

EYEMAXX Real Estate AG

Jahresabschluss zum

31. Oktober 2018



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31.10.2018	
- Aktiva	4
- Passiva	5
Gewinn- und Verlustrechnung von 1. November 2017 bis 31. Oktober 2018	6
Anhang für das Geschäftsjahr 2017/2018	
- Allgemeine Angaben	8
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	8
- Erläuterungen der Bilanz	9 – 13
- Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung	13 – 14
- Sonstige Angaben	14 – 17
Anlagenpiegel	18 - 19
Verbindlichkeitenpiegel	20
Lagebericht	22 - 44
Bestätigungsvermerk	45 - 50

Bilanz der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, zum 31. Oktober 2018

Aktiva

	Stand am 31.10.2018	Stand am 31.10.2017
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten		
einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1 405 729,00	1 466 641,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	258,00	429,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38 330,00	0,00
Zwischensumme Sachanlagen	1 444 317,00	1 467 070,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26 543 786,00	23 444 000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	73 942 636,02	44 788 748,20
3. Beteiligungen	3 129 991,00	1 032 340,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18 767 585,83	13 078 161,94
5. Sonstige Ausleihungen	6 771 089,96	7 377 666,50
Zwischensumme Finanzanlagen	129 155 088,81	89 720 916,64
	130 599 405,81	91 187 986,64
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	7 392,00	5 707,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	272,61	178 581,30
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6 800 054,94	10 464 997,10
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8 523 673,96	1 776 274,91
4. Sonstige Vermögensgegenstände	957 699,52	687 967,35
Zwischensumme Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16 281 701,03	13 107 820,66
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5 171 078,90	14 257 800,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	390 305,67	534 703,97
	152 449 883,41	119 094 018,38

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg

für die Zeit vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018

	2017/2018	2016/2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	675 022,80	682 031,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	9 609,41	3 791,09
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	432 366,20	427 303,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3 531,39	3 375,06
	435 897,59	430 679,00
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	61 083,00	61 285,94
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2 225 194,50	2 540 972,39
6. Erträge aus Beteiligungen	5 348 475,74	2 820 000,00
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 5.348.475,74 (i.V.: EUR 2.820.000,00)		
7. Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen	0,00	1 222 500,00
8. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	1 558 313,80	1 065 063,64
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6 938 322,68	5 442 624,29
davon aus verbundenen Unternehmen:		
EUR 4.467.272,52 (i.V.: EUR 3.951.628,66)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	249 999,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7 352 610,14	6 703 476,44
davon an verbundenen Unternehmen:		
EUR 160.596,32 (i.V.: EUR 111.776,17)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4,67	18,94
13. Ergebnis nach Steuern	4 204 955,53	1 499 577,59
14. Jahresüberschuss	4 204 955,53	1 499 577,59
15. Gewinnvortrag	1 803 152,66	1 161 519,07
16. Dividende	-1 035 404,60	-857 944,00
18. Bilanzgewinn	4 972 703,59	1 803 152,66

Anhang der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr 2017/2018

1. Allgemeine Angaben

Die EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in 63741 Aschaffenburg, Weichertstraße 5, ist im Handelsregister Aschaffenburg unter der Nummer HRB 11755 eingetragen.

Bei der Bilanzierung und Bewertung sind im Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, die Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie die geltenden Vorschriften des Aktien- und des Wertpapierhandelsgesetzes angewandt worden. Die Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entspricht den Vorjahresgrundsätzen. 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 und Beteiligungen 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 in den Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Disagien (TEUR 326, im Vorjahr TEUR 479) werden linear über den Zeitraum der Zinsbindung der entsprechenden Anleihen abgeschrieben.

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 Verbindlichkeitenspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

3. Erläuterungen der Bilanz

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben in Höhe von insgesamt TEUR 15.449 (Vorjahr: TEUR 12.211) 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. Die sonstigen Ausleihungen haben in Höhe von TEUR 2.770 (Vorjahr: TEUR 6.608) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die bezüglich der Emission und Nachplatzierung aus den derzeit ausgegebenen Anleihen entstandenen Disagien werden in der Bilanz als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 326, im Vorjahr TEUR 479) ausgewiesen. Die jeweiligen Disagien werden über die Laufzeit der entsprechenden Anleihe aufgelöst.

Auf der folgenden Seite sind die Unternehmen, an denen die EYEMAXX Real Estate AG i. S. d. § 271 HGB zum 31. Oktober 2018 unmittelbar sowie mittelbar beteiligt ist, sowie deren angabepflichtige Unternehmensdaten, dargestellt. Dabei besteht eine unmittelbare Beteiligung der EYEMAXX Real Estate AG an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, der EYEMAXX Holding GmbH, der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG, der EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, der Postquadrat Mannheim GmbH, der Lifestyle Development Beta GmbH, der Lifestyle Holding GmbH & Co. KG, der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG sowie an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG.

Firma	Sitz	Land
BEGA ING. doo.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Birkart Zweite Grundstücksgesellschaft mbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Buxtehuder Straße Verwaltungs GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
DVOKA Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsu, 11, 1082 Nikosia	Zypern
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha S.a.r.l.	412F Route d'Esch, 2086 Luxemburg	Luxemburg
EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT A.G.	412F Route d'Esch, 2086 Luxemburg	Luxemburg
Eden Slovakia Log Center 1 s.r.o.	Kopciánska 10, 851 01 Bratislava	Slowakei
Eden Slovakia Retail Center 2 s.r.o.	Kopciánska 10, 851 01 Bratislava	Slowakei
EM Outlet Center GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich
ERED Finanzierungsconsulting GmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich
ERED Netherlands II B.V.	3127 Strawinskylaan, Atrium Building, 8th floor, 1077 ZX Amsterdam	Niederlande
EYEMAXX Alpha GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX FMZ Holding GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
EYEMAXX Holding GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Holding Mannheim GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Hotel Kaiserlei GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
EYEMAXX Jablonce nad Nisou s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
EYEMAXX Krnov s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 3 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Louny s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
EYEMAXX MANAGEMENT DOO	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
EYEMAXX MANAGEMENT Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen
EYEMAXX MANAGEMENT SRL	Bucharest, Sector 5, 42-44 Spl. Independentei	Rumänien
EYEMAXX MANAGEMENT SRO	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
EYEMAXX Real Estate Development GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Siemensstraße GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
EYEMAXX Tower Offenbach UG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
EYEMAXX Zd'ár nad Sázavou s.r.o.	Pod Václavem 902/18, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8	Tschechien
GELUM Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Hamco GmbH & Co KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Innovative Home Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Lifestyle Consulting GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Lifestyle Development Beta GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Lifestyle Holding GmbH & Co. KG	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich
Log Center Airport	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
Log Center d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
LOGMAXX Alpha AD	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
LOGMAXX Beta d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
LOGMAXX d.o.o.	Ćirila i Metodija 15, 22300 Stara Pazova	Serben
Malum Limited	NIKIS CENTER Büro Nr. 303, Kyriakou Matsu, 11, 1082 Nikosia	Zypern
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Marland Bauträger GmbH	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Marland GmbH & Co. OG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Maxx BauerrichtungsgmbH	Renngasse 14, Top 55, 1010 Wien	Österreich
Postquadrat Mannheim GmbH	Weichertstraße 5, 63741 Aschaffenburg	Deutschland
Retail Park Malbork 2 Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen
Retail Park Malbork Sp.z.o.o.	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warszawa	Polen
Seespitzstrasse Vermietungs GmbH & Co. KG	Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstrasse 17, 2333 Leopoldsdorf	Österreich
Sonnenhöfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, 12529 Schönefeld	Deutschland
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Landstraße Hauptstraße 97-101 / 1B, 1030 Wien	Österreich
Vilia SP.z.o.o.	ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warsaw	Polen
Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG	Angerstraße 13, 12529 Schönefeld	Deutschland

EYEMAXX Real Estate AG
Jahresabschluss zum 31.10.2018

Währung	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Stichtag letzter vorliegender Jahresabschluss	Jahresergebnis in EUR
RSD	100,00	-24 499	31.10.2018	2 278
EUR	86,49	7 586 071	31.12.2017	6 277 427
EUR	93,00	26 403	31.12.2017	-1 057
EUR	50,00	-4 045	31.10.2018	-5 045
EUR	50,00	22 355	31.10.2018	-2 645
EUR	94,00	-211 689	31.10.2018	-118 428
EUR	90,00	70 058	31.10.2018	-5 264
EUR	100,00	20 256 027	31.10.2018	20 208 774
EUR	100,00	148	31.10.2018	-129
EUR	100,00	884	31.10.2018	-111
EUR	99,00	483 098	31.10.2018	90 381
EUR	100,00	19 960 635	31.10.2018	9 791 996
EUR	100,00	20 602 657	31.10.2018	21 380 226
EUR	100,00	-957	31.10.2018	-5 957
EUR	94,00	216 086	31.10.2018	3 695
EUR	94,00	-1 755 213	31.10.2018	47 576
EUR	100,00	150 339	31.10.2018	41 279
CZK	90,00	-53 949	31.10.2018	-8 204
EUR	100,00	25 000	31.10.2018	0
EUR	50,00	3 087 018	31.10.2018	-604 967
EUR	69,56	-93 892	31.10.2018	-78 131
EUR	100,00	20 046 145	31.10.2018	4 169 099
CZK	90,00	-46 682	31.10.2018	-9 759
CZK	90,00	-1 120 651	31.10.2018	-171 576
EUR	94,00	98 232	31.10.2018	6 571
EUR	92,07	-512 925	31.10.2018	-299 258
EUR	94,00	-217 376	31.10.2018	-495 372
EUR	93,00	-447 239	31.10.2018	-429 579
EUR	94,00	5 000	31.10.2018	29 089
EUR	94,00	5 000	31.10.2018	21 494
EUR	92,07	-144 385	31.10.2018	-76 975
EUR	69,00	-317 573	31.10.2018	-121 579
EUR	94,00	-131 889	31.10.2018	-119 984
EUR	94,00	-1 436	31.10.2018	-4 130
EUR	59,00	638 734	31.10.2018	-160 112
EUR	74,00	-96 426	31.10.2018	-99 466
EUR	100,00	-82 386	31.10.2018	-87 386
EUR	100,00	2 568	31.10.2018	-2 432
EUR	100,00	3 326	31.10.2018	-1 674
EUR	94,00	2 729	31.10.2018	-2 271
CZK	90,00	940 209	31.10.2018	-71 043
RSD	100,00	-1 101 771	31.10.2018	-326 375
PLN	100,00	-171 924	31.10.2018	-31 483
RON	100,00	0	31.10.2018	147 401
CZK	100,00	-36 681	31.10.2018	-82 456
EUR	100,00	25 000	31.10.2018	0
EUR	94,00	893 059	31.10.2018	24 177
EUR	89,21	-4 638	31.10.2018	-5 638
CZK	90,00	-122 765	31.10.2018	-12 906
EUR	94,00	572 722	31.10.2018	107 611
EUR	100,00	35 658	31.10.2018	-899
EUR	100,00	15 551	31.10.2018	15 451
EUR	99,00	440 814	31.10.2018	2 419
EUR	70,00	314 009	31.10.2018	296 509
EUR	50,00	20 401	31.10.2018	-2 278
EUR	93,00	5 000	31.10.2018	948 545
EUR	94,00	-701 629	31.10.2018	-166 112
EUR	93,53	615 169	31.12.2017	482 896
RSD	100,00	-381 430	31.10.2018	8 972
RSD	100,00	-1 386 445	31.10.2018	-917 601
RSD	100,00	1 531 388	31.10.2018	-27 072
RSD	100,00	1 501 146	31.10.2018	-59 306
RSD	100,00	-152 129	31.10.2018	-18 657
EUR	90,00	-73 570	31.10.2018	-19 092
EUR	94,00	487 172	31.10.2018	-12 828
EUR	94,00	5 584 084	31.10.2018	1 462 512
EUR	88,36	205 646	31.10.2018	112 088
EUR	98,00	449 128	31.10.2018	-16 526
EUR	100,00	256 222	31.10.2018	-149 480
PLN	90,00	-208	31.10.2018	-1 388
PLN	94,00	-685 077	31.10.2018	-262 612
EUR	89,36	159 815	31.12.2017	92 197
EUR	29,56	-818 841	31.10.2018	-741 578
EUR	50,00	-2 986 441	31.01.2018	-55 683
PLN	47,00	-2 398 000	31.10.2018	-264 456
EUR	49,50	-1 246 081	31.10.2018	-887 212

Das Geschäftsmodell der Eyemaxx-Gruppe besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren, Gewerbe- und Wohnimmobilien) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung zu veräußern bzw. zu vermieten. Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden zu diesem Zweck die EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG, die EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG und die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG, gegründet.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 5.171 (im Vorjahr: TEUR 14.258), im Vorjahr waren davon TEUR 12.127 ausschließlich zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II im November 2017 auf einem separaten Konto gesperrt.

