: 15.05.2014

Bauland Wohngebiet

Grundstücksgröße: 600 m²

Kaufpreis: 207.000 € unaufgeschlossen

Das ergibt etwa 380 €/m²

Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

2.6.1.3 TZ 641/2013 EZ 1463, 1464, 1466:

Bauträgerliegenschaft

Datum: 06.03.2013
 Umwidmung auf Bauland Wohngebiet
 Grundstücksgröße: 7.414 m² (davon 2.572 m² als Verkehrsfläche gewidmet)
 Kaufpreis: 1.966.500 € unaufgeschlossen
 Das ergibt etwa einen Baulandpreis von 420 €/m² aufgeschlossen
 Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche und erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Miet- und Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Ansätze für die Herstellkosten wurden aus den Erfahrungen von Bauträgern aus der Literatur von Immobilienentwicklern und Baumeistern zusammengetragen. Aus diesen so gewonnen Erfahrungen sind die Herstellkosten in Ansatz gebracht. Spezifische Gestaltungen, Überkubaturen und, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, nicht drittverwertfähige Bauteile wurden außer Acht gelassen.

Die Bewertung erfolgt mittels einer Sachwert und einer Ertragswertmethode.

Es wurde für das Schloss ein Ertragswert auf die Restnutzungsdauer berechnet. Hierfür wurden ortsübliche Mieten erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Summierung des Ertragswertes und des diskontierten Grundwerts und des diskontierten Bauzeitwertes nach einer Restnutzungsdauer bis zur nächsten Generalsanierung.

3.2 Grundwert:

Grst. Nr.	Grundfläche	Grundwert- ansatz	Abschlag	Ansatz	Begründung Ab- schlag	Grundwert
SUMMEN	53.894,00 m²	360,00 €/m²				8.178.948,00 €
62/3	1.397,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Schloss und Park	326.898,00 €
62/1	18.600,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Schloss und Park	4.352.400,00 €
62/1	18.992,00 m ²	360,00 €/m ²	70 %	108,00 €/m ²	Wirtschaftsfläche u. KFZ Abstellplät- ze	2.051.136,00 €
61/4	2.317,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Bauerwartungsland	542.178,00 €
64/1	12.588,00 m ²	360,00 €/m ²	80 %	72,00 €/m ²	Baulandergänzung, Bauhoffnung	906.336,00 €

3.3 Bauwert - Definition:

Als Ausgangsbasis wurden der in der „Österreichischen Immobilien Zeitung“ publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das Statistische Zentralamt erfassten Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschoßigen Wohnbau, zusammengestellt vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Bauqualität bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe – dies bleibt aber i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden auf Grund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet. Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht die Errichtung eines kongruenten Objektes (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können.

3.3.1 Neubauwert Schloss:

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	vermietbare NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
SUMMEN ►			2231,73 m²	exkl. Ust	8.953.014,96 €
Conterra			85,97 m²	4.034,78 €/m²	346.870,26 €
Eyemaxx			1576,95 m²	4.034,78 €/m²	6.362.630,26 €
Schlossareal samt Stellplatz			42,00 m²	3.000,00 €/m²	126.000,00 €
VST/VPg			524,82 m²	4.034,78 €/m²	2.117.514,43 €

3.3.2 Bauzeitwert:

Auf Grund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnutzung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Laufende Instandhaltung und allfällige Reparaturen stellen keine wertsteigernden Investitionen und Vermehrungen des Baukörpers beziehungsweise eine Vermehrung des Fertigstellungszustandes dar und wirken sich auf einen Verkehrswert nur indirekt aus, in dem keine weiteren Abschläge durch aufgestauten Sanierungsbedarf anzusetzen sind.

Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, Parkplätze, Terrassen, Freitreppen etc. sind in den Ansätzen inkludiert. Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene, welche für die verlorene individuelle Gestaltung (Raumaufteilungen, Farbgestaltungen und Materialien der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentüregestaltungen etc.) des Gebäudes angesetzt werden.

