

# Halbjahresfinanzbericht 2019




 **eyemaxx**  
REAL ESTATE GROUP

with an **eye** on the future



MAIN GATE EAST, Offenbach, Deutschland



# „Die Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnraum im Fokus.“

---

eyemaxx trifft den Marktbedarf - das wird durch die hohe Nachfrage nach den von eyemaxx errichteten Immobilien untermauert. Dabei entwickelt eyemaxx modernen Wohnraum für mehr Lebensqualität und Kundenzufriedenheit und stärkt damit auch den eigenen wirtschaftlichen Erfolg.

## Inhaltsverzeichnis

---

04	Konzernlagebericht
18	Konzernzwischenabschluss
56	Bilanzeid
61	Finanzkalender, Impressum, Haftungsbeschränkung

# Konzernlagebericht

## 1 Grundlagen des Konzerns

Die Eyemaxx Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“) 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 Entwicklungsportfolio. 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.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach Einschätzung des IWF wird die Weltwirtschaft mit 3,3 Prozent in 2019 und 3,6 Prozent in 2020 wachsen. Der IWF musste damit die ursprüngliche Prognose vom Januar 2019, in der der Fonds noch von einem Wachstum von 3,6 Prozent für 2019 ausgegangen war, revidieren. Mitentscheidend sei die Entwicklung der wirtschaftlichen Beziehungen zwischen China und den USA, den beiden größten Volkswirtschaften der Welt. Die amerikanische Steuerreform hat laut IWF bereits an Wirkung verloren, die US-Wirtschaft wird 2019 nur noch um 2,3 Prozent, 2020 um 1,9 Prozent wachsen. Auch die nach wie vor nicht gelöste Problematik des Brexits trägt zu Unsicherheiten bei, so der IWF.

(International Monetary Fund, World Economic Outlook, April 2019)

In den Eyemaxx-Zielmärkten sind die Aussichten ab der zweiten Hälfte 2019 grundsätzlich positiv. Der IWF korrigierte die Prognose für das Wirtschaftswachstum in Deutschland auf 0,8 Prozent für 2019. Die Probleme liegen IWF zufolge vor allem im Automobilsektor durch die Einführung der neuen Abgasstandards. Bereits 2020 soll es aber mit einem Wachstum von 1,4 Prozent wieder stärker aufwärts gehen.

(Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook, April 2019)



Die Industriekonjunktur befindet sich in Österreich derzeit im Abschwung, heißt es in der jüngsten Konjunkturprognose des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO). Die Welthandelsflaute wirkt demnach belastend, auf wichtigen Zielmärkten bleibe die Nachfrage nach österreichischen Erzeugnissen aber hoch (USA). Zudem stütze die anhaltend kräftige Nachfrage nach Dienstleistungen die Gesamtwirtschaft. Im Jahresdurchschnitt 2019 verlangsamt sich das Wirtschaftswachstum in Österreich laut WIFO auf 1,7 Prozent (von 2,7 Prozent im Jahr 2018), stabilisiert sich aber im Jahresverlauf und wird 2020 etwa 1,8 Prozent betragen.

(WIFO, Pressemitteilung Konjunkturprognose, 29. März 2019)

Nach Schätzungen von Eurostat, dem europäischen Statistikamt, ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl für den Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, um 0,4 Prozent und innerhalb der EU28 im ersten Quartal 2019 um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Im Jahresvergleich erhöhte sich das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 1,2 Prozent und in der EU28 sogar um 1,5 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2018.

(Eurostat, Pressemitteilung 93/2019, 6. Juni 2019)

Die Wirtschaft in Polen legte im ersten Quartal 2019 besonders stark zu und verzeichnete eine prozentuale Veränderung von 4,7 Prozent gegenüber dem gleichen Quartal des Vorjahres. Auch die Tschechische Republik verzeichnete ein Wirtschaftswachstum nach Schätzungen von Eurostat von 2,6 Prozent im ersten Quartal 2019, verglichen mit dem Vorjahr. Das saisonbereinigte BIP stieg in der Slowakei im ersten Quartal um 3,8 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal. Auch in Österreich setzte sich die positive Entwicklung fort. Das saisonbereinigte BIP stieg nach Angaben von Eurostat im ersten Quartal um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Deutschland setzte sich der positive Trend ebenfalls fort. Das preisbereinigte BIP stieg im ersten Quartal 2019 um 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

(Eurostat, Pressemitteilung 93/2019, 6. Juni 2019)

Auch die IVF-Prognose zeigt für die meisten Zielmärkte von Eyemaxx eine deutlich positive Entwicklung auf, die meist über dem Jahresdurchschnitt der Euro-Zone (2018: 1,8 Prozent; WEO Update, April 2019) liegt. Für 2019 sehen die Experten ein Wachstum in der Euro-Zone von 1,3 Prozent. Deutlich stärker sehen die Experten des IVF demnach die Konjunkturaussichten für 2019 in der Slowakei mit einem Wirtschaftswachstum von 3,7 Prozent und in 2020 mit 3,5 Prozent sowie in Serbien mit 3,5 Prozent in 2019 und 4,0 Prozent in 2020. In Polen soll die wirtschaftliche Leistung im Jahr 2019 um 3,8 Prozent und in 2020 um 3,1 Prozent steigen.

Für Österreich erwartet der IVF in seinem World Economic Outlook von April 2019 eine Steigerung des BIP um 2,0 Prozent in 2019 und um 1,7 Prozent in 2020. Deutschland soll demnach im Jahr 2019 um 0,8 Prozent wachsen und im Jahr 2020 um 1,4 Prozent.

(IMF, WEO Outlook Update April 2019)

### 2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Markt für Wohnimmobilien in Deutschland

Auch der Wohninvestmentmarkt leidet unter dem Mangel an Produkten, nicht am Interesse seitens der Investoren. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,0 Mrd. Euro (24.000 Wohneinheiten) im ersten Quartal 2019 wurden nur etwa 45 Prozent des Vorjahresvolumens erreicht, 14 Prozent fehlten zum Erreichen des 5-Jahresschnitts. Hätten sich die Preise, verglichen mit dem Vorjahr, nicht um etwa 4 Prozent erhöht, wäre der Rückgang im Transaktionsvolumen noch deutlicher ausgefallen. Das Dilemma vieler Wohninvestoren: Die Wohnungsmärkte in vielen deutschen Regionen benötigen neuen Wohnraum, und die großen Wohnkonzerne wollen dieses Momentum nutzen und weiterwachsen.

Das Angebot an Portfolios und Einzelobjekten ist aber sehr beschränkt und wird durch den politischen Eingriff der Kommunen in den Wohnungsmarkt noch weiter reduziert.

Die anhaltende Praxis der willkürlichen Ziehung kommunaler Vorkaufsrechte, nicht nur in Berlin, sondern auch zunehmend in Hamburg oder München, lässt die Neigung, Wohnraum zu schaffen, sinken. Dies hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsneubau, denn der steht darüber hinaus in den Metropolen in starker Konkurrenz zu anderen Nutzungen. Durch die kommunalen Baulandmodelle müssen bis zu 30 Prozent mietpreisgedämpfte Wohnungen errichtet werden, sobald das Bauvorhaben einem Bebauungsplanverfahren unterliegt. In zentrumsnahen Arealen wird durch diese Restriktion die gewerbliche Nutzung von freien Arealen immer attraktiver, zumal gewerbliche Vermieter auch keinen Kappungsgrenzen unterliegen. Auch wenn das Wachstum der börsennotierten Wohnungskonzerne sich verlangsamt hat, verzeichnen sie immer noch den stärksten Vermögensaufbau.