Zu Beginn des Geschäftsjahrs betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 4.706.386. Es war eingeteilt in 4.706.386 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der Satzung vom 4. Dezember 1998, insoweit geändert mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2016, und der erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. 6 ihrer Satzung (Genehmigtes Kapital) um EUR 470.637 auf EUR 5.177.023 durch Ausgabe von 470.637 Stück neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien im Geschäftsjahr durchgeführt worden. Die Erhöhung des Kapitals wurde am 5. Dezember 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Aschaffenburg eingetragen.

Die insgesamt 470.637 Stück neuen Stückaktien wurden zu einem Preis von EUR 12,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 5.177 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es für die Wandelanleihe 2016/2019 zwei Wandlungsfenster. Im ersten Wandlungsfenster im Juli 2018 wurden TEUR 1.400 der Anleihe in 142.855 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 gewandelt.

Im zweiten Wandlungsfenster im Oktober 2018 wurden TEUR 259 der Anleihe in 26.427 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 gewandelt.

Das Grundkapital wurde aus diesen zwei Transaktionen um EUR 169.282 erhöht. Der über dem Nennwert der Stückaktien erzielte Wandlungserlös in Höhe von EUR 1.490 wurde der Kapitalrücklage gutgeschrieben.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Oktober 2018 TEUR 19.451 (im Vorjahr: TEUR 12.785).

Zum 31. Oktober 2018 beläuft sich das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 5.346.305. Das Grundkapital ist eingeteilt in 5.346.305 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Im Zuge der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. Juni 2018 hat die Hauptversammlung die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2017/I sowie die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2018/I und eines neuen Bedingten Kapitals 2018/I sowie die Änderung des § 4 der Satzung beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26. Juni 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis EUR 2.588.511,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/I). Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch satzungsändernden Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 um EUR 443.651,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I).

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

Die Anleiheverbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus vier emittierten Anleihen und zwei emittierten Wandelanleihen.

- a. Anleihe III, Verbindlichkeiten: TEUR 6.222, Zinskupon 7,875 % p.a., fällig zum 26.03.2019
- b. Anleihe IV, Verbindlichkeiten TEUR 21.339, Zinskupon 8,0 % p.a., fällig zum 30.03.2020
- c. Anleihe V, Verbindlichkeiten TEUR 30.000, Zinskupon 7,0 % p.a., fällig zum 18.03.2021
- d. Anleihe VI, Verbindlichkeiten TEUR 30.000, Zinskupon 5,5 % p.a., fällig zum 26.04.2023
- e. Wandelanleihe I, Verbindlichkeit TEUR 2.535, Zinskupon 4,5 % p.a., fällig zum 16.12.2019
- f. Wandelanleihe II, Verbindlichkeit TEUR 20.376, Zinskupon 4,5 % p.a., fällig zum 16.12.2019

Die Wandelanleihe I beinhaltet das Recht auf Wandlung in Inhaber-Stückaktien zu je zwei Terminen in 2018 und 2019 bei einem Wandlungspreis von EUR 9,80 je Aktie.

Zu den zwei Terminen im vergangenen Geschäftsjahr wurden insgesamt TEUR 1.659 in 169.282 Stückaktien gewandelt.

Die Wandelanleihe II beinhaltet das Recht auf Wandlung in Inhaber-Stückaktien zu je zwei Terminen in 2018 und 2019 bei einem Wandlungspreis von EUR 11,89 je Aktie.

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

Latente Steuern werden insbesondere für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Beteiligungsunternehmen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 29,83 %.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Zum Bilanzstichtag ergab sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

4. Erläuterungen der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsatzerlösen der Gesellschaft in Höhe von TEUR 675 (im Vorjahr: 682) handelt es sich um Erlöse aus der Vermietung eines Grundstücks nebst der darauf errichteten Speditionsumschlagshalle sowie Büroräumlichkeiten in Nürnberg und der Vermietung eines Gebäudes in Wuppertal.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr TEUR 3) und Versicherungsvergütungen in Höhe von TEUR 1.

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

Die Höhe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 2.225 (im Vorjahr: 2.541) wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich geprägt durch

- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe VI (TEUR 694)
- Miet- und Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 377,
- Aufwendungen im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 188 sowie
- Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 308

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 250 berücksichtigen die außerplanmäßige Abschreibung auf einen Beteiligungsansatz außerhalb des Konzernkreises aufgrund Insolvenz der Gesellschaft.

Die Beteiligungserträge setzen sich zusammen aus TEUR 5.076 Gewinnanteile der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, TEUR 6 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, TEUR 149 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und TEUR 117 Gewinnanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG.

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen im Vorjahr setzen sich zusammen aus TEUR 600 aus dem Verkauf von 30 Prozent der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG und TEUR 625 aus dem Verkauf von 20 Prozent der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG.

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015/2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der EYEMAXX Holding GmbH wurde ein Ertrag hieraus in Höhe von TEUR 1.558 (im Vorjahr: TEUR 1.065) realisiert.

Durch die Ausgabe neuer Darlehen an Tochtergesellschaften, stieg auch der Zinsertrag um TEUR 1.495 im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 6.938.

Die Zinsaufwendungen haben sich insbesondere aufgrund der Emission der Anleihe VI im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht auf TEUR 7.353. (im Vorjahr: TEUR 6.703)

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2017	1 803 152,66
Jahresüberschuss 2017/2018	4 204 955,53
Dividende	-1 035 404,60
Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2018	4 972 703,59

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, pro Aktie eine Ausschüttung von EUR 0,20, somit insgesamt EUR 1.069.261,00, vom Bilanzgewinn durchzuführen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.903.442,59 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

5. Sonstige Angaben

5.1. Organe

5.1.1 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)
Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)
Dr. Bertram Samonig, Unternehmensberater (Mitglied)

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 2018 nicht.

5.1.2 Vorstand

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

Dr. Michael Müller, Geschäftsführer, Leopoldsdorf/Österreich

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

5.1.3 Angaben zu mitteilungspflichtigen Geschäften

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

5.2 Mitarbeiterzahl

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

5.3 Organbezüge

Als alleiniges Mitglied des Vorstands erhielt Dr. Müller gemäß vertraglicher Vereinbarung im Berichtszeitraum eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 168 (im Vorjahr: TEUR 156). Im Geschäftsjahr 2017/2018 erhielt er eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 256), sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42.

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

5.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen jährliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurecht Eibach (Nürnberg) und einer Gleisgarantie in Höhe von TEUR 160 mit einer Restlaufzeit bis zum 28. Februar 2019. Die verbleibende Gesamtverpflichtung bis zum Ende der Laufzeit beträgt somit TEUR 31. Des Weiteren bestehen jährliche Verpflichtungen aus einem Miet- und Leasingvertrag in Höhe von TEUR 170. Bis zur frühestmöglichen Beendigung des Mietvertrages in 2029 belaufen sich die Gesamtverpflichtungen aus diesem Vertrag auf TEUR 1.851.

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

Die EYEMAXX Real Estate AG hat eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Neckar Nord in Höhe von insgesamt TEUR 10.937 (Vorjahr: TEUR 3.500) abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG und der Mittelbrandenburgischen Sparkasse wurde eine Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 3.450 (Vorjahr: TEUR 3.450) abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Eine Garantieerklärung über TEUR 15.000 (Vorjahr: TEUR 4.500) wurde gegenüber der Austrian Anadi Bank AG abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung von Tochtergesellschaften dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Garantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Die EYEMAXX Real Estate AG hat eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Höhe von insgesamt TEUR 8.824 (Vorjahr: TEUR 0) abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Zins- und Kostenüberschreitungsgarantie sowie der Rücktrittserklärung wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

Eine weitere Garantieerklärung über TEUR 15.000 (Vorjahr: TEUR 0) wurde gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG abgegeben. Dies stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung von Tochtergesellschaften dar. Eine Inanspruchnahme aus der genannten Garantie wird derzeit als unwahrscheinlich angesehen, da aufgrund der vorliegenden Planungen davon ausgegangen wird, dass die Tochtergesellschaft ihre Verpflichtungen selbst erfüllen wird.

5.5 Honorar für Leistungen des Abschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den gesetzlichen Abschlussprüfer betragen TEUR 188. Diese betreffen Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 188, davon das Vorjahr betreffend TEUR 54 sowie andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 5.

5.6 Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Gesellschaft hat mit einer nahestehenden Person einen Miet- und Leasingvertrag geschlossen, aus dem Mietaufwendungen in Höhe von TEUR 130 p.a. sowie Leasingaufwendungen in Höhe von TEUR 38 p.a. resultieren. Die Gesellschaft erzielt Mieterlöse aus diesem Objekt in Höhe von TEUR 265 p.a.

5.7 Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Oktober 2018 wird in den zu veröffentlichten 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 Nachtragsbericht

Verkauf der Sonnenhöfe

Nach dem Berichtszeitraum wurde das Mixed-Use Projekt Sonnenhöfe in Berlin Schönefeld verkauft. Nach Ankündigung im September 2018 wurde noch vor Jahresende die Beurkundung durchgeführt. Es handelte sich dabei um die größte Transaktion der Unternehmensgeschichte. Der Verkauf (als Forward Sale) erfolgte an eine

Gruppe von institutionellen Investoren, wobei der Kaufpreis die ursprünglichen Erwartungen übertroffen hat. Eine nicht unbeträchtliche Anzahlung auf den Kaufpreis wurde kurzfristig bezahlt, der verbleibende Kaufpreis wird bauabschnittsbezogen gezahlt.

Zweitlisting an Wiener Börse

Durch ein Zweitlisting an der Wiener Börse im neuen Marktsegment „direct market plus“ seit dem 21. Januar 2019, stellt sich Eyemaxx am Kapitalmarkt noch breiter auf und erhöht die Visibilität bei österreichischen Investoren.

Aufstockung der Anleihe 2018/2023

Aufgrund der großen Nachfrage wurde vor Ablauf der ursprünglichen Angebotsfrist eine Überplatzierung bei der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3) erreicht. Das prospektfreie öffentliche Angebot wurde deshalb vorzeitig beendet. Im Rahmen der Transaktion wurde die Anleihe um nunmehr 7,00 Mio. Euro auf ein Volumen von 37,00 Mio. Euro aufgestockt. Ursprünglich war eine Aufstockung von 5,00 Mio. Euro auf 35,00 Mio. Euro geplant.