Objekt	Neubauwert	Abschlag	Bemerkung zu den Abschlägen	Bauzeitwert entkernte Bausubstanz	disk. Zinss.	diskont. BZW
SUMMEN ►	8.953.014,96 €			2.238.253,74 €		27.725,05 €
Conterra	346.870,26 €	75 %	entkernte Bausubstanz	86.717,57 €	5,00	1.074,16 €
Eyemaxx	6.362.630,26 €	75 %	entkernte Bausubstanz	1.590.657,57 €	5,00	19.703,34 €
Schlossareal samt Stellplatz	126.000,00 €	75 %	entkernte Bausubstanz	31.500,00 €	5,00	390,19 €
VST/VPg	2.117.514,43 €	75 %	entkernte Bausubstanz	529.378,61 €	5,00	6.557,37 €

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz pauschaler Zeitwert	Bauzeitwert
SUMMEN ►			233,32 m²	exkl. Ust	557.165,33 €
Pförtnerhaus			71,02 m²	1.150,00 €/m²	81.671,44 €
Wirtschaftsgebäude		2010	162,30 m²	650,00 €/m²	105.493,90 €
Parkanlagen, Außenanlagen	pauschal				300.000,00 €
Pool					70.000,00 €

3.4 Ertragswert - Schloss:

Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeit bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Sondererträge für Veranstaltungen im Schlosspark, im Schlosshof und der Vinothek von etwa 60.000 € netto (ohne USt. und ohne sonstige Aufwendungen) jährlich eingenommen werden. Diese Beträge zeigen sich nun nach Etablierung der Immobilie und Gesamtsituation. Der Gesamtbetrag kommt dem Eigentümer zu.

Bezeichnung	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko	IH-Aufwand	sonstige Aufwendungen	Spanne 1
	m² bzw. Stk.	EUR	EUR/m² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m² bzw. Stk.	Jahre
Büromöbel	1,00	1.235,00	0,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Conterra	85,97	1.289,55	15,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Eyemaxx	1.576,95	24.908,77	15,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Schlossareal samt Stellplatz	42,00	4.200,00	100,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00

Grundwert	GRST 61/4	ze Bauerwartungsland	542.178,00 EUR
Sachwert	EZ 1391		7.502.879,33 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-375.143,97 EUR
Verkehrswert EZ 1391			7.127.735,37 EUR
Verkehrswert EZ 1391 gerundet			7.130.000,00 EUR

3.6.3 Verkehrswert EZ1395:

Grundwert	GRST 64/1	Baulandergänzung; Bauhoffnung	906.336,00 EUR
Sachwert	EZ 1395		906.336,00 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-45.316,80 EUR
Verkehrswert EZ 1395			861.019,20 EUR
Verkehrswert EZ 1395 gerundet			860.000,00 EUR

3.6.4 Verkehrswert gesamt:

Verkehrswert EZ 1424	8.961.977,96 EUR
Verkehrswert EZ 1391	7.127.735,37 EUR
Verkehrswert EZ 1395	861.019,20 EUR
Verkehrswert gesamt	16.950.732,52 EUR
Verkehrswert gesamt gerundet	17.000.000,00 EUR

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6/Parkring 10 mit den Grundbuchseinlagezahlen 1391, 1395 und 1424 inneliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf), kann somit per 24.11.2015 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 17.000.000,00 EUR angegeben werden.
>in Worten Siebzehnmillionen EURO<

Bad Vöslau am 21.12.2015

5 Beilagen :

- Berechnung
- Grundbuchausdruck
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Flächenwidmungsplan
- Ortsplan
- Fotodokumentation

Datum: 06.03.2013
 Umwidmung auf Bauland Wohngebiet
 Grundstücksgröße: 7.414 m² (davon 2.572 m² als Verkehrsfläche gewidmet)
 Kaufpreis: 1.966.500 € unaufgeschlossen
 Das ergibt etwa einen Baulandpreis von 420 €/m² aufgeschlossen
 Auf Grund der Widmung, Nutzungsmöglichkeit und Lage ist kein direkter Vergleich möglich.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche und erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Miet- und Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Ansätze für die Herstellkosten wurden aus den Erfahrungen von Bauträgern aus der Literatur von Immobilienentwicklern und Baumeistern zusammengetragen. Aus diesen so gewonnen Erfahrungen sind die Herstellkosten in Ansatz gebracht. Spezifische Gestaltungen, Überkubaturen und, nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen, nicht drittverwertfähige Bauteile wurden außer Acht gelassen.

Die Bewertung erfolgt mittels einer Sachwert und einer Ertragswertmethode.

Es wurde für das Schloss ein Ertragswert auf die Restnutzungsdauer berechnet. Hierfür wurden ortsübliche Mieten erhoben und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vermietungen dem zu bewertenden Objekt angepasst.

Der Verkehrswert ergibt sich aus Summierung des Ertragswertes und des diskontierten Grundwerts und des diskontierten Bauzeitwertes nach einer Restnutzungsdauer bis zur nächsten Generalsanierung.