Bei aller Kritik an der Wohnungspolitik der öffentlichen Hand ist ihre Rolle auf dem Wohntransaktionsmarkt nicht zu unterschätzen. Kommunale Wohnungsunternehmen gehören nicht nur zu den drei größten Nettoinvestorengruppen mit einer Nettoinvestition in Bestandswohnungen im ersten Quartal von fast 640 Mio. Euro, sondern haben auch erhebliche Summen in Neubauprojekte investiert (140 Mio. Euro).

(JLL Investmentmarktüberblick, Deutschland, 1. Quartal 2019)

Ein weiterer Faktor, der zur Nachfrage nach Wohnraum beitragen dürfte, sind die steigenden Vermögen. So stieg über den gesamten Zyklus, wohl hauptsächlich dank Niedrigzinsen, seit dem Jahr 2009 das Vermögen der deutschen Haushalte lt. Statistischem Bundesamt jährlich sukzessive an und legte in Summe um rund 800 Mrd. Euro bzw. mehr als 40 Prozent zu.

(Deutsche Bank Research, Deutschland Monitor, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2019, 12. März 2019).

Der deutsche Wohnungsmarkt ist weiter von steigenden Miet- und Kaufpreisen geprägt. Deutschlandweit hat sich die mittlere Neuvertragsmiete innerhalb eines Jahres um 3,9 Prozent erhöht (Vergleich Q3 2018 gegenüber Q3 2017). Damit sind die Mieten erneut stärker gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise. Insbesondere in den A-Städten haben sich Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr wieder deutlich erhöht, die Steigerungsraten fielen jeweils höher aus als im bundesweiten Mittel. Wie bereits in den Vorjahren sind die Kaufpreise stärker gestiegen als die Mieten, die Kompression der erzielbaren Mietrenditen hat sich damit weiter fortgesetzt. Die beobachtete Marktanspannung weitet sich zunehmend auf das Umland der Metropolen und stark nachgefragte Städte aus. Aufgrund des vielfach geringeren Miet- und Kaufpreisniveaus ziehen immer mehr Menschen in das mit der Kernstadt funktionell verflochtene Umland, wo es häufig noch ein größeres Angebot an Wohnungen und Bauflächen gibt. Aufgrund von Ausweichbewegungen ist die Preisdynamik teilweise bereits jetzt im Umland größer als in den Kernstädten selbst.

Nach der Schätzung von GEWOS belief sich das bundesweite Umsatzvolumen mit Wohnimmobilien 2018 auf rund 181,0 Mrd. Euro (+6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Auch für das Jahr 2019 werden weiter steigende Umsätze am deutschen Markt für Wohnimmobilien erwartet. Mit Transaktionen im Wert von rund 190,1 Mrd. Euro dürfte erneut ein Umsatzrekord erzielt werden. Die Kauffallzahlen dürften sich in etwa auf dem Niveau von 2017 stabilisieren und die Kaufpreisentwicklung sich sukzessive abschwächen. Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Bauflächen für den Wohnungsbau sowie nach Mehrfamilienhäusern werden die kräftigsten Umsatzzuwächse 2018 und 2019 am Teilmarkt für Wohnbauland sowie im Mehrfamilienhaussegment erwartet.

(Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen)

Gemäß „Wohnungsmarktprognose 2030“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) soll die Wohnflächennachfrage aller Haushalte in Deutschland im Zeitraum 2015 bis zum Jahr 2030 um rund 7 Prozent auf 3,5 Mrd. Quadratmeter steigen. Begründet wird diese Entwicklung insbesondere mit der zunehmenden Nachfrage der Eigentümerhaushalte sowie steigenden Haushaltszahlen um gut 500.000 von 2015 bis 2030. Der Nachfragezuwachs liegt bei den Eigentümerhaushalten bei 16,2 Prozent, während die Wohnflächennachfrage der Mieter um 4,9 Prozent sinken dürfte. Dabei werde sich die Flächennachfrage von selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,5 Prozent pro Jahr am dynamischsten entwickeln.

(BBSR-Wohnungsmarktprognose, BBSR Fachbeitrag „Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030“)

### Markt für Wohnimmobilien in Österreich

Zwischen 1988 und 2018 stieg die Zahl der Privathaushalte in Österreich um 37 Prozent von 2.849.000 auf 3.916.000. Die Bevölkerung in Privathaushalten nahm in diesem Zeitraum jedoch nur um 16 Prozent zu. Somit geht die größere Zahl der Haushalte nur zum Teil auf das Bevölkerungswachstum zurück und ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Zahl der Ein-Personen-Haushalte von 786.000 im Jahr 1988 auf 1.457.000 im Jahr 2018 zurückzuführen. Der Anteil der Alleinlebenden an der Bevölkerung in Privathaushalten erhöhte sich im selben Zeitraum von 10 Prozent auf 17 Prozent. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Haushaltsgröße wider: Lebten im Jahr 1988 in einem Haushalt noch durchschnittlich 2,63 Personen, waren es 2018 nur noch 2,22 Personen.

(Statistik Austria, Österreichischer Zahlenspiegel April 2019)

Nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) „Immobilien Aktuell“ erhöhten sich die heimischen Immobilienpreise im vierten Quartal 2018 ähnlich kräftig wie im Vorquartal – sowohl in Wien (+6,4 Prozent), als auch in den Bundesländern außerhalb Wiens (+8,2 Prozent). Für Gesamt-Österreich betrug der Anstieg im vierten Quartal 7,1 Prozent (nach 8,0 Prozent im Vorquartal, jeweils im Vorjahresvergleich). Für das Gesamtjahr 2018 ergab sich für das Bundesgebiet eine Steigerungsrate im Vorjahresvergleich von 6,8 Prozent (nach 3,8 Prozent im Jahr 2017). Dabei war der Preisauftrieb in den Bundesländern ohne Wien mit 8,4 Prozent deutlich stärker ausgeprägt als in Wien mit 5,2 Prozent. Seit dem Jahr 2017 beginnt sich die Lage am österreichischen Wohnimmobilienmarkt durch die stärkere Ausweitung der Bauleistung und die schwächere Nachfrage zu entspannen. Die Produktion im Hochbau wurde im Jahr 2018 um 7,0 Prozent ausgeweitet. Damit hat die Bauwirtschaft auf den sich seit Jahren aufbauenden Nachfrageüberhang reagiert. 2018 belief sich dieser auf geschätzte 31.000 Wohnungen. Österreichweit dürfte der Nachfrageüberhang bis zum Jahr 2020 abgebaut werden. Allerdings ist in Wien noch im Jahr 2020 mit einem Mangel an Wohnungen zu rechnen.

Nach einer Stagnation im Jahr 2017 stiegen die Immobilientransaktionen im Jahr 2018 wieder an. Die Anzahl der im Grundbuch verbücherten Immobilientransaktionen nahm im Jahr 2018 um 6,6 Prozent auf 129.144 zu. Das Transaktionsvolumen stieg im gleichen Zeitraum um 13,3 Prozent auf 31,9 Mrd. Euro.