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

5.9 Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

Aschaffenburg, 15. Februar 2019

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

**Entwicklung des Anlagevermögens der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg,
im Geschäftsjahr 2017/2018**

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 01.11.2017	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2018 EUR
I. 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	3 643,94	0,00	0,00	3 643,94
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	38 330,00	0,00	38 330,00
	1 788 981,44	38 330,00	0,00	1 827 311,44
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23 444 000,00	3 099 786,00	0,00	26 543 786,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	44 788 748,20	29 552 743,76	-398 855,94	73 942 636,02
3. Beteiligungen	1 032 340,00	2 349 700,00	-2 050,00	3 379 990,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13 078 161,94	7 940 779,68	-2 251 355,79	18 767 585,83
5. Sonstige Ausleihungen	7 377 666,50	4 501 082,02	-5 107 658,56	6 771 089,96
	89 720 916,64	47 444 091,46	-7 759 920,29	129 405 087,81
	91 509 898,08	47 482 421,46	-7 759 920,29	131 232 399,25

Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
Stand am 01.11.2017	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.10.2018	Stand am 31.10.2018	Stand am 31.10.2017
318 696,50	60 912,00	0,00	379 608,50	1 405 729,00	1 466 641,00
3 214,94	171,00		3 385,94	258,00	429,00
0,00	0,00	0,00	0,00	38 330,00	0,00
321 911,44	61 083,00	0,00	382 994,44	1 444 317,00	1 467 070,00
0,00	0,00	0,00	0,00	26 543 786,00	23 444 000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	73 942 636,02	44 788 748,20
0,00	249 999,00	0,00	249 999,00	3 129 991,00	1 032 340,00
0,00	0,00	0,00	0,00	18 767 585,83	13 078 161,94
0,00	0,00	0,00	0,00	6 771 089,96	7 377 666,50
0,00	249 999,00	0,00	249 999,00	129 155 088,81	89 720 916,64
321 911,44	311 082,00	0,00	632 993,44	130 599 405,81	91 187 986,64

Verbindlichkeitenspiegel der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg zum
31. Oktober 2018

		erwartete Restlaufzeiten		
	Gesamtbetrag	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Anleihen *	110 472 000,00	6 222 000,00	104 250 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(96 194 000,00)	(11 624 000,00)	(84 570 000,00)	(0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73 392,09	73 392,09	0,00	0,00
(im Vorjahr)	(38 098,06)	(38 098,06)	(0,00)	(0,00)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60 308,85	50 308,85	10 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(314 985,46)	(26 608,85)	(288 376,61)	(0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5 368 402,18	59 438,10	5 308 964,08	0,00
(im Vorjahr)	(250 206,65)	(250 206,65)	(0,00)	(0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3 313 181,51	1 313 181,51	2 000 000,00	0,00
(im Vorjahr)	(2 468 828,10)	(2 468 828,10)	(0,00)	(0,00)
	122 287 284,63	7 718 320,55	114 568 964,08	0,00
	(99 266 118,27)	(14 407 741,66)	(84 858 376,61)	(0,00)

* davon durch Grundschulden besichert: TEUR 34.916 (i.V. TEUR 34.916)

Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, für das Geschäftsjahr 2017/2018

1. Grundlagen

1.1 Struktur und Geschäftsmodell

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

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

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG:

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“, „Eyemaxx Real Estate Group“) ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien inklusive Mikroapartments in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartiersentwicklungen, Hotels und Serviced-Apartments in Deutschland. Eyemaxx realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt Eyemaxx sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungspotfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

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

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

1.2 Ziele und Strategien

Die Eyemaxx Real Estate Group hat es sich zum Ziel gesetzt durch die erfolgreiche Umsetzung der Immobilienprojekte den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern.

Steigerung der Profitabilität

Eyemaxx arbeitet seit Unternehmensgründung im Jahr 1996 profitabel. Der Gewinn nach Steuern konnte in den vergangenen Jahren stetig gesteigert werden und soll auch künftig weiter erhöht werden.

Nachhaltiges und profitables Wachstum

Das Renditeziel (ROI) bei der Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten liegt bei 10 bis 15 Prozent und bei Gewerbeimmobilien bei 15 bis 20 Prozent. Die Strategie von Eyemaxx umfasst darüber hinaus die Bestandshaltung von ausgewählten Gewerbeimmobilien in Deutschland und Österreich, um einen kontinuierlichen Cashflow aus Mieteinnahmen zu erzielen. Das Portfolio an eigenen Immobilien soll künftig weiter ausgebaut und die Mieterlöse erhöht werden.

Umsetzung der Projektpipeline

Die Pipeline mit vertraglich fixierten Projekten konnte auf beinahe eine Milliarde Euro erhöht werden. Das Ziel für die folgenden Geschäftsjahre ist die kontinuierliche Umsetzung dieser Projekte sowie die Höhe der Pipeline durch die Akquise neuer Projekte konstant zu halten.

Vielseitiges Projektentwicklungsportfolio

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Eyemaxx ist die Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Auch die Entwicklung von Stadtquartieren ist in den Fokus gerückt. Darüber hinaus werden Gewerbeimmobilienprojekte realisiert und zunehmend wachstumsstarke Bereiche wie Hotels und Serviced-Apartments adressiert.

1.3 Steuerungssystem

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft in Europa zeigte im Jahresverlauf 2018 eine positive Entwicklung. Nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2018 im Durchschnitt der 19 Mitgliedstaaten im Euroraum und der 28 Mitgliedstaaten in der EU im Vergleich zum Vorquartal erneut gestiegen. Das Wachstum von 0,2 Prozent im Euroraum und 0,3 Prozent in der EU lag allerdings unter dem Plus von 0,4 Prozent bzw. 0,5 Prozent vom zweiten Quartal 2018. Im Vorjahresvergleich nahm das BIP im Euroraum um 1,6 Prozent und in der EU um 0,4 Prozent zu, nach einer Steigerung von 2,2 Prozent bzw. 2,1 Prozent im Vorquartal. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erhöhten sich im dritten Quartal 2018 im Euroraum um 0,2 Prozent nach 0,2 Prozent im Vorquartal und in der EU um 0,3 Prozent nach ebenfalls 0,3 Prozent in Q2 2018, während die Bruttoanlageinvestitionen sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2 Prozent zunahmen, nach 1,5 Prozent bzw. 1,2 Prozent im Vorquartal.

Laut Eurostat wurde auch bei der Erwerbstätigkeit im Euroraum und in der EU ein weiteres Wachstum verzeichnet. So stieg die Zahl der Erwerbstätigen im dritten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2 Prozent nach jeweils 0,4 Prozent im zweiten Quartal 2018. Im Vergleich zum Vorjahresquartal belief sich das Plus im Euroraum auf 1,3 Prozent und in der EU auf 1,2 Prozent, nach 1,5 Prozent bzw. 1,3 Prozent in Q2 2018.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2018)

Dabei zeigte sich europaweit ein unterschiedliches Bild. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, war die deutsche Wirtschaftsentwicklung im dritten Quartal 2018 das erste Mal zu einem Vorquartal seit Q1 2015 rückläufig. Preis-, saison- und kalenderbereinigt lag es in Q3 2018 um 0,2 Prozent niedriger als in Q2 2018, als noch ein Plus von 0,5 Prozent im Vorquartalsvergleich zu verzeichnen gewesen war. Laut Destatis war der leichte Rückgang vor allem auf die außenwirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen. Den Angaben zufolge wurden 0,9 Prozent weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im zweiten Quartal 2018. Die Importe legten um 1,3 Prozent zu. Die privaten Konsumausgaben gingen um 0,3 Prozent zurück, was Destatis mit der Zurückhaltung

der privaten Haushalte beim Kauf von neuen Autos begründete. Auch im Vorjahresvergleich war das Wirtschaftswachstum eher verhalten: Das preisbereinigte BIP war im dritten Quartal 2018 gegenüber dem dritten Quartal 2017 um 1,1 Prozent gestiegen, während es im zweiten Quartal 2018 um 2,3 Prozent über dem Vorjahresquartal lag.

(Quelle: Destatis Pressemitteilung vom 23. November 2018, Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2018)

Die Wirtschaft Österreichs befindet sich auf einem stabilen Wachstumspfad. Wie bereits im zweiten Quartal 2018 ist das BIP laut Eurostat auch im dritten Quartal 2018 um 0,3 Prozent zum Vorquartal gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal war allerdings mit 2,4 Prozent ein etwas geringeres Wachstum als im zweiten Quartal 2018 mit 2,8 Prozent zu verzeichnen. Dies lag dennoch deutlich über dem Durchschnitt im Euroraum und der EU.

(Quelle: Eurostat Pressemitteilung vom 7. Dezember 2018, Schätzung der BIP-Hauptaggregate und der Erwerbstätigkeit für das dritte Quartal 2018)

Branchenbezogene Rahmenbedingungen in Deutschland und Österreich

Wohnimmobilienmarkt Deutschland

Der Aufwärtstrend am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich nach der deutschen Immobilienbank DZ HYP AG zufolge auch in 2018 fort und die Preise dürften aufgrund einer hohen Nachfrage bei einem gleichzeitig knappen Angebot weiter steigen. Trotz eines anziehenden Wohnungsbaus werde der Wohnraumbedarf nicht abgedeckt, so DZ HYP. Die Wohnungsmärkte der von DZ HYP betrachteten Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) bleiben auch weiterhin angespannt und der Neubau könne dort aufgrund des starken Einwohnerwachstums die Nachfrage nicht bedienen. DZ HYP verweist zudem darauf hin, dass gleichzeitig Bauflächen rarer werden und die Kapazitäten der Bauwirtschaft hochgradig ausgelastet sind. Daraus resultierte eine wachsende Lücke zwischen den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Laut DZ HYP stieg die Bevölkerung in den sieben Top-Standorten in den vergangenen zehn Jahren signifikant: Dort leben heute rund 1 Mio. Menschen mehr als in 2007. Gleichzeitig wurden an den Top-Standorten insgesamt aber nur 286.000 Wohnungen fertiggestellt, so DZ HYP.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

Diese Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt dürfte sich DZ HYP zufolge auch weiterhin fortsetzen, wenngleich die Anstiegsdynamik der Erstbezugsmieten aufgrund höherer Fertigstellungszahlen nachlassen könnte. Nachdem die Miete bei Erstbezug im Schnitt der Top-Standorte in 2017 bei 14,0 Euro pro Quadratmeter lag, prognostiziert DZ HYP für 2018 eine Steigerung auf 14,4 Euro pro Quadratmeter und für 2019 von 14,9 Euro je Quadratmeter. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 5,1 Prozent in 2017, 3,4 Prozent in 2018 und 3,2 Prozent in 2019.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

Auch auf dem Wohnimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland war eine weitere positive Entwicklung mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Laut BNP Paribas Real Estate wechselten im Jahr 2018 Wohnungsportfolios für rund 16,3 Mrd. Euro den Eigentümer. Dies entspricht einem Plus von 16 Prozent im Vergleich zu 2017. Dabei lagen sowohl die Paketgröße mit durchschnittlich rund 420 Einheiten als auch das Portfoliovolume im Durchschnitt mit etwas über 50 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Die stärkste Käufergruppe mit einem Anteil der Investments von gut 30 Prozent waren erneut Immobilien AGs/REITs, gefolgt von Spezialfonds mit 19 Prozent. Im Vergleich zum Gewerbeimmobilienmarkt wird der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt deutlich stärker von inländischen Investoren geprägt. Rund 77 Prozent entfallen auf deutsche Käufergruppen. Auf die deutschen A-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) kamen Investitionen von insgesamt gut 6,7 Mrd. Euro. Rund die Hälfte dieses Volumens bzw. mehr als 3,3 Mrd. Euro wurden in Berlin investiert.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2018, Wohn-Investmentmarkt Deutschland)

Während knapp 55 Prozent des Umsatzes auf Bestandsportfolios entfielen, waren laut BNP Paribas Real Estate insbesondere die beiden Assetklassen Projektentwicklungen und auch Mikroapartments auf dem Vormarsch.