3.2 Grundwert:

Grst. Nr.	Grundfläche	Grundwert- ansatz	Abschlag	Ansatz	Begründung Ab- schlag	Grundwert
SUMMEN	53.894,00 m²	360,00 €/m²				8.178.948,00 €
62/3	1.397,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Schloss und Park	326.898,00 €
62/1	18.600,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Schloss und Park	4.352.400,00 €
62/1	18.992,00 m ²	360,00 €/m ²	70 %	108,00 €/m ²	Wirtschaftsfläche u. KFZ Abstellplät- ze	2.051.136,00 €
61/4	2.317,00 m ²	360,00 €/m ²	35 %	234,00 €/m ²	Bauerwartungsland	542.178,00 €
64/1	12.588,00 m ²	360,00 €/m ²	80 %	72,00 €/m ²	Baulandergänzung, Bauhoffnung	906.336,00 €

3.3 Bauwert - Definition:

Als Ausgangsbasis wurden der in der „Österreichischen Immobilien Zeitung“ publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das Statistische Zentralamt erfassten Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschoßigen Wohnbau, zusammengestellt vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogene Eigenschaften der Gestaltung und der Bauqualität bleiben dann unberücksichtigt, wenn diese vom Durchschnitt abweichen und für den potentiellen Käufer weder Vorteil noch Nachteil darstellen (außer bei besonderer Vorliebe – dies bleibt aber i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht). Außenanlagen werden auf Grund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet. Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht die Errichtung eines kongruenten Objektes (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc.) errichtet werden können.

3.3.1 Neubauwert Schloss:

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	vermietbare NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
SUMMEN ►			2231,73 m²	exkl. Ust	8.953.014,96 €
Conterra			85,97 m²	4.034,78 €/m²	346.870,26 €
Eyemaxx			1576,95 m²	4.034,78 €/m²	6.362.630,26 €
Schlossareal samt Stellplatz			42,00 m²	3.000,00 €/m²	126.000,00 €
VST/VPg			524,82 m²	4.034,78 €/m²	2.117.514,43 €

3.3.2 Bauzeitwert:

Auf Grund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnutzung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Laufende Instandhaltung und allfällige Reparaturen stellen keine wertsteigernden Investitionen und Vermehrungen des Baukörpers beziehungsweise eine Vermehrung des Fertigstellungszustandes dar und wirken sich auf einen Verkehrswert nur indirekt aus, in dem keine weiteren Abschläge durch aufgestauten Sanierungsbedarf anzusetzen sind.

Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, Parkplätze, Terrassen, Freitreppen etc. sind in den Ansätzen inkludiert. Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene, welche für die verlorene individuelle Gestaltung (Raumaufteilungen, Farbgestaltungen und Materialien der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentüregestaltungen etc.) des Gebäudes angesetzt werden.

Objekt	Neubauwert	Abschlag	Bemerkung zu den Abschlägen	Bauzeitwert entkernte Bausubstanz	disk. Zinss.	diskont. BZW
SUMMEN ►	8.953.014,96 €			2.238.253,74 €		27.725,05 €
Conterra	346.870,26 €	75 %	entkernte Bausubstanz	86.717,57 €	5,00	1.074,16 €
Eyemaxx	6.362.630,26 €	75 %	entkernte Bausubstanz	1.590.657,57 €	5,00	19.703,34 €
Schlossareal samt Stellplatz	126.000,00 €	75 %	entkernte Bausubstanz	31.500,00 €	5,00	390,19 €
VST/VPg	2.117.514,43 €	75 %	entkernte Bausubstanz	529.378,61 €	5,00	6.557,37 €

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz pauschaler Zeitwert	Bauzeitwert
SUMMEN ►			233,32 m²	exkl. Ust	557.165,33 €
Pförtnerhaus			71,02 m²	1.150,00 €/m²	81.671,44 €
Wirtschaftsgebäude		2010	162,30 m²	650,00 €/m²	105.493,90 €
Parkanlagen, Außenanlagen	pauschal				300.000,00 €
Pool					70.000,00 €

3.4 Ertragswert - Schloss:

Basis für die Ertragswertberechnung bilden die derzeitig bezahlten, auf Nachhaltigkeit allenfalls korrigierten Erträge. Hiervon werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht und der auf diese Weise ermittelte mögliche jährliche Reinertrag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszinssatz (Real-Netto-Rendite) wird primär aus der Marktbeobachtung in spezifischer Anlehnung an die Art des Objektes abgeleitet und im Rahmen der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfohlenen Bandbreite angesetzt.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung, dass Sondererträge für Veranstaltungen im Schlosspark, im Schlosshof und der Vinothek von etwa 60.000 € netto (ohne USt. und ohne sonstige Aufwendungen) jährlich eingenommen werden. Diese Beträge zeigen sich nun nach Etablierung der Immobilie und Gesamtsituation. Der Gesamtbetrag kommt dem Eigentümer zu.