(OeNB-Immobilien Aktuell Österreich, Q2 2019)

### Markt für Gewerbeimmobilien

Im ersten Quartal 2019 wurden bundesweit knapp 11,1 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegt das Ergebnis nur 10 Prozent unter dem Vorjahresresultat und stellt das drittbeste Transaktionsvolumen der letzten zwölf Jahre dar. Einzeltransaktionen steuern fast 9,6 Mrd. Euro zum Umsatz bei und kommen damit auf einen Anteil von 86 Prozent. Dies ist das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten, das nur 8 Prozent hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückbleibt. Die deutschen A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) konnten den im Vergleichszeitraum des Vorjahres aufgestellten Rekord erwartungsgemäß nicht wieder erreichen. Mit gut 5,6 Mrd. Euro liegt ihr Ergebnis knapp ein Drittel niedriger. Gegen den Trend hat sich allerdings Berlin entwickelt, wo mit 2,63 Mrd. Euro nicht nur ein neues Allzeithoch aufgestellt, sondern gleichzeitig das bereits sehr gute Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt wurde. In anderen Städten hat das aktuell fehlende Produkt, insbesondere im großvolumigen Bereich, die Umsätze limitiert.

(BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2019, Investmentmarkt Deutschland)

Der seit einigen Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend auf dem Logistik-Investmentmarkt hat sich auch im ersten Quartal 2019 fortgesetzt. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,32 Mrd. Euro wurde das Vorjahresergebnis zwar um gut 22 Prozent verfehlt, trotzdem stellt es das viertbeste jemals registrierte Ergebnis dar. Gleichzeitig wurde das dritte Jahr in Folge bereits in den ersten drei Monaten die Milliardenchwelle übertroffen. Knapp 58 Prozent des Umsatzes wurden mit Einzelobjekten erzielt, die 759 Mio. Euro zum Resultat beisteuern und damit den zehnjährigen Durchschnitt um 47 Prozent überbieten.

Die breite Nachfragebasis, die deutlich mehr Käufergruppen umfasst als noch vor einigen Jahren, zeigt sich auch daran, dass alle Größenklassen umfangreich am Umsatz beteiligt waren. Die Aussichten sind weiterhin günstig, einzig das begrenzte Angebot könnte limitierenden Einfluss auf das Transaktionsvolumen haben, sodass ein Resultat wie in den letzten beiden Jahren eher unwahrscheinlich ist.

(BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2019, Logistik-Investmentmarkt Deutschland)

Den erschwerten Rahmenbedingungen im E-Commerce-Zeitalter zum Trotz startet der Retail-Investmentmarkt gut in die ersten drei Monate des Jahres. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,54 Mrd. Euro kann nicht nur ein Ergebnis im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts erreicht, sondern auch die Vorjahresbilanz um stolze 44 Prozent getoppt werden.

Differenziert nach Objektarten zeichnen sich gegenteilige Entwicklungen ab: Der Trend zeigt dass die Renditen von Fachmarktzentren sinken, jene von Shoppingcentern jedoch steigen.

(BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2019, Retail-Investmentmarkt Deutschland)

### Markt für Büroimmobilien

Im ersten Quartal 2019 wurden an den acht wichtigsten deutschen Standorten 901.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Damit wurde der Vorjahreswert um rund 1 Prozent übertroffen und gleichzeitig das zweitbeste Resultat der letzten 15 Jahre erzielt. Der wichtigste Grund hierfür ist, dass die Wirtschaft immer noch wächst, wenn auch langsamer als in den Vorjahren. Wie auch im Investmentbereich hat sich Berlin auch im Bürosegment an die Spitze gesetzt und mit 244.000 Quadratmeter eine neue Bestmarke aufgestellt. Der bereits außergewöhnlich gute Vorjahreswert wurde nochmal um knapp 14 Prozent übertroffen. Aber auch weitere Städte weisen ein deutliches Umsatzplus auf. Für die insgesamt stabile Nachfrage, an der alle Branchengruppen beteiligt sind, spricht auch die relativ homogene Verteilung über alle Größenklassen, bei der nur geringfügige Veränderungen zum Vorjahresquartal zu beobachten sind.

(BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2019, Büromarkt Deutschland)

Unter den A-Standorten bzw. am gesamten deutschen Büromarkt ist Berlin der mit großem Abstand dynamischste Standort. Die Bundeshauptstadt konnte auch 2018 ihre Erfolgsgeschichte fortsetzen und verzeichnete wie auch in den Vorjahren das stärkste Spitzenmietwachstum mit 11,7 Prozent seit 2017 und unglaublichen 63,4 Prozent seit 2010. Auch 2019 wird sich das Mietpreiswachstum weiter positiv gestalten und sogar bis hin zu den peripheren Lagen ausweiten. Ein Wachstum ist demnach sowohl für die Spitzenmieten als auch für die Durchschnittsmieten mehr als absehbar.

Eine gute Büromarktpformance ist auch 2019 flächendeckend zu erwarten, wachstumslimitierend wird auf absehbare Zeit der Mangel an modernen und kurzfristig verfügbaren Büroflächen sein, ebenso wie die starke Verknappung bzw. Verteuerung von Baustoffen und Arbeitskräften am Bau.

(Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen)

### Markt für Hotelimmobilien

Laut BNP Paribas startet der Hotel-Investmentmarkt mit einem Investmentumsatz von 617 Mio. Euro abermals stark in das Jahr. Im Vergleich zum langjährigen Schnitt ist das Ergebnis damit erneut als überdurchschnittlich einzuordnen (+13 Prozent). Im Gegensatz zum ersten Quartal 2018 generiert sich das Volumen jedoch ausschließlich aus einzelnen Transaktionen; Portfolioverkäufe konnten dagegen noch nicht registriert werden.

Wie auch in anderen Assetklassen herrscht ein nicht ausreichend großes Angebot an verfügbaren, großvolumigen Hotelprojekten in den A-Städten. Dementsprechend fokussiert sich die Nachfrage auch auf B- und C-Städte mit hohem Aufkommen an Reisenden.

(BNP Paribas Real Estate, At a glance Q1 2019, Hotel-Investmentmarkt Deutschland)



2018 verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland erneut steigende Ankunfts- und Übernachtungszahlen. Nach vorläufigen Hochrechnungen stieg die Anzahl der Ankünfte im deutschen Beherbergungsgewerbe 2018 um 3,8 Prozent auf ca. 185,1 Mio. und die Anzahl der Übernachtungen um 3,9 Prozent auf rund 477,6 Mio. an. Diese Zuwachsraten stellen einen neuen Rekordwert dar und dokumentieren die Attraktivität Deutschlands als Urlaubs- und Geschäftsreiseziel. Um die Chancen und Risiken des touristischen Marktes in Deutschland einschätzen zu können, ist unter anderem die Gästeherkunft erwähnenswert. So ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor im Tourismus hierzulande die hohe Binnennachfrage, deren Anteil am Übernachtungsaufkommen deutlich höher als in den meisten anderen europäischen Ländern ist. Der Tourismus in Deutschland zeigt sich damit hinsichtlich Krisen und Stimmungen im Ausland relativ robust. Eine positive Übernachtungsentwicklung zeigt sich auch in vielen deutschen Klein- und Mittelstädten. Dabei verzeichneten besonders die Regionen überproportionale Übernachtungszuwächse, in denen in den letzten Jahren neue Hotels entstanden.