Projektentwicklungen seien sowohl in den besonders angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte als auch an vielen kleinen Standorten stark gefragt und machten rund 24 Prozent des gesamten Investitionsvolumens aus. Auch Studentenwohnungen und Mikroapartments haben sich laut BNP Paribas Real Estate zunehmend als Assetklasse etabliert. Laut BNP Paribas Real Estate flossen in 2018 mit mehr als 1,7 Mrd. Euro so viel wie nie zuvor in diese Wohnformen. Diese lagen damit bei 10,5 Prozent der Gesamtinvestments.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q4 2018, Wohn-Investmentmarkt Deutschland)

Laut einer Studie von CBRE boomt der Wohnmarkt für Studierende in Deutschland. Es besteht aufgrund der unverändert hohen Anzahl an Studierenden immer noch ein großer Bedarf an studentischem Wohnraum, gerade in deutschen Ballungsräumen. Der Wachstumstrend der vergangenen Jahre würde sich laut CBRE fortsetzen. Im Vergleich zu anderen Ländern sei in Deutschland noch ein hohes Aufholpotenzial in diesem Bereich vorhanden. CBRE stellte heraus, dass seit 2015 eine ansteigende Marktdynamik zu verzeichnen sei. Dabei würden nicht nur die Anzahl der Transaktionen steigen, sondern auch Projektentwicklungen in diesem Bereich zunehmen.

(Quelle: CBRE, Studentischen Wohnen 2018, Marktreport)

Wohnimmobilienmarkt Österreich

Der Wohnungsbau wächst in Österreich nach wie vor sehr stark, heißt es in einer Studie der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zur österreichischen Wirtschaftsentwicklung im Dezember 2018. Nachdem in 2017 rund 3,3 Prozent mehr in den Wohnungsbau investiert worden sei, erwartet die OeNB für 2018 im Jahresvergleich einen weiteren Anstieg der Wohnbauinvestitionen von 3,0 Prozent und für 2019 von 2,8 Prozent. In 2020 sei allerdings eine im Vergleich zu den Vorjahren schwächere Dynamik der Bautätigkeit zu erwarten, da der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt sukzessive abnehmen werde, so die OeNB.

(Quelle: Österreichische Nationalbank, Gesamt-wirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2018 bis 2021, von Dezember 2018)

Laut OeNB stiegen die Wohnimmobilienpreise in Österreich im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent nach 7,3 Prozent im ersten Quartal 2018 und 4,7 Prozent im vierten Quartal 2017. Dabei sei eine Verlangsamung des Preisanstiegs in den Bundesländern ohne Wien verzeichnet worden. In Wien hingegen nahm die Preisdynamik im zweiten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal mit einem Plus von 4,2 Prozent erneut zu. Im ersten Quartal 2018 lag die Steigerung bei 3,5 Prozent und im vierten Quartal 2017 bei 0,3 Prozent.

(Quelle: Pressemitteilung der OeNB vom 27. November 2018, „OeNB veröffentlicht ab sofort vierteljährlich Immobilienmarktanalysen“)

Nach Angaben der Wiener Privatbank bleibt der Wiener Wohnimmobilienmarkt sowohl für institutionelle als auch für private Investoren weiterhin attraktiv. Wien zähle zu den am schnellsten wachsenden Großstädten in Europa, Kauf- und Mietpreise würden in Wien kontinuierlich steigen.

(Quelle: Pressemitteilung der Wiener Privatbank, Aktuelles zum Wiener Wohnimmobilienmarkt / Wien bleibt attraktiv für Investoren, 23. Oktober 2018)

Gewerbeimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland profitiert laut der DZ Hyp weiterhin von guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und von einem sehr niedrigen Zinsniveau. Die Nachfrage der Anleger nach Gewerbeimmobilien sei unverändert hoch, sodass im Jahr 2018 der DZ Hyp zufolge, ein ähnlich hohes Investitionsvolumen wie in den drei Vorjahren erreicht werden dürfte.

(Quelle: DZ Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019 von Oktober 2018)

Auch nach Angaben des Beratungsunternehmens CBRE hat sich der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland weiterhin positiv entwickelt. Einer Analyse von CBRE zufolge lag das Investitionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2018 mit 41,7 Mrd. Euro rund 5 Prozent über der Vorjahresperiode. Die Dynamik sei weiterhin von der Nachfrage von nationalen und internationalen Investoren getrieben. Aufgrund der regionalen Vielseitigkeit, der Rechtssicherheit und der guten konjunkturellen Entwicklung seien deutsche Immobilieninvestmentmärkte für Investoren nach wie vor attraktiv, so die CBRE-Experten.

Büroimmobilienmarkt

CBRE zufolge sind Büroimmobilien weiterhin die stärkste Assetklasse bei den Gewerbeimmobilien. Dabei machen die Top-7-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart) rund 53 Prozent bzw. ca. 29,6 Mrd. Euro am Investmentvolumen aus. Dies bedeutet ein Plus von 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

(Quelle: CBRE-Pressemitteilung vom 4. Oktober 2018 „Rekordjahr in Sicht – Immobilieninvestmentmarkt wächst zweistellig“)

Die DZ Hyp erwartet aufgrund positiver Arbeitsmarktdaten eine weiterhin hohe Nachfrage auf den Büromärkten, die auf einen zunehmenden Flächenmangel trifft. So geht die DZ Hyp in 2018 und 2019 von steigenden Spitzenmieten an allen Top-Standorten aus.

(Quelle: DZ Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, Oktober 2018)

Logistikimmobilienmarkt

Auch der Logistikimmobilienmarkt entwickelt sich sehr dynamisch und erlebt laut Cushman & Wakefield Research & Insight europaweit einen kontinuierlichen Aufschwung. Dabei sei Deutschland Europas wichtigster Markt für Logistikimmobilien. Einer Analyse von Cushman & Wakefield zufolge entfallen rund 25 Prozent des Gesamtumsatzes in Europa mit insgesamt 1.050 Mrd. Euro auf Deutschland. Die Experten begründeten die herausragende Stellung des deutschen Logistikmarktes in Europa mit der Lage und Größe, seiner Infrastrukturqualität und Logistiktechnologie. Das spiegelt sich auch in der Nachfrage nach modernen Logistik- und Lagerflächen wider.

(Quelle: Pressemitteilung von Cushman & Wakefield vom 5. September 2018 „Deutschland ist Europas wichtigster Markt für Logistikimmobilien“).

Laut BNP Paribas Real Estate hat sich die positive Entwicklung der Logistikmärkte in Deutschland auch im dritten Quartal 2018 fortgesetzt. Die Experten verwiesen dabei auf das weiterhin gute konjunkturelle Umfeld und auf strukturelle Prozesse, wie das bislang ungebremste Wachstum des E-Commerce. Mit gut 5,4 Mio. Quadratmetern wurde in den ersten neun Monaten 2018 ein neuer Rekord beim bundesweiten Lager- und Logistikflächenumsatz aufgestellt, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 23 Prozent. BNP Paribas Real Estate zufolge ziehen die Mietpreise aufgrund einer hohen Nachfrage bei rückläufigem Angebot umfassend an. Dies gelte sowohl für Spitzen- als auch für Durchschnittsmieten. Die Höchstmieten der großen Standorte seien im Jahresvergleich um knapp 5 Prozent auf durchschnittlich 5,83 Euro pro Quadratmetern gestiegen.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate, At a Glance Q3 2018, Logistikmarkt Deutschland)

Hotelimmobilienmarkt

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt hat sich laut Colliers International im dritten Quartal 2018 insgesamt stabil entwickelt. Allerdings sei die starke Nachfrage vor allem nach Bestandsobjekten weiterhin auf nicht genügend Angebot getroffen. So lag das Transaktionsvolumen am Ende des dritten Quartals 2018 mit 2,9 Mrd. Euro knapp sieben Prozent unter dem Vorjahreswert. Der größte Anteil (59 Prozent) entfiel dabei auf heimische Anleger. Den Colliers-Angaben zufolge waren vor allem das Luxussegment und 2-Sterne-Betriebe wieder stärker nachgefragt. (Quelle: Colliers International, Hotel Investment Deutschland Q1-Q3 2018)

Aufgrund eines fehlenden Portfolio-Angebots am Markt lag das Hoteltransaktionsvolumen in Deutschland in 2018 laut Jones Lang LaSalle (JLL) mit insgesamt 3,9 Mrd. Euro sieben Prozent unter dem Vorjahreswert. JLL zufolge sei dies aber weiterhin ein hohes Niveau. Das Ergebnis von 2018 liegt den Angaben zufolge sieben Prozent über dem Fünfjahresdurchschnitt und 73 Prozent über dem Zehnjahresdurchschnitt. Allerdings floss JLL zufolge noch nie so viel Kapital in Hotel-Einzeltransaktionen (+12 Prozent). Insgesamt seien 11 Prozent mehr Einzeltransaktionen zu verzeichnen, so JLL. Mit 72 Prozent aller getätigten Transaktionen kam das Gros der Anleger auch im Gesamtjahr 2018 aus Deutschland.

(Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Pressemitteilung vom 11. Januar 2019, „Vier-Milliarden-Euro-Marke nicht erreicht – Deutscher Hotelinvestmentmarkt mit vielen Einzeltransaktionen – große Portfolien nicht im Markt“)

2.2 Geschäftsverlauf

Eyemaxx hat im Geschäftsjahr 2017/2018 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von TEUR 14.437 (im Vorjahr TEUR 14.252) aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf TEUR 7.292. Das Eigenkapital konnte von TEUR 50.100 auf TEUR 63.574 gesteigert werden.

Das Geschäftsjahr 2017/2018 begann mit der planmäßigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2012/2017. Der Bond mit einem Kupon von 7,75 Prozent hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro, der Großteil dieser Summe wurde bereits deutlich früher auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017/2018 konnte ein weiterer großer Teil des Mixed-Use-Projektes Postquadrat Mannheim an einen institutionellen Investor verkauft werden. Der Investor erwirbt im Rahmen eines Forward Sales die Häuser 3 und 4. Dabei geht es um die Erstellung von zwei Gebäuden mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen zur Vermietung mit einer Gesamtfläche von über 10.600 Quadratmetern auf einem 4.090 Quadratmeter großen Areal inklusive 110 Tiefgaragenstellplätzen.

Ende November 2017 hatte die außerordentliche Hauptversammlung mit großer Mehrheit einer Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zugestimmt. Dabei wurde das Grundkapital um 470.637 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro je Inhaberstückaktie erhöht. Die Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12 Euro je Aktie gezeichnet was Bruttoemissionserlöse von 5.647.644 Euro für die Gesellschaft bedeutete. Das Grundkapital wurde dadurch auf 5.177.023 Euro erhöht.

Darüber hinaus wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals von bis zu rund 2,4 Mio. Euro zugestimmt.

Im Dezember 2017 wurde ein weiteres Hotelprojekt in Deutschland gestartet. In zentraler Lage in Offenbach wird ein leerstehendes 7-stöckiges Bürogebäude zu einem 3-Sterne-Hotel mit 186 Zimmern und 25 Stellplätzen umgebaut. Es wurde bereits ein Pachtvertrag mit einem renommierten Hotelbetreiber über 20 Jahre abgeschlossen.