Bezeichnung	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko	IH-Aufwand	sonstige Aufwendungen	Spanne 1
	m² bzw. Stk.	EUR	EUR/m² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m² bzw. Stk.	Jahre
Büromöbel	1,00	1.235,00	0,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Conterra	85,97	1.289,55	15,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Eyemaxx	1.576,95	24.908,77	15,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Schlossareal samt Stellplatz	42,00	4.200,00	100,00	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00

Grundwert	GRST 61/4	ze Bauerwartungsland	542.178,00 EUR
Sachwert	EZ 1391		7.502.879,33 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-375.143,97 EUR
Verkehrswert EZ 1391			7.127.735,37 EUR
Verkehrswert EZ 1391 gerundet			7.130.000,00 EUR

3.6.3 Verkehrswert EZ1395:

Grundwert	GRST 64/1	Baulandergänzung; Bauhoffnung	906.336,00 EUR
Sachwert	EZ 1395		906.336,00 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-45.316,80 EUR
Verkehrswert EZ 1395			861.019,20 EUR
Verkehrswert EZ 1395 gerundet			860.000,00 EUR

3.6.4 Verkehrswert gesamt:

Verkehrswert EZ 1424	8.961.977,96 EUR
Verkehrswert EZ 1391	7.127.735,37 EUR
Verkehrswert EZ 1395	861.019,20 EUR
Verkehrswert gesamt	16.950.732,52 EUR
Verkehrswert gesamt gerundet	17.000.000,00 EUR

4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6/Parkring 10 mit den Grundbuchseinlagezahlen 1391, 1395 und 1424 inneliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf), kann somit per 24.11.2015 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

zirka 17.000.000,00 EUR angegeben werden.
>in Worten Siebzehnmillionen EURO<

Bad Vöslau am 21.12.2015

5 Beilagen :

- Berechnung
- Grundbuchausdruck
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Flächenwidmungsplan
- Ortsplan
- Fotodokumentation

Besicherungsobjekt
Wildgansgasse 5,
A-2332 Hennersdorf

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 5-7



**Neubewertung EFH in 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5
GB 16112 Hennersdorf, EZ 800; GST-NR 272/5**

Wohnraum-Center Graz
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 5-7
Tel. 0316/8036 DW 2593

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17
Liegenschaft	A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien Einfamilienhaus mit Gartengrund Wildgansgasse 5 A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 800, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Mödling
Stichtag	21.12.2015 / Neubewertung
Sachbearbeiter	THOMAS KORMANN

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	501.637,84
Ertragswert	501.689,56
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	501.689,56
Verkehrswert gerundet	502.000,00

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Schloss Leopoldsdorf Feuerwehrstraße 17
Liegenschaft	A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien Einfamilienhaus mit Gartengrund Wildgansgasse 5 A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 800, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Mödling
Stichtag	21.12.2015
Sachbearbeiter	THOMAS KORMANN
Eigentümer mit Anteilen	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 1 / 1; B-LN 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zum Zeitpunkt der Erstbewertung (2011) des Einfamilienhauses Wildgansgasse 5 in 2332 Hennersdorf bei Wien wurde die Liegenschaft vom Eigentümer selbst zu privaten Wohnzwecken genutzt.

Gegenwärtig (bzw. seit 08/2012) besteht ein unbefristetes Bestandsverhältnis an der gegenständlichen Liegenschaft, wodurch eine Neubewertung nach dem sog. Ertragswertverfahren durch zu führen ist.

Eine Neubesichtigung wurde nicht durchgeführt, weshalb die nachfolgende Expertise auf der Annahme einer der Nutzung zu Wohnzwecken bzw. der dadurch bedingten "normalen" (durchschnittlichen) Abnutzung der baulichen Substanz, beruht.

Für eine darüber hinausgehende Konsumation der Bausubstanz sowie außerordentliche Schäden oder Mängel übernimmt der zeichnende Verfasser in der Bewertung keinerlei Haftung.