Die wirtschaftlichen Rahmendaten sprechen dafür, dass auch 2019 die touristische Nachfrage in Deutschland steigt, was dadurch untermauert wird, dass Deutschland zu den stärksten Messestandorten weltweit zählt. Zwei Drittel aller Weltleitmessen finden in Deutschland statt. Zusätzliche Nachfrage ist auch aus dem Kurzurlaubssegment zu erwarten, da der Städte- und Eventtourismus weiter zunimmt und das Ausland so reisefreudig wie noch nie ist.

(Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen)

Ein weiterer, anhaltender Trend sind die sogenannten Longstaykonzepte, die weniger den klassischen Touristen als die Mitarbeiter größerer internationaler Konzerne ansprechen, die für einen längeren begrenzten Zeitraum eine gut ausgestattete Unterkunft benötigen (zu günstigeren Konditionen als in einem Hotel). Laut Apartmentservice sind bis zum Jahr 2020 knapp 14.000 weitere Serviced Apartments geplant, was einem Marktwachstum von rund 42 Prozent entspricht.

(Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019 des Rates der Immobilienweisen)

## 2.2 Geschäftsverlauf

Eyemaxx hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2018/2019 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 6,5 Mio. Euro aus. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 3,8 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 63,6 Mio. Euro zum 31. Oktober 2018 auf 66,6 Mio. Euro gesteigert werden.

Ein Meilenstein in der Unternehmensgeschichte wurde im Dezember 2018 mit dem Verkauf der Sonnenhöfe in Berlin Schönefeld erreicht. Es handelt sich um die größte Transaktion der Unternehmenshistorie, der Verkaufspreis lag deutlich über den Erwartungen bei Projektbeginn. Eine nicht unbeträchtliche Anzahlung auf den Kaufpreis wurde kurzfristig, der verbleibende Kaufpreis wird bauabschnittsbezogen gezahlt.

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurde die Anleihe 2018/2023 (ISIN: DE000A2GSSP3) aufgrund der großen Nachfrage auf 40,0 Millionen Euro aufgestockt.

Die Teilschuldverschreibungen der Anleihe 2018/2023 wurden unter anderem im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert.

Seit 21. Januar 2019 ist die Eyemaxx Real Estate AG zusätzlich an der Wiener Börse im neuen Segment „direct market plus“ gelistet. Die Sichtbarkeit am österreichischen Markt soll damit erhöht werden.

Im März des laufenden Geschäftsjahres konnte man sich über den Verkauf der Immobilie für betreutes Wohnen in Klein Lengden einigen. Das Objekt, zu dem 22 Einheiten für Betreutes Wohnen gehören, befindet sich auf einem rund 8.300 Quadratmeter großen Grundstück in Klein Lengden in Niedersachsen und ist an ein von Eyemaxx erstelltes Pflegeheim angeschlossen. Dieses war von Eyemaxx bereits 2016 an INP als Forward Sale veräußert worden.

Ebenfalls im März 2019 wurde ein Vertrag zur Übernahme von weiteren sechs Prozent der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG unterzeichnet. Die Eyemaxx Real Estate AG erhöht somit ihren Anteil auf 26 Prozent.

Gegen Ende des ersten Halbjahres wurden zwei weitere Wohnbauprojekte in Berlin und in Schönefeld bei Berlin erworben.

## 2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das erste Halbjahr des Eyemaxx-Konzerns beginnt am 1. November 2018 und endet am 30. April 2019. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2017/2018 dargestellt. Die Begriffe „Vorjahr“ und „erstes Halbjahr 2017/2018“ beziehen sich auf den Zeitraum 1. November 2017 bis 30. April 2018. Der Begriff „erstes Halbjahr 2018/2019“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019. Der Zwischenabschluss wurde nach den am Abschlussstichtag anzuwendenden Richtlinien der International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in der jeweils geltenden Fassung der Europäischen Union (EU) erstellt. Die Darstellung der Werte erfolgt auf 1.000 Euro (TEUR) gerundet. Durch die Angaben in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

### 2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 3.568 über dem Vorjahreswert von TEUR 2.700. Im ersten Halbjahr 2018/2019 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.249). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 781 (Vorjahr: TEUR 1.375). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 64) und die sonstige Erlöse TEUR 1.255 (Vorjahr: TEUR 12).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

#### Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	01.11.2018-30.04.2019	01.11.2017-30.04.2018
Umsatzerlöse	3.568	2.700
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	302	-173
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-4.486	-3.504
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	7.123	7.194
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>6.507</b>	<b>6.217</b>
Finanzerfolg	-2.732	-2.575
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.775</b>	<b>3.642</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9	-16
Veränderung der latenten Steuern	-843	-1.405
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.923</b>	<b>2.221</b>
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	246	3
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.677	2.218

Im ersten Halbjahr 2018/2019 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr: TEUR -173) erfasst. Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das Hotelprojekt in Berlin (TEUR 296) zurückzuführen, bei welchem ein Projektfortschritt bewertet werden konnte.

Das Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 7.123 (Vorjahr: TEUR 7.194) beinhaltet das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 7.069 (Vorjahr: TEUR 7.114), Dividenden und Ergebniszuweisungen von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 80) und das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR -1 (Vorjahr: TEUR 0). Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.878 (Vorjahr: TEUR 7.243), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.192 (Vorjahr: TEUR -84) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -45). Nähere Erläuterungen siehe „2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ in den ausgewählten Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht.

Das Finanzergebnis von Eyemaxx beläuft sich auf TEUR -2.732 (Vorjahr: TEUR -2.575). Darin enthalten sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 2.910 (Vorjahr: TEUR 2.039). Die Finanzierungsaufwendungen betrugen im ersten Halbjahr 2018/2019 TEUR 5.642 (Vorjahr: TEUR 4.614). Hier sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.298 (Vorjahr: TEUR 3.795) enthalten.

In Summe weist Eyemaxx im ersten Halbjahr 2018/2019 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.923 (Vorjahr: TEUR 2.221) aus.

### 2.3.2 Vermögenslage

Das erste Halbjahr des Eyemaxx-Konzerns beginnt am 1. November 2018 und endet am 30. April 2019. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2017/2018 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2018. Der Begriff „erstes Halbjahr 2018/2019“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019. Der Begriff „erstes Halbjahr 2017/2018“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2017 bis 30. April 2018.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 226.531 auf TEUR 253.455 erhöht.

#### Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Langfristige Vermögenswerte	170.911	179.228
Kurzfristige Vermögenswerte	82.544	47.303
<b>Summe Aktiva</b>	<b>253.455</b>	<b>226.531</b>
Eigenkapital	66.559	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten	108.964	130.458
Kurzfristige Verbindlichkeiten	77.932	32.499
<b>Summe Passiva</b>	<b>253.455</b>	<b>226.531</b>