Mit Wirkung zum 30. Januar 2018 wurde Dr. Bertram Samonig vom Amtsgericht Aschaffenburg zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der Eyemaxx Real Estate AG bestellt. Die Bestellung war notwendig geworden, nachdem der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Franz Gulz sein Mandat niedergelegt hatte. Zum neuen Vorsitzenden wurde Andreas Autenrieth gewählt.

Im Frühjahr 2018 wurde der Wertpapierprospekt für die Unternehmensanleihe 2018/2023 gebilligt. Innerhalb der Zeichnungsfrist wurde ein Emissionsvolumen von knapp über brutto 20 Mio. Euro realisiert. Davon entfielen rund 30 Prozent auf Zeichnungen im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland und Österreich, der Rest im Rahmen einer Privatplatzierung. Die Anleihe 2018/2023 verfügt über einen Zinskupon von 5,50 Prozent p. a. bei halbjährlicher Zinszahlung und hat eine Laufzeit bis April 2023.

Zudem wurden Anleihen im Nominalwert von rd. 1,2 Mio. Euro aus der Eyemaxx Unternehmensanleihe 2013/2019 in die Eyemaxx Anleihe 2018/2023 getauscht.

Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden weitere rund 10 Mio. Euro von institutionellen Investoren gezeichnet wodurch die die Vollplatzierung auf insgesamt 30 Mio. Euro im August 2018 erreicht wurde.

Ein Meilenstein konnte im April 2018 mit dem Erwerb einer großen Gewerbeimmobilie in Bamberg erreicht werden. Die innerstädtische multifunktionale Immobilie mit 17.500 Quadratmetern Grundfläche liegt direkt am Bamberger Hauptbahnhof und beinhaltet ein Kino mit 1.500 Sitzplätzen, ein Parkhaus mit rund 700 Stellplätzen und eine zu revitalisierende Bausubstanz. Nach Abschluss der Planungen und Erhalt der Baubewilligung wird die umfassende Neugestaltung des Komplexes durchgeführt. Dabei bleibt der Betrieb von Kino und Parkhaus aufrecht. Im Rahmen des Zubaus und des revitalisierenden Umbaus der bestehenden Bausubstanz sollen in den Obergeschossen ein Hotel mit rund 130 Zimmern (Loft des Pächters bereits vorhanden) sowie rund 70 Serviced-Apartments entstehen. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung ausgewählter Einzelhandelsgeschäfte und Lokale geplant.

Im Juni 2018 wurde das größte österreichische Wohnbauprojekt der Unternehmensgeschichte gesichert. In guter Lage mit hervorragender Infrastruktur im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen rund 240 Wohnungen in vier Bauteilen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.000 Quadratmetern entstehen. Zudem sind eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen sowie ein Kindergarten vorgesehen.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 pro Aktie beschlossen und an die Aktionäre ausgeschüttet.

Ein weiteres Hotelprojekt wurde im Sommer 2018 im Berliner Bezirk Treptow gestartet. Das Hotelprojekt mit rund 140 Zimmern, 40 Serviced-Apartments sowie Büroräumlichkeiten entsteht auf einem Baugrundstück mit einer Größe von rund 3.850 Quadratmetern, die Nettonutzfläche beträgt rund 5.600 Quadratmeter. Zu dem Objekt gehören zudem 60 Tiefgaragenstellplätze. Der Baustart für das Projekt ist für Mitte 2019 geplant.

Eine strategische Partnerschaft mit dem österreichischen Unternehmen ViennaEstate Immobilien AG wurde im Juli 2018 fixiert. Die Beteiligung von Eyemaxx in Höhe von 14 Prozent an ViennaEstate erfolgte im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate gegen Sacheinlage des Eyemaxx-B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowie von drei bestehenden kleineren österreichischen B2C-Immobilien-Bauträgerprojekten von Eyemaxx. Es handelt sich um Bauträgerprojekte in Wien und Umgebung, die nicht zur Kernprojektpipeline von Eyemaxx zählen. Die Partnerschaft sieht vor, dass Eyemaxx als bevorzugter Partner für ViennaEstate bei B2C-Bauträgerprojekten in Deutschland und Österreich als Planungs- und Entwicklungsdienstleister agiert. In diesen Regionen plant ViennaEstate in den kommenden fünf Jahren die Errichtung von bis zu 1.000 Wohneinheiten im Rahmen von Bauträgerprojekten. Zudem profitiert Eyemaxx von der Dividendenausschüttung.

Im September 2018 wurde ein erfolgreicher Teilrückkauf der Unternehmensanleihe 2013/2019 durchgeführt, wodurch das ausstehende Volumen um nominal 1.302 Mio. Euro auf nominal 6.222 Mio. Euro reduziert werden konnte. Durch den Rückkauf der Anleihen aus vorhandenen liquiden Mitteln konnte Eyemaxx die Zinsaufwendungen und Verbindlichkeiten verringern.

Zum Ende des Berichtszeitraumes wurde der Kaufvertrag für ein rund 2.600 Quadratmeter großes Grundstück in Hamburg unterzeichnet, auf welchem ein Hotel mit 125 Zimmern, sowie 30 Serviced-Apartments und 60 Tiefgaragenplätze entstehen sollen. Die gesamte Nettonutzfläche soll sich auf über 3.000 Quadratmeter belaufen.

Zusammenfassend zeigt Eyemaxx im Geschäftsjahr 2017/2018 eine erfreuliche operative Entwicklung. Diese Entwicklung führte sowohl zu einem gestiegenen EBIT in Höhe von TEUR 14.437 (Vorjahr: TEUR 14.252) einem höheren Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 9.561 (Vorjahr: TEUR 8.202) sowie auch einen deutlich besseren Periodenerfolg in Höhe von TEUR 7.292 (Vorjahr: TEUR 6.627).

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1. Vermögenslage

Aktiva

Das Anlagevermögen beinhaltet Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.444 (Vorjahr: TEUR 1.467). In den Sachanlagen ist ein Erbbaurecht, bezogen auf ein Grundstück in Nürnberg, in Höhe von TEUR 1.406 enthalten. Die Veränderung des Sachanlagevermögens zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen. Die Finanzanlagen gliedern sich in Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 26.544, Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 73.943, Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.130, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von TEUR 18.768 sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 6.771.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen bestehen aus Anteilen an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (TEUR 19.084), der Postquadrat Mannheim GmbH (TEUR 7.420), der EYEMAXX Holding GmbH (TEUR 25), der EYEMAXX Lifestyle Development 15 GmbH & Co. KG (TEUR 5), der EYEMAXX Lifestyle Development 16 GmbH & Co. KG (TEUR 5) und der EYEMAXX Lifestyle Development 17 GmbH & Co. KG (TEUR 5).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen aus

- neun Darlehen an die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.
 - o das erste Darlehen in Höhe von TEUR 190 hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 und wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
 - o das zweite Darlehen in der Höhe von TEUR 10.173 läuft bis zum 23. März 2019 und wird mit 7,875 % p. a. verzinst,
 - o das dritte Darlehen in der Höhe von TEUR 3.697 läuft bis zum 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst und
 - o das vierte Darlehen in Höhe von TEUR 7.450 hat eine Laufzeit bis 28. März 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - o das fünfte Darlehen in Höhe von TEUR 8.958 hat eine Laufzeit bis 31. Oktober 2020 und wird mit 8,0 % p. a. verzinst,
 - o das sechste Darlehen in Höhe von TEUR 11.017 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und wird mit 7,0 % p.a. verzinst,
 - o das siebente Darlehen in Höhe von TEUR 500 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und wird mit 3,0 % p.a. verzinst,
 - o das achte Darlehen in Höhe von TEUR 3.125 hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2020 und wird mit 7,0 % p.a. verzinst,
 - o das neunte Darlehen in Höhe von TEUR 23.320 hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2021 und wird mit 8,0 % p.a. verzinst.
- einem Darlehen an die Postquadrat Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 2.688 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 und wird mit 8,0 % p.a. verzinst.
- einem Darlehen an die Maxx Bauerrichtungs GmbH in der Höhe von TEUR 455 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021 wird mit 7,75 % p. a. verzinst,
- einem Darlehen an die Hamco GmbH & Co. KG in der Höhe von TEUR 1.981 mit einer Laufzeit bis zum 17. Januar 2021 und wird mit 7,0 % p.a. verzinst,
- sowie einem Darlehen an die EM Outlet Center GmbH in Höhe von TEUR 376 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75 % p. a. verzinst,

In den Beteiligungen sind enthalten

- die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 23,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 330,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- die Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 12,5,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 619,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3,7,
- die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4,7,
- sowie die Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.095.

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht beinhalten:

- ein Darlehen an die EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 827 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 56, mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.709 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 976 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.783 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.564 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2019.
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.492 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 27. Juni 2022,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 777 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2021,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.587 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2021,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.679 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Dezember 2019,
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 282 mit einer Verzinsung von 8,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 31. Oktober 2023,

Die sonstigen Ausleihungen setzen sich wie folgt zusammen:

- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Wien/Österreich in Höhe von TEUR 1.500 mit einer Verzinsung von 7,0 % und einer Laufzeit bis 31. Januar 2021,
- ein Darlehen an die Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2021, wird mit 7,75 % p.a. verzinst,
- ein Darlehen an die Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 107 mit einer Laufzeit bis zum 15. Oktober 2020, wird mit 7,75 % p.a. verzinst.
- ein Darlehen an die Premiumverbund-Technik Bau GmbH in Höhe von TEUR 500 mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2020, wird mit 8,0 % p.a. verzinst.
- ein Darlehen an die EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.300 mit einer Verzinsung von 7,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 17. Januar 2021,
- und ein Darlehen an die EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 1.701 mit einer Verzinsung von 10,0 % p. a. und einer Laufzeit bis 30. April 2020.

Die Veränderung in den Anteilen an verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus der Einlage von TEUR 3.085 in die Kapitalrücklage der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH. Der Posten Beteiligungen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017/2018 im Wesentlichen aufgrund des Kaufs von 14,93 Prozent der Anteile an der Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.095. Die Forderungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sonstigen Ausleihungen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus neuen Projekten und deren Finanzierung.

Das Umlaufvermögen (inkl. aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) in Höhe von TEUR 21.850 beinhaltet im Wesentlichen flüssige Mittel in Höhe von TEUR 5.171, eine Forderung gegenüber der EYEMAXX Holding GmbH aus einem Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von TEUR 2.826, eine Forderung in Höhe von TEUR 2.120 gegen die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH sowie aufgelaufenen Zinsforderungen in Höhe von TEUR 1.257.

Des Weiteren bestehen Forderungen gegen die Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG aus Gewinnverteilungen von Personengesellschaften in Höhe von TEUR 5.076. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 390 resultieren in Höhe von TEUR 326 aus aktivierten Disagien.

Passiva

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 5.346 (im Vorjahr: TEUR 4.706) aus. Die Erhöhung im Geschäftsjahr 2017/2018 resultiert aus der Barkapitalerhöhung mit 470.637 nennwertlosen Stückaktien, sowie 169.282 Stückaktien aus den Wandlungen der Wandelanleihe 2016/2019.

Die Kapitalrücklage beläuft sich auf TEUR 19.451 (im Vorjahr: TEUR 12.785). Der Anstieg der Kapitalrücklage resultiert aus der Barkapitalerhöhung, sowie aus den Wandlungen der Wandelanleihe 2016/2019. Die EYEMAXX Real Estate AG hat in diesem Geschäftsjahr insgesamt 470.637 Stück neue Stückaktien zu einem Preis von EUR 12,00 je Aktie platziert. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von insgesamt TEUR 5.177 wurde der Kapitalrücklage zugeführt. Des Weiteren wurden aus der Wandelanleihe 2016/2019 insgesamt 169.282 Stückaktien zu einem Wandlungspreis von EUR 9,80 gewandelt. Der über dem rechnerischen Nennwert der Stückaktien erzielte Platzierungserlös in Höhe von TEUR 1.490 wurde der Kapitalrücklage zugeführt.