Befund

Bewertungsgrundlagen / Aktualisierung per 12/2015

- Besichtigung der Liegenschaft am: 10.05.2011
- Anwesende Personen: Herr Mag. Dr. Müller und seine Gattin
- **Grundbuchsauszug vom: 21.12.2015**
- Einsichtnahme bzw. Auskunft in den Flächenwidmungsplan: 18.05.2011
- Grund- und Aufrisse der Baulichkeit
- Diverse Fotos
- **Aktuelle Mietzinsliste**
- **Mietvertrag**
- **Vergleichspreise (Grundstück) aus Sammlung ImmonetZT**
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes

Grundstücksbeschreibung

Bewertungsgegenständliches Grundstück mit der GSTNR 272/5 befindet sich im östlichen Randbereich der Gemeinde Hennersdorf, unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze von Wien.

Das Grundstück ist gegenwärtig mit der Baulichkeit eines Einfamilienhauses mit der Adresse "Wildgansgasse 5" bebaut.

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde "Hennersdorf" ist das Grundstück mit Bauland "Wohngebiet" sowie der Bauklassen 1 und 2 versehen.

Ein im Lastenblatt des Grundbuchs eingetragenes Pfandrecht mit der C-LN 4 kann werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes verzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung: BK 1 und 2
- Verkehrslage/Zufahrt: Sackstraßenlage mit ausschließlichem Anrainerverkehr / die Zufahrt erfolgt öffentlich über die "Hauptstraße" sodann zur Baulichkeit über den "Wildgansweg"
- Infrastruktur: die Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur ist in kurzer Geh- bzw. Fahrdistanz gegeben
- Wohnlage: begehrte und sehr gut nachgefragte Lage im Großraum Wien-Süd
- Grundstücksumgebung: in unmittelbarer wie auch weitläufiger Nachbarschaft befinden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie unbebaute LN-Flächen
- Grundstücksform: rechteckig
- Neigung: eben
- Anschlüsse: die öffentliche Versorgung mit Kanal, Strom, Wasser, Telekom ist gegeben;
- Umweltbelastungen: keine nennenswerten
- Behördliche Beschränkungen: keine

Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus "Wildgansgasse 5"

Bei nachfolgend beschriebenem Baukörper handelt es sich das, im Jahr 2002 in Holzriegel-Fertigbauweise (Fa. "Brauchl-Haus") errichtete, zweigeschossige, voll unterkellerte Wohnhaus, mit kompaktem (quasi quadratischen) Grundriss und Satteldach.

Als Liegenschaftsadresse ist "Wildgansgasse 5" ausgewiesen.

Die Baulichkeit selbst besteht im EG aus einem Vorraum (mit Garderobe), einem WC mit Waschbecken, einem sehr großzügigen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie einem Wintergarten mit ca. 15,25m².

Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, 2 Schlafzimmer ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer mit WC.

Der Dichtbeton-Vollkeller ist überwiegend verflies und beheizt und könnte auch wohn technisch genutzt werden

Überhaupt stellt die Baulichkeit (mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 146m² gemäß Architektur, Bauausführung, Qualität und Raumaufteilung einen typischen Vertreter von zeitgemäßer wie ansprechender Baukultur dar und vermag daher sämtlichen Anforderungen von modernem Wohnkomfort zu entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung präsentierte sich die gesamte Liegenschaft in einem überaus gepflegten und sehr guten Gesamtzustand.

Diverse gepflasterte Zugangs- und Zufahrtsbereiche sowie eine direkt am Haupthaus angebaute Doppelgarage (mit Terrasse) komplettieren das bauliche Ensemble.

Gegenwärtig (zum Zeitpunkt der Neubewertung im Dezember 2015) war die Liegenschaft in Bestand und damit vermietet.

Baujahr: 2006
Bau- und Erhaltungszustand: sehr gut
Nutzfläche: ca. 146m²
Baumängel/Bauschäden: keine erkennbaren
Bauausführung: fachmännisch
Fundamente: Beton
Außenmauern: Holzriegel mit Schafwolldämmung
Fassade: Vollwärmeisolierung; geputzt und gemalt
Keller: Vollkeller in Dichtbeton; verflies und beheizt
Innenwände: Leichtbau-Ständerwände
Balkon/Terrasse: im EG verflies und überdacht; eine Terrasse über der Doppelgarage (in Lärche)
Dach: Satteldach mit "Eternit" Beton-Ziegel Eindeckung
Fenster: Holz mit Kunststoff-Beklipsung und Thermoisolierverglasung
Türen: Holz bzw. Holz-Glas
Böden: in den Wohnbereichen überwiegend Parkett; in den Nebenbereichen Feinsteinzeug
Heizung: Elektro über Fußboden; ein Kaminofen im WZ
Garage: massive Doppelgarage
Sonstiges: Wintergarten

Gutachten

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Grundstücken die wirklich vergleichbar sind, bzw. vergleichbar gemacht werden können (Lage, zulässige Nutzung, Beschaffenheit, Größe u.a.). Das Verfahren ist für die Verkehrswert-

Ermittlung von Eigentumswohnungen, unbebauten, wie bebauten Grundstücken geeignet.