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2019 bei TEUR 170.911 nach TEUR 179.228 zum 31. Oktober 2018. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen sanken um TEUR 91 von TEUR 3.829 auf TEUR 3.738.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sank um TEUR 31.661 von TEUR 67.356 auf TEUR 35.695. Im ersten Halbjahr 2018/2019 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 1.756 (Vorjahr: TEUR 11.564). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 303 (Vorjahr: TEUR 4.539). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 150), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Negative Effekte gab es aufgrund der Umklassifizierung der serbischen Projekte in Höhe von TEUR 33.778. Diese werden nun im kurzfristigen Vermögen in der Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen erhöhten sich um TEUR 19.842 von TEUR 45.408 zum 31. Oktober 2018 auf TEUR 65.250 zum 30. April 2019. Die Veränderung resultiert aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im ersten Halbjahr 2018/2019 um TEUR 13.333 auf TEUR 65.617 (Vorjahr: TEUR 52.284). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2019 bei TEUR 82.544 nach TEUR 47.303 zum Ende des Geschäftsjahres 2017/2018. Das Vorratsvermögen stieg im ersten Halbjahr 2018/2019 um TEUR 1.392, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 1.734, die sonstigen Forderungen erhöhten sich um TEUR 2.678, die kurzfristigen finanziellen Forderungen sanken um TEUR 404, die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken um TEUR 3.868 und die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte stiegen aufgrund der Umklassifizierung der serbischen Projekte um 33.709.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 63.574 zum 31. Oktober 2018 um TEUR 2.985 auf TEUR 66.559 zum 30. April 2019 erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.923. Positive Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 62 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 108.964 sind im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 130.458, trotz der Aufstockung der Anleihe 2018/2023 und der Aufnahme weiterer Finanzdarlehen zur Projektfinanzierung gesunken, da die Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 sowie die Anleihe 2014/2020 nun in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 45.433 auf TEUR 77.932. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Wandelanleihen 2016/2019 und 2017/2019 sowie der Anleihe 2014/2020, welche im Vorjahr in den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen waren.

### 2.3.3 Finanzlage

#### Finanzierung

Generell umfasst das Finanzmanagement von Eyemaxx das Kapitalstrukturmanagement sowie das Liquiditätsmanagement. Aufgabe des Kapitalstrukturmanagements ist die Gestaltung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Die bereinigte Eigenkapitalquote von Eyemaxx belief sich zum Bilanzstichtag auf 26,81 %\* (Vorjahr: 29,20 % \*).

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

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

### Nettofinanzverschuldung

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	102.588	121.375
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (inklusive Anleihen)	59.940	22.797
Zwischensumme	162.528	144.172
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.864	-7.732
Nettofinanzverschuldung	158.664	136.440

Die Veränderung der Nettofinanzverschuldung resultiert überwiegend aus der Aufstockung der Anleihe 2018/2023 und der Aufnahme weiterer Finanzdarlehen zur Projektfinanzierung.

### Kapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.069	-421
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-10.962	-8.018
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.169	20.106

Der Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sank im Berichtszeitraum von TEUR -421 auf TEUR -5.069.

Im Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind die Aufwendungen des gesamten operativen Betriebs enthalten. Die Erhöhung des negativen Kapitalflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit spiegelt somit das im Geschäftsjahr stattgefunden Wachstum der Gruppe wider. Eyemaxx erzielt gemäß dem Geschäftsmodell maßgebliche Erträge bzw. Zuflüsse aus der Veräußerung von Immobilienprojekten. Diese Zuflüsse werden im Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit abgebildet. Der negative Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist somit dem Geschäftsmodell geschuldet und ein Indikator für die Größe des operativen Betriebes.

Der ausgewiesene Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -5.069 resultiert überwiegend aus der Veränderung des Working Capital, insbesondere aus dem Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Forderungen.

Der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -10.962 nach TEUR -8.018 im Vorjahr. Dieser war insbesondere geprägt durch Investitionen in Projektgesellschaften, welchen Zuflüsse aus Projektveräußerungen gegenüber stehen.

Der Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 12.169 nach TEUR 20.106 im Vorjahr. Dieser war geprägt durch die Aufstockung der Anleihe 2018/2023, die Rückzahlung der Anleihe 2013/2019 und der Aufnahme weiterer Finanzverbindlichkeiten, welche zu einem großen Teil als Darlehen an die Projektgesellschaften weitergegeben werden.



### 3 Nachtragsbericht

Nach Ende des Berichtszeitraumes wurde die Anleihe 2018/2023 auf ein Volumen von 43,5 Millionen Euro erhöht.

Im Juni wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen und somit der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat angenommen.

Ebenfalls im Juni 2019 wurde das Projekt Vivaldi-Höfe in Schönefeld bei Berlin an ein renommiertes Berliner Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung sowie das ca. 73.000 Quadratmeter große Grundstück.

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

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

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2018/19 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2017/18 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des Eyemaxx-Konzerns gefährden könnten.

Die Eyemaxx Real Estate AG blickt optimistisch in die Zukunft. Mit der Realisierung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich verfügt das Unternehmen über ein starkes Kerngeschäft. Die Realisierung von Gewerbeimmobilien wie Hotels und Serviced-Apartments trägt maßgeblich zur Projektpipeline bei.

Durch die Kombination dieser Geschäftszweige und der Vermietung attraktiver Bestandsimmobilien wird das Wachstum des Eyemaxx-Konzern gesichert. Eyemaxx sieht sich auf einem guten Weg den operativen Wachstumskurs im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen und eine moderate Steigerung des Ergebnisses nach Steuern (Jahresergebnis) zu erreichen. Zudem ist geplant einen Nettoverschuldungsgrad (Gearing) von unter drei weiterhin beizubehalten.

Die starke Projektpipeline ist ein stabiles Fundament für das geplante Wachstum: Insgesamt verfügte Eyemaxx zum Ende des ersten Halbjahres 2018/2019 über eine Projektpipeline mit einem Volumen von rund einer Milliarde Euro.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2019

Dr. Michael Müller





Grasberggasse Apartments, Wien, Österreich



## „ Der Ausbau des Bestandsportfolios sichert stetige Erträge.“

---

Durch die Kombination von Projektentwicklung und Bestandshaltung verfügt eyemaxx über ein ausgewogenes Geschäftsmodell. Ein fortlaufender Cashflow aus Mieteinnahmen ergänzt attraktive Entwicklerrenditen und bietet eyemaxx ein starkes Fundament.

### **Konzernzwischenabschluss**

---

- |    |  |
|----|--|
| 24 | Der Konzern  |
| 28 | Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze |
| 32 | Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht                    |

# Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Umsatzerlöse	1.1	3.568	2.700
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	302	-173
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.389	1.942
Aktivierete Eigenleistungen		57	0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-181	-156
Personalaufwand	1.5	-2.781	-2.211
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-217	-162
Sonstige betriebliche Erträge	1.6	3.045	131
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.7	-5.798	-3.048
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.8	7.123	7.194
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>6.507</b>	<b>6.217</b>
Finanzierungserträge	1.9	2.910	2.039
Finanzierungsaufwendungen	1.9	-5.642	-4.614
Finanzerfolg		-2.732	-2.575
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.757</b>	<b>3.642</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-9	-16
Veränderung der latenten Steuern		-843	-1.405
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.973</b>	<b>2.221</b>
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		246	3
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.677	2.218



# Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhang	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Periodenergebnis		2.923	2.221
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		35	107
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		35	107
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		28	37
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		28	37
Sonstige Ergebnisrechnung		63	144
Gesamtergebnis		2.986	2.365
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		244	4
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		2.742	2.361
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		2.679	2.217
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,50	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,43	0,39
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,50	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	1.10	0,43	0,39

# Konzernbilanz

## Aktiva

[illegible]

## Passiva

in TEUR	Anhang	30.04.2019	31.10.2018
Eigenkapital			
Grundkapital		5.346	5.346
Kapitalrücklage		17.027	17.027
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.165	1.163
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.591	-1.653
Kumulierte Ergebnisse		44.174	41.498
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		66.121	63.381
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		438	193
Eigenkapital	2.6	66.559	63.574
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	68.455	100.640
Finanzverbindlichkeiten	2.8	34.133	20.735
Latente Steuerschulden		6.376	9.083
		108.964	130.458
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	45.134	7.970
Finanzverbindlichkeiten	2.8	14.806	14.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	725	799
Rückstellungen		755	1.118
Sonstige Verbindlichkeiten	2.9	4.943	3.066
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.9	6	16
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.10	11.563	4.703
		77.932	32.499
Summe PASSIVA		253.455	226.531