Der Bilanzgewinn zum 31. Oktober 2018 beträgt TEUR 4.973 und berechnet sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 1.803, dem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.205 und abzüglich der Dividende in Höhe von TEUR 1.035. In Summe beträgt das ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 29.770 (im Vorjahr: TEUR 19.294).

Die Rückstellungen belaufen sich zum 31. Oktober 2018 auf TEUR 334 (im Vorjahr: TEUR 298) und betreffen im Wesentlichen ausstehende Rechnungen, Abschluss- Prüfungs- und Steuerberatungskosten, sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 122.287 (im Vorjahr: TEUR 99.266) und beinhalten im Wesentlichen die vier ausgegebenen Anleihen in Höhe von TEUR 87.561 (im Vorjahr: TEUR 71.624), die zwei ausgegebenen Wandelanleihen in Höhe von TEUR 22.911 (im Vorjahr: TEUR 24.570), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.313 (im Vorjahr: TEUR 2.469) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 73 (im Vorjahr: TEUR 38). Die Veränderung der vier Anleihenverbindlichkeiten um TEUR 15.937 resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung der Anleihe VI im Geschäftsjahr 2017/2018 mit einem Volumen von TEUR 30.000, der Rückzahlung der Anleihe II zu Beginn des Geschäftsjahrs in Höhe von TEUR 11.624, sowie die Annahme des Rückzahlungsangebots in Höhe von TEUR 1.302 .

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.313 beinhalten mit TEUR 1.188 die zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten aus den vier Unternehmensanleihen und den zwei Wandelschuldverschreibungen, sowie zwei Darlehen in Höhe von jeweils TEUR 1.000.

2.3.2 Finanzlage

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR -39.722 (im Vorjahr: TEUR -18.708). Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Herausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 23.550 (im Vorjahr: TEUR 36.193). Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert zu einem großen Teil aus dem Zufluss liquider Mittel im Rahmen der Neuplatzierung der Anleihe 2018/2023 im Nennwert von insgesamt TEUR 30.000 abzüglich der Umwandlung von der Anleihe 2013/2019 von TEUR 1.137 und der Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 11.624,

sowie einer Barkapitalerhöhung in Höhe von insgesamt TEUR 5.648 abzüglich der Dividende in Höhe von TEUR 1.035

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassen- und Bankguthaben in Höhe von TEUR 5.171 (im Vorjahr: TEUR 14.258), im Vorjahr waren davon TEUR 12.127 ausschließlich zugunsten der Rückzahlung der Anleihe II im November 2017 auf einem separaten Konto gesperrt. Zum 31. Oktober 2018 betragen die nicht frei verfügbaren Mittel TEUR 379.

2.3.3 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft ergeben sich im Wesentlichen aus Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 671 (im Vorjahr: TEUR 633).

Des Weiteren erzielte die Gesellschaft Erträge aus Zinserträgen und ähnlichen Erträgen in Höhe von TEUR 6.938 (im Vorjahr: TEUR 5.443) sowie sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 10 (im Vorjahr: TEUR 4).

Den Erträgen stehen Aufwendungen gegenüber, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.225 (im Vorjahr: TEUR 2.541), Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 436 (im Vorjahr: TEUR 431) und Abschreibungen in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 61).

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 5.348 (im Vorjahr: TEUR 2.820) resultieren aus den Gewinnverteilungen von beteiligten Personengesellschaften. Die Erträge setzen sich aus folgenden Einzelbeträgen zusammen: TEUR 5.076 von der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, TEUR 6 von der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, TEUR 149 von der EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG und TEUR 117 von der EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG.

Die außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 250 betrifft die Beteiligung an der G&S Planwerk GmbH, Bocholt. Das Insolvenzeröffnungsverfahren über das Vermögen der Beteiligung erfolgte im August 2018.

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagevermögen im Vorjahr über TEUR 1.223 ergeben sich aus dem Verkauf von 20 Prozent der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG und dem Verkauf von 30 Prozent der Kommanditanteile der EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2017/2018 TEUR 7.353 (Vorjahr: TEUR 6.703), der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung der Anleihe VI und dem erstmals für ein volles Jahr angefallenen Zinsaufwand für die beiden Wandelanleihen.

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurde mit der EYEMAXX Holding GmbH ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Aus diesem Vertrag resultiert ein Ertrag in Höhe von TEUR 1.558 (im Vorjahr: TEUR 1.065) für das Geschäftsjahr 2017/2018.

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt TEUR 4.205 (im Vorjahr: TEUR 1.500).

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Ertragslage		2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	TEUR	675	682
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	4 619	2 760
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	15,52	14,31
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	14,12	7,77
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	3,03	2,32

Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		2017/2018	2016/2017
Eigenkapitalquote	%	20,21	18,40
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	12 645	24 299
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	108 301	81 936
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		3,6	4,2

*) Berechnung der Kennzahlen:

EBIT = Ergebnis nach Steuern + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Zinsaufwand - Zinsertrag

ROE (EBIT) = EBIT x 100 / Eigenkapital

ROE (Jahresergebnis) = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

ROI (EBIT) = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalquote = Eigenkapital x 100 / (Gesamtkapital - Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten)

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. Kassenbestand und Bankguthaben) - kurzfristiges Fremdkapital (ohne Anleiheverbindlichkeiten bzw. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital - Kassenbestand und Bankguthaben

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote ist insbesondere mit dem erzielten Jahresergebnis, der Dividendenausschüttung der Wandlungen der Wandelanleihe I und der Ausgabe neuer Stückaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit einer Erhöhung des Eigenkapitals von insgesamt TEUR 10.476 auf 20,21 Prozent gestiegen (im Vorjahr: 18,40 Prozent).

Parallel dazu sank der Nettoverschuldungsgrad, die Nettoverschuldung stieg jedoch im Wesentlichen auf Grund der Platzierung der Anleihe VI um TEUR 26.365 an.

Personalbericht

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

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

Im Rahmen der unternehmerischen Aktivitäten ist Eyemaxx einer Reihe von Risiken ausgesetzt, welche die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen können. Um diese Risiken bewusst und gezielt steuern zu können, hat Eyemaxx ein konzernweit einheitliches Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist aufgrund der geringen Unternehmensgröße funktionsübergreifend organisiert und basiert primär auf regelmäßigem Austausch/Kommunikation zwischen dem Vorstand und seinen Mitarbeitern. Die Aufbauorganisation von Eyemaxx ist

somit weitestgehend durch die Gliederung und Ordnung der betrieblichen Handlungsprozesse gekennzeichnet. Diese werden über Aufgabenverteilungen fachbereichsspezifisch bewältigt. Wichtige Unternehmensbereiche wie Rechnungswesen, Finanzen & Controlling, Einkauf, Personal, Investor Relations sowie Recht sind am Standort Leopoldsdorf (bei Wien/Österreich) zentralisiert. Die Zentralisierung wesentlicher Bereiche erlaubt die zeitnahe Abstimmung von Entscheidungen. Begünstigt wird dies durch flache Hierarchien. Aufgrund der Unternehmensgröße ist Eyemaxx im Stande, flexibel und unbürokratisch auf Veränderungen zu reagieren.

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

3.1 Wesentliche Chancen und Risiken für EYEMAXX

3.1.1 Operative Chancen und Risiken

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

Marktrisiken

Eyemaxx ist auf den Immobilienmärkten in Deutschland, Österreich sowie in Mittel- und Osteuropa tätig und damit auch von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertentwicklung von Liegenschaften in diesen Regionen 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. die Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit, gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen, allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität des Standortes 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 Liegenschaftskäufen, die Entwicklung des internationalen Finanzmarktfelds, die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst, die demographische Entwicklung in den Märkten in denen der Konzern tätig ist. 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.

Der Erfolg von Eyemaxx 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 auf Projektentwicklungen in speziellen Bereichen verfügt Eyemaxx über eine beschränkte Diversifizierung der Risiken. Es müssen die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds und die sich

ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und entsprechende Entscheidungen getroffen werden.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Eyemaxx-Gruppe könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die Fähigkeit beeinträchtigen, den Verpflichtungen nachzukommen.

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

Marktchancen

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

Der Schwerpunkt bei der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland konzentriert sich auf die boomenden Städte der Kategorie B und C in denen eine steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem aber trotzdem leistbaren Wohnraum herrscht. Die bulwiengesa AG hat Standorte in Deutschland nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen unterteilt, wobei B-Städte als Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung und C-Städte als wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region definiert werden.
(Quelle: http://www.riwis.de/online_test/info.php3?cityid=&info_topic=allg)

In Österreich konzentriert man sich auf Wien und die umliegenden Gemeinden die einen rasanten Anstieg im Bereich Wohnimmobilien verzeichnen. Durch den Einstieg in die Entwicklung von Hotels und Serviced Apartments, folgt man einem weiteren Wachstumstrend.

Ein weiterer Schwerpunkt von Eyemaxx liegt weiterhin in der Entwicklung von Fachmarktzentren in der CEE/SEE Region. Der Fokus liegt auf kleinen und mittelgroßen Städten, in denen die internationalen Marken wie zum Beispiel dm, kik, C&A, Takko und Deichmann noch nicht vertreten sind und daher im Rahmen ihrer jeweils landesweiten Expansionsstrategie geeignete Mietlokale suchen. Da sich große Entwickler tendenziell auf Projektentwicklungen in größeren Städten konzentrieren, ergeben sich daraus für Eyemaxx entsprechend gute Marktchancen. Durch die Konzentration auf ertragsstarke Gewerbeimmobilien in speziellen Geschäftsfeldern verfügt Eyemaxx jedoch über eine angemessene Diversifizierung der Risiken.

Chancen aufgrund der flachen Entscheidungshierarchie

Da alle operativen Geschäftsführer und Bereichsleiter von Eyemaxx unmittelbar und direkt dem Vorstand berichten, können Projektentscheidungen sehr schnell getroffen werden, weshalb sich opportunistisch bietende Chancen im Verhältnis zu Mitbewerbern schneller genutzt werden können. Da sich Eyemaxx und dessen erfahrene Mitarbeiter prinzipiell als „die kleinen Schnellen“ verstehen, können auch allfällig sich bietende neue Marktnischen schneller erkannt und genutzt werden als von großen Projektentwicklern.

Wettbewerbsrisiko

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

Verkaufsrisiko

Die Geschäftstätigkeit von Eyemaxx sieht neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeobjekten, üblicherweise in eigenen Projektgesellschaften je Objekt (sogenannte SPV oder Special Purpose Vehicle), auch einen Verkauf derartiger fertiggestellter Immobilien einzeln oder im Paket vor. Sollten diese Verkäufe nicht die Liegenschaften

selbst betreffen, sondern die Geschäftsanteile an den jeweiligen Projektgesellschaften, dann besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös für die Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft geringer ist als die insgesamt investierten Mittel in der Projektgesellschaft. Weiterhin muss es gelingen Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen für Eyemaxx angemessenen Preis zu zahlen. Sollte Eyemaxx nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für seine Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage erheblich beeinträchtigen.