Für die Ermittlung der Vergleichswerte im gegenständlichen Fall wurden die Preise von Baugrundstücken im örtlichen Nahbereich sowie ähnlicher Größe erhoben.

Die Preisermittlung ergab, unter den Ermittlungsbedingungen Verkäufe zwischen 2014 bis 2015, sowie einer Valorisierung von 5% p.a., folgende Werte:

Wohnungen ermittelt: 5 Verkäufe festgestellt; Preise zwischen EUR 280,18 /m² bis EUR 497,02 /m²; Valorisierter Mittelwert: EUR 379,57 / m².

Im gegenständlichen Fall wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes der Baulandflächen der Betrag von (gerundet) EUR 380,00 je m² angesetzt.

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben, daraus einen Ertrag zu gewinnen, sodass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist

Mietansätze

Wie bereits oben erwähnt, wird das gegenständliche Wohnhaus vom Eigentümer unbefristet (fremd)vermietet. Dem Verfasser liegt der gültige Mietvertrag bzw. eine aktuelle Mietzinsliste vor, aus welcher die reale monatliche Nettomiete ersichtlich ist und dem entsprechend der Bewertung zu Grunde gelegt werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden.

Die Wertansätze für Mietausfall/Wagnis, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins entsprechen jenen Werten, die gegenwärtig für vergleichbare Liegenschaften marktkonform angesetzt werden.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,5% der Neuerrichtungskosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallwagnis wurde mit 5% des Jahresrohertrages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungszinssätze für zu Bürozzwecken genutzte Ertragsliegenschaften je nach Lage zwischen 3,5% und 7,0%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5 - 3,5 %	2,0 - 4,0 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %
Industriliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 3,75% angenommen.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 272/5, Baugrundstück
Bauland, Wohngebiet, bebaut, BA

644,00 m² Grundfläche à 380,00

Grundstückswert

244.720,00

Bodenwerte

244.720,00

Gebäudewert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2002, Alter des Objektes 13 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 57 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnfläche im EG und DG

145,74 m² à 1.600,00

233.184,00

Wohnkeller

83,39 m² à 800,00

66.712,00

Neubauwert

299.896,00

Bauwert

Neubauwert

299.896,00

21,00 % linear mit Zustandsnote,
(Zustandsnote: 2,0)

-62.978,16

Zwischensumme

236.917,84

8,44 % Aufwertung (1)

20.000,00

Bauwert zum Stichtag 21.12.2015

256.917,84

(1) Aufwertung

Doppelgarage mit Terrasse

20.000,00

Gebäudewerte

256.917,84

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	244.720,00
Gebäudewert	256.917,84

Sachwert der Liegenschaft

501.637,84

Ertragswert

Ertragsobjekte

Einfamilienwohnhaus mit Gartengrund

57 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,75 %

Jahresroherträge

Monatsmiete

monatlich 1.900,00 (effektiv)	22.800,00

Jahresrohertrag

22.800,00

5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-1.140,00

0,50 % Erhaltungskosten von 299.896,00	-1.499,48

Jahresreinertrag	20.160,52

(2) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Mietausfallwagnis	-1.140,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 244.720,00, Bodenwertverzinsung 3,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 57,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,75 %, Vervielfältiger 23,39592

Jahresreinertrag	20.160,52

Bodenwertverzinsung	-9.177,00

Gebäudereinertrag	10.983,52

Zwischensumme	256.969,56

anteiliger Bodenwert	244.720,00

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00

Ertragswert	501.689,56

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	501.689,56	
Ertragswert der Liegenschaft		501.689,56

Verkehrswert

Sachwert	501.637,84	
Ertragswert	501.689,56	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	501.689,56	
Verkehrswert zum 21.12.2015 (gerundet)		502.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung gegenwärtig für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 21.12.2015

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

U. Unterschriften

München, den 4. März 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Müller', is written over a horizontal line.

Dr. Michael Müller

- Vorstand -