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Währungsum- rechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsge- sellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigen- kapital
Stand am 1. November 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2017 - 30.04.2018	0	0	0	7.198	7.198	94	7.292
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	342	-10	332	0	332
Gesamtergebnis	0	0	342	7.188	7.530	94	7.624
Dividende	0	0	0	-1.035	-1.035	0	-1.035
Kapitalerhöhung	471	4.993	0	0	5.464	0	5.464
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	169	1.296	0	0	1.465	0	1.465
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	-44	-44
Stand am 31.10.2018	5.346	18.190	-1.653	41.497	63.380	194	63.574
Periodenergebnis Geschäftsjahr 01.11.2018 - 30.04.2019	0	0	0	2.677	2.677	246	2.923
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	62	0	62	-2	60
Gesamtergebnis	0	0	62	2.677	2.739	244	2.983
Dividende	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	2	0	0	2	0	2
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. April 2019	5.346	18.192	-1.591	44.174	66.121	438	66.559

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.6 Eigenkapital.

# Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-5.069	-421
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-10.962	-8.018
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	12.169	20.106
Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.862	11.666
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	7.353	3.263
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	3.491	14.929



# Der Konzern

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

## 1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der Eyemaxx Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der Eyemaxx Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 30. April 2019 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

### 1.1 Geschäftstätigkeit

Die Eyemaxx Real Estate AG bzw. der Eyemaxx-Konzern („Eyemaxx“) 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 Entwicklungsportfolio. 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 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2019 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2019 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2018 entnommen werden (<https://eyemaxx.com/de/investor-relations/publikationen/finanzberichte/>).

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

### 1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 31. Juli 2019 auf der Website der Gesellschaft ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

### 2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group zum 30. April 2019.

Im ersten Halbjahr 2018/2019 wurden 9 deutsche Gesellschaften (Vorjahr: 9) und 22 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 22) vollkonsolidiert.

#### Änderung Konsolidierungskreis

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2017	26	45	13	84
Im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals einbezogen	5	7	1	13
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	-7	-10	-18
Änderung Konsolidierungsmethode	1	0	0	1
Stand am 31. Oktober 2018	31	45	4	80
Im Geschäftsjahr 2018/2019 erstmals miteinbezogen	0	5	0	5
Abgang bzw. Verschmelzung	0	-1	0	-1
Änderung Konsolidierungsmethode	0	1	-1	0
Stand am 30. April 2019	31	50	3	84

Im ersten Halbjahr 2018/2019 befinden sich 84 Konzernunternehmen in der Eyemaxx Real Estate Group (Vorjahr: 80). Es werden 3 (Vorjahr: 4) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogen.

## 2.2 Vollkonsolidierung

Im ersten Halbjahr 2018/2019 kam es zu keinen Veränderungen der vollkonsolidierten Gesellschaften.

## 2.3 Gemeinschaftsunternehmen

### 2.3.1 Erstkonsolidierung

#### Änderungen im ersten Halbjahr 2018/2019

Folgende Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2018/2019 neu gegründet bzw. erworben:

#### Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018/2019

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH	Schönefeld	Deutschland	EUR	83
Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	94
Bestandsimmobilien				
ViennaEstate Immobilien AG	Wien	Österreich	EUR	26

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 20. März 2019 wurde die Gesellschaft als 94%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 4. April 2019 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 20. März 2019 wurde die Gesellschaft als 94%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Real Estate AG gegründet.

#### Gründung der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG, Deutschland

Am 4. April 2019 wurde die Gesellschaft als 100%iges Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG gegründet.

#### Kauf der Eyemaxx Alfred-Döblin-Allee GmbH, Deutschland

Mit Wirkung zum 29. April 2019 wurden 88% der Gesellschaft gekauft. Diese ist ein Tochterunternehmen der Eyemaxx Lifestyle Development 22 GmbH & Co. KG.

#### Kauf von 5,97% der Anteile an ViennaEstate Immobilien AG, Österreich

Am 13. März 2019 wurden weitere Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erworben, sodass die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH nun 26% der Anteile hält. Bisher wurde die Gesellschaft unter den sonstigen Beteiligungen geführt und wird jetzt erstmals als at-Equity Unternehmen in den Konzern einbezogen. Die Bewertung erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

### 2.3.2 Abgang/Liquidierung

#### Änderungen im ersten Halbjahr 2018/2019

Folgende Gesellschaften wurden im ersten Halbjahr 2018/2019 verkauft bzw. liquidiert:

#### Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018/2019

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l.	Luxemburg	Luxemburg	EUR	90

#### Liquidation Eden LogCenter International Alpha S.a.r.l., Luxemburg

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2018 wurde die Gesellschaft liquidiert.

# Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2018 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

#### Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen

	Inkrafttreten 1)	EU Endorsement
Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IFRS 9 – Finanzinstrumente (2010)	1. Januar 2018	November 2016
IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	September 2016
Änderungen an IFRS 4 – Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	1. Januar 2018	November 2017
Klarstellung zum IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Jänner 2018	Oktober 2017
Änderung an IFRS 2 – Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	1. Jänner 2018	Februar 2018
Änderungen an IAS 40 – Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Jänner 2018	März 2018
IFRIC 22 – Transaktionen in Fremdwährung und Vorauszahlung	1. Jänner 2018	März 2018

1) Die Standards sind gemäß dem Amtsblatt der EU verpflichtend für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Der neue Standard IFRS 9 Finanzinstrumente ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Auswirkungen der Erstanwendung sind im folgenden Kapitel dargestellt. Aus der Erstanwendung von allen anderen Änderungen an Standards und neuen Interpretationen ergab sich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### 1.2 Erstmalige Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 Finanzinstrumente wurde Ende 2016 von der EU übernommen und ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der Standard enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften und ersetzt in diesen Bereichen den bisherigen Standard IAS 39.

Die Übergangsbestimmungen von IFRS 9 sehen nur in Ausnahmefällen (Sicherungsbeziehungen) eine rückwirkende Anpassung nach IAS 8 vor. Dies bedeutet für die Eyemaxx Real Estate Group, dass Effekte aus der Erstanwendung direkt im Eigenkapital erfasst werden und somit keine rückwirkenden Anpassungen der Vergleichszahlen erfolgen muss. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar.



Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkungen auf die Posten der Konzernbilanz und der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung.