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

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

Personalrisiko

Eyemaxx ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, der Geschäftsführer und Bereichsleiter des Konzerns beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und damit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

3.1.2 Finanzielle Risiken

Refinanzierungsrisiko

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko bei Eyemaxx aufgrund der in 2013, 2014, 2016, 2017 und 2018 begebenen Anleihen und Wandelanleihen, wenn diese in den Jahren 2019, 2020, 2021 und 2023 zur Rückzahlung fällig sind, die Gesellschaft aber zu den jeweiligen Zeitpunkten der Fälligkeit nicht über ausreichende liquide Mittel verfügt. Eyemaxx verfügt jedoch über verschiedene Alternativen, die sich zum Teil auch ergänzen können. Die Einbindung von Banken und anderen Kapitalgebern sind mögliche Alternativen.

Überschaubares Ausfall-/Kreditrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

als Angebote am Markt bestehen. Der Eyemaxx-Konzern beginnt daher mit der Errichtung von Projekten erst nach Erreichen einer angemessenen Vorvermietung, wobei für den Bau von Generalunternehmen regelmäßig Fertigstellungsgarantien, Fixpreispauschalen und Gewährleistungsgarantien abverlangt werden. Damit ist im Interesse der Mieter weitestgehend gewährleistet, dass vereinbarte Eröffnungstermine eingehalten werden können. Für alle Eyemaxx-Projekte werden langfristige Bankfinanzierungen jeweils bereits vor Projektbeginn gesichert, womit eine Durchfinanzierung der Projekte auch nach der Fertigstellung gegeben ist.

Holdingrisiko

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

Investitionsrisiko

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

Kostenrisiko

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

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

Leerstandsrisko

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

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

3.2 Prognosebericht

3.2.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Immobilienmärkte

Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge wächst die globale Wirtschaft nach wie vor stark. Das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts dürfte sich laut den aktuellen IWF-Prognosen vom Oktober 2018 in den Jahren 2018 und 2019 auf dem Niveau von 2017 in Höhe von 3,7 Prozent belaufen. Aufgrund wachsender Risiken, wie eines globalen Handelskonfliktes, insbesondere zwischen den USA und China sowie Unsicherheiten wie der Brexit liegen diese Erwartungen allerdings 0,2 Prozentpunkte unter den IWF-Schätzungen von April und Juli 2018. Für die Eurozone geht der IWF nun von einem Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,0 Prozent nach 2,4 Prozent in 2017 aus, was ebenfalls 0,2 Prozent unter den vorherigen IWF-Erwartungen liegt. Das BIP dürfte dem IWF zufolge in 2019 um 1,9 Prozent steigen.

Der IWF sagt für Deutschland eine Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,9 Prozent für 2018 und 2019 voraus, nachdem das deutsche BIP in 2017 um 2,5 Prozent gestiegen war. Aufgrund eines abkühlenden Exportgeschäfts und einer schwächeren Industrieproduktion liegt die IWF-Prognose für 2018 aber 0,3 Prozentpunkte unter den Erwartungen vom Juli 2018 und 0,6 Prozentpunkte unter der April-Prognose. Die Prognose für 2019 ist 0,2 Prozentpunkte niedriger als die Juli-Erwartungen des IWF und 0,1 Prozentpunkte geringer, als der IWF im April erwartet hatte.

Das reale BIP dürfte in Österreich dem IWF zufolge nach einem Plus von 3,0 Prozent in 2017 in 2018 um 2,8 Prozent wachsen und in 2019 um 2,2 Prozent.

(Quelle: IWF, World Economic Outlook, Challenges to Steady Growth, Oktober 2018)

Die österreichische Wirtschaft befindet sich der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zufolge in der Spätphase eines kräftigen Konjunkturaufschwungs und schwenke nun langsam auf einen stabilen Wachstumspfad ein. Angesichts einer Abschwächung der internationalen Konjunktur erwartet auch die OeNB einen Rückgang des Wirtschaftswachstums in Österreich, das sich in 2019 auf 2,0 Prozent, in 2020 auf 1,9 Prozent und in 2021 auf 1,7 Prozent belaufen dürfte.

(Quelle: Österreichische Nationalbank, Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2018 bis 2021, vom Dezember 2018).

Der DZ HYP zufolge geht es auch für die Immobilienmärkte weiter aufwärts. Diese würden in allen Segmenten von guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland profitieren. Vor dem Hintergrund positiver Arbeitsmarktdaten sei die Nachfrage nach Büroimmobilien unverändert groß und treffe auf einen zunehmenden Flächenmangel. So erwartet die DZ Hyp für 2018 und 2019 steigende Spitzenmieten an allen Top-Standorten, wenn auch auf einem moderaten Niveau. Dies gelte auch für Wohnimmobilienmärkte, bei denen die Fertigstellungszahlen hinter dem Einwohnerwachstum zurückblieben. Trotz eines anziehenden Wohnungsbaus sei eine Entspannung nicht in Sicht, sodass sich der Anstieg der Mieten der DZ HYP zufolge fortsetzen dürfte.

(Quelle: DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019, von Oktober 2018)

3.2.2 Prognose für 2018/2019

Die Eyemaxx Real Estate AG ist für die weitere Geschäftsentwicklung optimistisch und erwartet für das Geschäftsjahr 2018/2019 eine moderate Steigerung des Gewinns nach Steuern. Dabei soll der Nettoverschuldungsgrad (Gearing) im Konzern unter drei bleiben.

Das im Vorjahr geplante Ziel einer deutlichen Steigerung des Gewinns nach Steuern konnte mit TEUR 4.205 in 2017/2018 nach TEUR 1.500 im Vorjahr erreicht werden.

Das Ziel die Eigenkapitalrendite auf dem Niveau von 17-18 Prozent zu halten wurde mit 20,21 Prozent im Geschäftsjahr 2017/2018 erreicht. Für das Geschäftsjahr 2018/2019 plant die Gesellschaft die aktuelle Eigenkapitalquote zu halten.

Die Pipeline mit Immobilienprojekten von rd. 1 Mrd. Euro zu Beginn des Geschäftsjahres 2018/2019 soll sukzessive weiter umgesetzt werden. Das somit erreichte Pipelinevolumen wird vom Unternehmen als tragfähige Größe für eine positive Geschäftsentwicklung angesehen. Entsprechend sollen neben Projektfertigstellungen auch neue Projekte akquiriert werden. Im Fokus stehen nach wie vor Wohnimmobilienprojekte und Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland sowie Wohnbauprojekte in Österreich. Das Engagement in den wachstumsstarken Bereichen Mikroapartments und Studentenwohnungen sowie Hotels und Serviced-Apartments soll verstärkt werden, um vorhandene Marktopportunitäten zu nutzen.

Darüber hinaus werden auch im Geschäftsjahr 2018/2019 als zweite Säule des Geschäftsmodells ausgewählte vermietete Immobilien im eigenen Bestand gehalten und dadurch kontinuierliche Mieteinnahmen erzielt.

Für die weitere positive Geschäftsentwicklung ist die Eyemaxx Real Estate AG sehr gut aufgestellt. Die Basis bilden die langjährige Erfahrung, eine ausgeprägte Immobilienmarktexpertise, ein breites Netzwerk und starke Partner.

4. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

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

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

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

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

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

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung, bedeutende Geschäftsvorfälle sowie die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements. Im Zuge der, in der Regel quartalsweise stattfindenden Aufsichtsratssitzungen, berichtet der Vorstand ausführlich über den Stand der Projekte und diskutiert mit dem Aufsichtsrat potentielle Risiken der Geschäftsentwicklung. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen laufend über Liquiditätsrisiken innerhalb des Konzerns. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements werden Liquiditätsvorschaurechnungen erstellt, die es ermöglichen, Dispositionen über geplante freiwerdende Liquidität aus dem Verkauf von fertiggestellten Projekten zu treffen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen bereitzustellen. Neben einer rollierenden Liquiditätsplanung auf Monatsbasis verfügt Eyemaxx über einen auf mehrere Jahre ausgelegten Business Plan, der die langfristige Entwicklung der Erträge und der Liquidität darstellt. Durch die laufende Aktualisierung der, auf unterschiedlichen Szenarien basierenden Pläne, ist es Eyemaxx möglich, auf potentielle Liquiditätsrisiken zeitgerecht zu reagieren.

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

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

5. Übernehmerrelevante Angaben

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

5.1 Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der EYEMAXX Real Estate AG beträgt am 31. Oktober 2018 EUR 5.346.305,00 eingeteilt in 5.346.305 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2018 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen. Besondere Arten der Stimmrechtskontrolle für den Fall, dass Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

5.2 Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten

Die direkte Beteiligung von Herrn Dr. Müller am Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 30,06 Prozent. Der Investor Johann Kowar hielt zum 31. Oktober 2018 12,76 Prozent der Eyemaxx Aktien. Auf der Website www.eyemaxx.com im Bereich Investor Relations sind auch die aktuellen Stimmrechtsmitteilungen gemäß Wertpapierhandelsgesetz veröffentlicht.

5.3 Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und Änderung der Satzung

Der Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG besteht seit dem 31. Mai 2011 aus einem Mitglied. 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. Ergänzend hierzu bestimmt die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG in § 6, dass der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht und der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Die Satzung der EYEMAXX Real Estate AG macht in § 24 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse soweit zulässig mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können. Nach § 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft ist der Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, soweit sie nur die Fassung betreffen, ermächtigt.

5.4 Befugnisse des Vorstands, insbesondere zur Ausgabe von Aktien und zum Rückerwerb eigener Aktien

Nach den aktienrechtlichen Vorschriften kann die Hauptversammlung den Vorstand für höchstens fünf Jahre ermächtigen, neue Aktien auszugeben. Sie kann ihn auch für höchstens fünf Jahre dazu ermächtigen, Schuldverschreibungen zu begeben, aufgrund derer neue Aktien auszugeben sind. Inwiefern dabei den Aktionären ein Bezugsrecht auf die neuen Aktien oder die Schuldverschreibungen zu gewähren ist, entscheidet ebenfalls die Hauptversammlung. Das für diese Zwecke höchstens zur Verfügung stehende genehmigte beziehungsweise bedingte Kapital ergibt sich aus der jeweils gültigen Fassung des § 4 der Satzung der EYEMAXX Real Estate AG.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 2.588.511,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 2.588.511 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018).

Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen:

- i. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen;
- ii. wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 Prozent des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauch machen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- iii. wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- iv. soweit es erforderlich ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft ausgegebenen Options- und/oder Wandel-schuldverschreibungen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts zustehen würde.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, nach jeder Ausübung des genehmigten Kapitals oder Ablauf der Frist für die Ausnutzung des genehmigten Kapitals die Fassung der Satzung entsprechend anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 wurde beschlossen, den Vorstand dazu zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 443.651,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

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

- a) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten aus-zugebenden Aktien insgesamt 10 Prozent des Grundkapitals nicht über-schreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des

Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch machen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;

- b) um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zuständen;
- c) um Spitzenträger vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Für die Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 443.651,00 durch Ausgabe von bis zu 443.651 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 von der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Die Möglichkeiten, eigene Aktien zu erwerben, bestimmen sich nach § 71 AktG. Zuletzt wurde der Vorstand auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 ermächtigt, eigene Aktien bis zu einem Anteil von höchstens 10 Prozent des Grundkapitals zu den im Ermächtigungsbeschluss festgelegten Erwerbspreisen und Rahmenbedingungen zu erwerben und für bestimmte Zwecke zu verwenden, teilweise auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre. Diese Ermächtigung gilt bis zum 18. Juni 2022.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

5.5 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.

6. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

6.1 Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Gesellschaft zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Website (www.eyemaxx.com) im Bereich Investor Relations nachstehende Entsprechenserklärung dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

6.3 Zusätzliche Unternehmensführungspraktiken

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

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

Im Jahr 2017 hat der Aufsichtsrat für den Vorstand bis zum 30. Juni 2022 weiterhin eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt, da der Vorstand nur aus einer Person besteht. Aufgrund der ebenfalls geringen Größe, hat der Aufsichtsrat für sich selbst bis zum 30. Juni 2022 die Zielgröße für den Frauenanteil weiterhin mit 0 Prozent festgelegt. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes hat der Vorstand den Frauenanteil bis 30. Juni 2022 mit 0 Prozent festgesetzt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand die Zielgröße mit 30 Prozent bis zum 30. Juni 2022 festgelegt.

7. Angaben zum Vergütungssystem

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Der Vorstand hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 156) sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 69) erhalten. Des Weiteren erhielt der Vorstand für die Erreichung der Ziele eine variable Vergütung in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: 178) sowie eine Prämie in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: 120). Für frühere Mitglieder des Vorstandes wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Bezüge ausbezahlt. Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2018 wie folgt zusammen:

Andreas Karl Autenrieth, Betriebswirt und Unternehmensberater (Vorsitzender)
Richard Fluck, Geschäftsführer (Stellvertretender Vorsitzender)
Dr. Bertram Samonig, Unternehmensberater (Mitglied)

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von TEUR 50 erhalten (Vorjahr: TEUR 50) erhalten.

8. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

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

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

Aschaffenburg, 15. Februar 2019

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

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der **EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg** – bestehend aus der Bilanz zum 31. Oktober 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 geprüft. Der in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigelegte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Oktober 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 und
- vermittelt der beigelegte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt in der Prüfung des Jahresabschlusses

Ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt ist ein solcher Sachverhalt, der nach unserem pflichtgemäßem Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. November 2017 bis zum 31. Oktober 2018 war. Dieser Sachverhalt wurde im Zusammenhang mit unserer Prüfung

des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesem Sachverhalt ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Werthaltigkeit von Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Im Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG werden zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2018 unter den Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 26,5 Mio. und Beteiligungen in Höhe von EUR 3,1 Mio. ausgewiesen. Des Weiteren sind in diesem Posten Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 73,9 Mio., Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 22,8 Mio. und sonstige Ausleihungen in Höhe von EUR 2,8 Mio. bilanziert. Der Posten stellt mit EUR 129,2 Mio. ca. 85,1 % der Bilanzsumme dar. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen richtet sich nach den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert. Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und den sonstigen Ausleihungen richtet sich die Bewertung nach dem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ermittlung des beizulegenden Wertes erfolgt aus der Sicht der die Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligung und Forderungen aus Ausleihungen haltenden Gesellschaft. Basis für die Bewertungen sind hierbei die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von dem gesetzlichen Vertreter erstellten Planungsrechnungen ergeben. Hierbei werden auch Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung und länderspezifische Annahmen über die jeweilige Entwicklung makroökonomischer Größen berücksichtigt. Die zukünftigen Zahlungsströme richten sich im Wesentlichen nach den Entwicklungen der Immobilienprojekte, die in Tochter und Enkelgesellschaften bilanziert werden.

Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie den Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstigen Ausleihungen sind im Anhang sowie im Lagebericht enthalten.

Das Ergebnis der Bewertungen und der Planungsrechnungen ist in hohem Maße davon abhängig, wie die EYEMAXX Real Estate AG die künftigen Zahlungsströme einschätzt. Gegebenenfalls können kleine Veränderungen der Planungsparameter wesentliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Bewertung ist naturgemäß mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns mit der Werthaltigkeit der wesentlichen Posten im Finanzlagevermögen auseinander gesetzt. Neben der Einholung von Saldenbestätigungen von den jeweiligen Schuldern haben wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung den korrekten Ausweis und die Bewertung der bilanzierten Posten in den zugehörigen Gesellschaften beurteilt. Bezuglich der Werthaltigkeitsprüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Der Schwerpunkt unserer Prüfung lag auf der kritischen Auseinandersetzung mit den bei der Bewertung zugrunde gelegten zentralen Annahmen. Ferner haben wir uns von der Angemessenheit der Beteiligungsbewertung überzeugt.

Der Beurteilung der Bewertung liegt eine differenzierte Vorgehensweise zu Grunde. Im Hinblick auf den Beteiligungsansatz von bzw. die Forderungen gegen Gesellschaften, die Bestandsimmobilien halten, haben in einem ersten Schritt nachvollzogen, ob das Jahresergebnis der jeweiligen Gesellschaft positiv ist. Darüber hinaus haben wir einen Abgleich des Beteiligungsbuchwertansatzes mit dem Eigenkapital unter Zugrundelegung der jeweiligen Objektbewertungen vorgenommen und die jeweiligen Planungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gesellschaft durchgesehen. Des Weiteren haben wir die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter bei der Bewertung der Bestandsimmobilien, wie z.B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, gewürdigt.

Bezüglich der Beurteilung des Beteiligungsansatzes von bzw. der Forderungen gegen Gesellschaften, die Projektentwicklungen betreiben, basiert die Beurteilung auf den von der Gesellschaft vorgenommenen Projektkalkulationen. Eine Beurteilung auf Basis von Jahresergebnissen scheidet in diesen Fällen aus, da die Gesellschaften in Folge ihres Geschäftsmodells in der Phase der Projektentwicklung naturgemäß keine positiven Ergebnisse erwirtschaften. Diesbezüglich wird daher ein Abgleich des erwarteten Projektwertes bei Fertigstellung mit der geplanten Eigen- und Fremdfinanzierung vorgenommen. Im Hinblick auf die verwendeten Projektkalkulationen haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z.B. angesetzte Mieten, erwarteter Instandhaltungsaufwand, Leerstandsrisiken, Restnutzungsdauer, Baukosten und Risikoabschläge gewürdigt. Die Erreichung von Milestones der Risikomatrix haben wir anhand von Vertragsunterlagen nachvollzogen. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Berechnungen zur Wertermittlung rechnerisch nachvollzogen und die zugrunde liegenden internen Prozesse der EYEMAXX Real Estate AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beurteilt.

Die von der EYEMAXX Real Estate AG angewandten Bewertungsverfahren, -parameter und -annahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Beteiligungen sowie der Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstigen Ausleihungen sachgerecht vorzunehmen.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- den in Abschnitt 6 des Lageberichts enthaltenen Verweis auf die Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung auf die Internetseite der Gesellschaft,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Lageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt,

sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystern und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmensaktivität nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungs nachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsyste m, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010/2011 als Abschlussprüfer der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Alexander Schönberger.

Bonn, den 15. Februar 2019

Ebner Stoltz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Tobias Schmelter
Wirtschaftsprüfer

Alexander Schönberger
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017/2018

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht und diesen bei der strategischen Unternehmensentwicklung sowie wesentlichen Maßnahmen kontinuierlich beraten. Er hat sich in regelmäßigen Abständen vom Vorstand des Unternehmens mündlich und schriftlich über die Lage der EYEMAXX Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften im Konzernverbund unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben in besonderem Maße wahrgenommen.

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

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde besonderes Augenmerk auf die Akquisition neuer Projekte, auf die Entwicklung der laufenden Projekte sowie auf die von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalmaßnahmen gelegt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Maßnahmen beraten.

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

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

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

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

Sitzung vom 21. November 2017

In der ordentlichen Sitzung wurden vom Vorstand die neuen Segmente der Projektenwicklung „Serviced- und Mikroapartments“ erläutert.

Sitzung vom 29. November 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstandes, durch den der Vorstand die weiteren Einzelheiten der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. November 2017 beschlossenen regulären Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre festgelegt hat.

Sitzung vom 30. November 2017

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zu dem Beschluss des Vorstandes, durch den der Vorstand die Anzahl der auszugebenden Neuen Aktien auf 470.637 Stück Neue Aktien festgesetzt hat.

Sitzung vom 30. Jänner 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurden vom Aufsichtsrat der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Andreas Karl Autenrieth, und dessen Stellvertreter, Herr Richard Fluck, gewählt.

Sitzung am 13. Februar 2018

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat unter anderem die Zustimmung dazu, eine Beteiligung von Eyemaxx an ViennaEstate Immobilien AG einzugehen.

Sitzung vom 16. Februar 2018

In der ordentlichen Sitzung erteilte der Aufsichtsrat nach ausführlicher interner Diskussion seine Zustimmung zum Ergebnis der Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2016/2017 aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2016/2017 aufgestellten Konzernabschluss. Somit wurden der Jahresabschluss der EYEMAXX Real Estate AG sowie der Konzernabschluss festgestellt.

Sitzung vom 21. März 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Zustimmung zur Ausgabe einer Anleihe in Höhe von bis zu 30,0 Mio. Euro im Wege eines öffentlichen Angebots mit Prospekt bzw. einer Privatplatzierung bzw. eines Umtauschangebots erteilt.

Sitzung vom 26. April 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Ausschüttung einer Prämie beschlossen.

Sitzung vom 30. April 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg beschloss der Aufsichtsrat einen Nachtrag zum Vorstandsdienstvertrag.

Sitzung vom 08. Mai 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg beschloss der Aufsichtsrat die Einladungsbekanntmachung zur ordentlichen Hauptversammlung 2018.

Sitzung vom 18. Juni 2018

In der ordentlichen Sitzung wurde vom Aufsichtsrat unter anderem die Zustimmung zur Ausweitung der Beteiligung an der Gesellschaft, welche ein großvolumiges Projekt in Bratislava hält, erteilt.

Ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Andreas Karl Autenrieth, leitete unter Anwesenheit des stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Richard Fluck, und unter Anwesenheit des Aufsichtsratsmitgliedes, Herrn Dr. Bertram Samonig, sowie des Vorstandes die Hauptversammlung der Gesellschaft in München. Die Tagesordnung wurde gemäß Einladung ohne Veränderungswünsche seitens der Aktionäre erledigt. Sämtliche Beschlüsse wurden angenommen, wofür sich der Aufsichtsrat bei den Aktionären bedankte.

Sitzung vom 02. August 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss über die Ausgabe von Bezugsaktien aus dem Bedingten Kapital 2016 sowie die Änderung der Satzung aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2016/2019 gefasst.

Sitzung vom 11. September 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fermündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat der Beschluss zur Ausgabe eines besicherten Darlehens gefasst.

Sitzung vom 19. September 2018

In der außerordentlichen Sitzung im fernmündlichen Weg wurde vom Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung 2018 beschlossen.

Sitzungsteilnahme der Aufsichtsratsmitglieder

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

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex und Interessenkonflikte

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 19.09.2018 eine Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2017/2018 abgegeben. Diese wurde inzwischen auch auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Interessenkonflikte von Bedeutung waren durch den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beschlussfassungen nicht zu behandeln. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Entsprechenserklärung zum Geschäftsjahr 2017/2018 zum Corporate Governance Kodex auf gewisse nicht vermeidbare Interessenskollisionen hingewiesen hat.

Veränderungen der Zusammensetzung des Aufsichtsrates

In der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich folgende Veränderungen:

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Franz Gulz, legte am 15.01.2018 sein Amt als Aufsichtsrat altersbedingt nieder. Mit Beschlussfassung vom 30.01.2018 wurde Herr Dr. Bertram Samonig als Aufsichtsratsmitglied vom Amtsgericht Aschaffenburg bestellt und in der Hauptversammlung vom 27.06.2017 gewählt. Das Aufsichtsratsmandat von Herrn Andreas Karl Autenrieth wurde bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, verlängert.

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

Leopoldsdorf bei Wien, den 26.01.2018

Andreas Karl Autenrieth

Vorsitzender des Aufsichtsrates während des Berichtszeitraums