Wesentliche Änderungen betreffen die Klassifizierung und Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und die Schaffung eine Neukategorisierung von Finanzinstrumenten. Des Weiteren wurde der Standard um Änderungen zu Hedge Accounting ergänzt. Nach den neuen Zuordnungskriterien steht zunächst der Charakter des Finanzinstruments im Vordergrund, nachdem Fremd- und Eigenkapitalinstrumente sowie Derivate unterschiedlichen Bewertungskriterien unterliegen. Ein weiteres Kriterium ist das Geschäftsmodell, welches dem Finanzinstrument zugrunde liegt. Dabei ist zu definieren, ob eine Handelsabsicht besteht, oder ob das Finanzinstrument bis zur Fälligkeit gehalten werden soll. Folgende Methoden des Ansatzes und der Folgebewertung werden in Abhängigkeit der Eigenschaften des Finanzinstruments angewendet: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert über die Gewinn- und Verlustrechnung, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Gesamtergebnis und Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten von IAS 39 auf IFRS 9 zum 1. November 2018 lässt sich wie folgt überleiten:

#### Finanzinstrument

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Aktiva</b>					
sonstige Beteiligungen	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	300	0	300
Gewährte Darlehen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	66.429	0	66.429
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.313	0	3.313
sonstige Forderungen	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.280	0	16.280
			86.322	0	86.322

**Finanzinstrument**

in TEUR	Klassifizierung und Bewertung gemäß IAS 39	Klassifizierung und Bewertung gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39	Umwertung	Buchwert gemäß IFRS 9
<b>Passiva</b>					
Anleihen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	113.589	0	113.589
Finanzverbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	48.160	0	48.160
Leasingverbindlichkeiten	–	–	779	0	779
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	725	0	725
sonstige Verbindlichkeiten	finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.943	0	4.943
			168.196		168.196

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige Forderungen und Darlehensforderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und unterliegen gemäß dem neuen IFRS 9 erweiterten Wertminderungsbestimmungen, nach welchen neben den aktuellen nun auch zukunftsorientierte Informationen über Kreditverluste in den Ansatz und die Bewertung miteinzubeziehen sind.

Bei Darlehensforderungen gelten die allgemeinen Wertminderungsbestimmungen, wonach ein erwarteter Ausfall zunächst über die nächsten 12 Monate zu berechnen ist. Bei erheblicher Verschlechterung der Kreditwürdigkeit des Schuldners ist ein erwarteter Ausfall über die gesamte Laufzeit des Finanzinstruments zu ermitteln.

In der Position sonstige Beteiligungen werden langfristige nicht konsolidierte Beteiligungen sowie strategische Investitionen dargestellt. Nach IFRS 9 besteht bei Halteabsicht derartiger Finanzinstrumente im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes die Option der erfolgsneutralen Bewertung über das sonstige Ergebnis für jedes einzelne Finanzinstrument. Diese Option wurde nicht in Anspruch genommen.

Eine weitere wesentliche Änderung des IFRS 9 betrifft die überarbeiteten Regelungen zu Hedge Accounting. Der Nachweis der Effektivität unterliegt nicht mehr der vom Standardsetter vorgegebenen Bandbreite von 80-125% gemäß IAS 39, sondern kann vom Unternehmen qualitativ begründet werden.

## 2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		30.04.2019	31.10.2018
Tschechische Krone	CZK	25,660	25,920
Serbischer Dinar	RSD	117,955	118,321
Polnischer Zloty	PLN	4,291	4,331

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2018/2019	2017/2018
Tschechische Krone	CZK	25,750	25,596
Serbischer Dinar	RSD	118,217	118,393
Polnischer Zloty	PLN	4,291	4,249

# Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht

## 1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Begriffe „Vorjahr“ und „erstes Halbjahr 2017/2018“ beziehen sich auf den Zeitraum 1. November 2017 bis 30. April 2018. Der Begriff „erstes Halbjahr 2018/2019“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2018 bis 30. April 2019.

### 1.1 Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2018/2019 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.471 (Vorjahr: TEUR 1.249). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 781 (Vorjahr: TEUR 1.375). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 64) und die sonstige Erlöse TEUR 1.255 (Vorjahr: TEUR 12).

### 1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Wohnprojekt in Wien / Österreich	23	0
Hotelprojekt in Berlin / Deutschland	296	0
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Novi Banovci / Serbien	-56	-75
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-63	-20
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	22	-5
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg / Deutschland	0	-38
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	46	-33
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	34	-2
Summe	302	-173

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf das Hotelprojekt in Berlin (TEUR 296) zurückzuführen, bei welchem ein Projektfortschritt bewertet werden.

### 1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Abgegrenzte Projektfees	672	287
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	717	1.655
Summe	1.389	1.942

Im ersten Halbjahr 2018/2019 veränderte sich die Abgrenzung der Projektfees um TEUR 672 (Vorjahr: TEUR 287).

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 717 (Vorjahr: TEUR 1.655) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

### 1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Aufwendungen für noch im Bau befindliche Immobilien	181	126
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	30
Summe	181	156

## 1.5 Personalaufwand

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Gehaltsaufwendungen	2.311	1.837
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	434	356
Sonstige Sozialaufwendungen	36	18
Summe	2.781	2.211

## 1.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Erlöse aus verrechneten Nutzungsgebühren	2.500	18
Erlöse aus anderen Weiterverrechnungen	142	99
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	102	1
Erträge aus Umrechnungsdifferenzen	94	5
Erlöse aus der Weiterverrechnung von Personaldienstleistungen	40	34
Mieterträge	36	14
Förderungen	13	0
Provisionserlöse	0	-54
Übrige	118	15
Summe	3.045	131

## 1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Wertberichtigung zu Forderungen	2.051	61
Provisionen und Fremdleistungen	833	545
Rechts- und Beratungsaufwand	805	667
Leasing, Miete und Pacht	595	577
Instandhaltung und Wartung	208	100
Reise- und Fahraufwendungen	200	185
Werbeaufwand	182	72
Sonstige weiterverrechnete Kosten	153	33
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	122	186
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	105	69
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	90	12
Gebühren und Abgaben	76	115
Aufwand aus Veräußerung von Bestandsimmobilien	51	0
Kommunikationskosten	41	39
Versicherungsaufwendungen	36	40
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Übrige	225	322
<b>Summe</b>	<b>5.798</b>	<b>3.048</b>

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Ergebnis aus Beteiligungen nach AtEquity-Methode bewertet	7.069	7.114
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet	55	80
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1	0
Summe	7.123	7.194

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach atEquity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.878 (Vorjahr: TEUR 7.243), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.192 (Vorjahr: TEUR -84) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -45).

Die Bewertung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

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

## 1.9 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	01.11.2018 - 30.04.2019	01.11.2017 - 30.04.2018
Zinserträge	2.910	2.039
Finanzierungserträge	2.910	2.039
Zinsaufwendungen	-5.642	-4.364
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	0	-250
Finanzierungsaufwendungen	-5.642	-4.614
Summe	-2.732	-2.575

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

Die Finanzierungsaufwendungen setzten sich im Wesentlichen aus den nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 4.298 (Vorjahr: TEUR 3.795) zusammen. Im Vorjahr war außerdem die Wertberichtigung der Anteile an der G&S Planwerk GmbH in Höhe von TEUR 250 enthalten.



## 1.10 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Konzerngesamtergebnis und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden die Wandelanleihen dargestellt als wäre die Wandlung bereits zum Emissionszeitpunkt durchgeführt worden und die daraus resultierenden Aktien werden somit zum Aktienstand hinzugezählt. Das Gesamtergebnis wird um die angefallenen Zinsen für die Wandelanleihen bereinigt.

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 2.677 (Vorjahr: TEUR 2.218) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,50 (Vorjahr: EUR 0,43) je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis abzüglich der angefallenen Zinsen, TEUR 3.180 (Vorjahr: TEUR 2.765) und dem Durchschnitt der Aktien inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt daher EUR 0,43 (Vorjahr: EUR 0,38) je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2018 bis 30. April 2019 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Der Aktienstand betrug zum 30. April 2019 5.346.305 Stück.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2017 bis 30. April 2018 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Der Aktienbestand betrug zum 30. April 2018 5.177.023 Stück.

Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzuaddiert.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien von 5.346.305 Stück (Vorjahr: 4.289.720 Stück) für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses. Der gewogene Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis beträgt 7.318.691 Stück (Vorjahr: 7.230.934 Stück).

## 2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2018.

### 2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

#### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestandsimmobilien	Projektimmobilien	Summe
Anfangsbestand zum 1. November 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	15.253	15.253
Zugänge	0	11.564	11.564
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	815	3.724	4.539
Umgliederung	-2.600	0	-2.600
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	150	150
Stand zum 31. Oktober 2018	7.935	59.421	67.356
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	1.756	1.756
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	40	263	303
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	-33.778	-33.778
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	58	58
Stand zum 30. April 2019	7.975	27.720	35.695

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Serbien	359	33.473
Österreich	22.440	21.610
Deutschland	12.896	12.273
Buchwerte	35.695	67.356

Die Veränderung resultiert zum größten Teil aus der Umklassifizierung der serbischen Projekte. Diese werden nun im kurzfristigen Vermögen in der Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte“ ausgewiesen.

## 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

### Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Anfangsbestand	45.408	35.078
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	9.018	2.114
Zugänge	3.815	2.479
Abgänge	-60	-2.075
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.069	7.812
Endbestand	65.250	45.408

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 40.650 (Vorjahr: TEUR 34.824), in Österreich in Höhe von TEUR 22.507 (Vorjahr: TEUR 8.491) und in Tschechien in Höhe von TEUR 2.093 (Vorjahr: TEUR 2.093). Der Anstieg der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen in Österreich resultiert aus der erstmaligen Einbeziehung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG. Diese wurden bisher im Finanzanlagevermögen ausgewiesen. Die Bewertung der Anteile an der ViennaEstate Immobilien AG erfolgte anhand des konsolidierten Jahresabschlusses vom 31. Dezember 2018, da keine aktuelleren Informationen so kurzfristig praktikabel erlangt werden konnten.

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 5.878 (Vorjahr: TEUR 7.243), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.192 (Vorjahr: TEUR -84) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR -45).

## 2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

### Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	1.359	1.172
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	6.540	3.660
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	59.805	47.627
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-2.087	-175
Summe	65.617	52.284

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

### Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	411	809
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	0	39
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	401	368
Summe	812	1.216

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

## 2.4 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Sonstige Forderungen gegen Dritte	1.260	2.446
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	978	1.820
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	14.249	9.467
Wertberichtigungen zu sonstigen Forderungen	-207	-131
Summe	16.280	13.602

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

## 2.5 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Eyemaxx hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke ideal gelegene Liegenschaft wurde von den Behörden als multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet. Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiterentwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne, wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und FluxPro, zu nennen. Die erste Phase der zweiten Logistikhalle mit einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> wurde im zweiten Halbjahr 2018 fertiggestellt. Die zweite Phase wird im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Die dritte Halle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> soll im Jahr 2020 fertiggestellt werden.

Da konkrete Verkaufsgespräche bezüglich der Grundstücke und Logistikhallen geführt werden, werden die betreffenden Projektgesellschaften nun hier ausgewiesen.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Vorräte	46.193	13.671
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	678	267
Zahlungsmittel	1.364	1.061
Sonstige	473	0
Endbestand	48.708	14.999

## 2.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 63.574 im Vorjahr um TEUR 2.985 auf TEUR 66.559 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.923. Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 62 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

## 2.7 Anleihen

Eyemaxx hat im ersten Halbjahr 2019 die Anleihe 2018/2023 um TEUR 10.000 erhöht. Im Weiteren konnte die Anleihe 2013/2019 in Höhe von TEUR 6.222 vollständig rückgeführt werden.

Somit bestehen per 30. April 2019 fünf Anleihen.

Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

### Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Zielvolumen:	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	30.März.20	18.März.21	26.Apr.23
Zinskupon:	8,00% p.a.	7,00% p.a.	5,50% p.a.
Zinszahlung:	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.
Rating:	keines	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand 30.04.2019:	21.339.000	30.000.000	40.000.000

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes hat sich der Zeichnungsstand der Anleihe 2018/2023 auf 43.500.000 erhöht.

## Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Zielvolumen:	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit:	3 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16.Dez. 19	16.Dez. 19
Zinskupon:	4,50% p.a.	4,50% p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand 30.04.2019:	2.535.000	20.376.000

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

## Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Stand am 1. November	108.610	93.695
Zugang Anleihen	10.000	28.863
Veränderung Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	0	0
Wandlung	0	-1.465
Transaktionskosten	-190	-837
Rückzahlung	-6.222	-12.926
Zinsaufwand	4.546	8.205
Zinszahlung	-3.155	-6.925
Stand am 31. Oktober	113.589	108.610

## 2.8 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	8.112	2.044
Leasingverbindlichkeiten	541	596
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.369	12.971
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	8.111	5.124
Summe	34.133	20.735

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

### Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Leasingverbindlichkeiten	238	208
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.552	14.560
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	16	59
Summe	14.806	14.827

Die wesentliche Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Aufnahme weiterer Kredite und Darlehen zur Projektfinanzierung.

Die Aufgliederung der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	725	799
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	725	799
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	2	62
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	3.843	1.382
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	195	183
Abgrenzungen	104	187
Kautionen	0	60
Sozialversicherungsbeiträge	129	55
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	670	1.137
Gesamt sonstige Verbindlichkeiten	4.943	3.066
Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern	6	16
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	6	16

Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wird im Punkt „3.1 Nahestehende Unternehmen“ näher erläutert. Die Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen wird im Punkt „3.2 Gemeinschaftsunternehmen“ näher erläutert.



## 2.10 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Eyemaxx hat seit dem Jahr 2007 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 60 Hektar an der Stadtgrenze von Belgrad in Serbien erworben. Die Grundstücke befinden sich in Stara Pazova, unmittelbar außerhalb der Stadtgrenze von Belgrad mit direkter Anbindung an die serbische Hauptautobahn Belgrad – Novi Sad – Budapest. Die für Logistikzwecke ideal gelegene Liegenschaft wurde von den Behörden als multifunktionales Bauland für Gewerbe-, Logistik- und Einzelhandelsnutzungen gewidmet. Die gesamte Liegenschaft soll in mehreren Phasen weiterentwickelt werden. Die erste Logistikhalle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> konnte bereits im Frühjahr 2016 fertiggestellt und zwischenzeitlich auch voll vermietet werden. Als wesentliche Ankermieter sind bonitätsstarke Konzerne, wie DB Schenker, IRON MOUNTAIN und FluxPro, zu nennen. Die erste Phase der zweiten Logistikhalle mit einer Fläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> wurde im zweiten Halbjahr 2018 fertiggestellt. Die zweite Phase wird im zweiten Halbjahr 2019 fertiggestellt. Die dritte Halle mit einer Gesamtfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> soll im Jahr 2020 fertiggestellt werden.

Da konkrete Verkaufsgespräche bezüglich der Grundstücke und Logistikhallen geführt werden, werden die betreffenden Projektgesellschaften nun hier ausgewiesen.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

### Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	6.052	3.651
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	632	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297	54
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	489	36
Latente Steuerverbindlichkeit	4.093	537
Endbestand	11.563	4.703

### 3. Sonstige Erläuterungen

#### 3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

##### Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	6.540	3.699
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45	18
Sonstige Forderungen	978	1.820
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>7.562</b>	<b>5.537</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	2	62
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>2</b>	<b>62</b>
Saldierter Wert	7.560	5.475

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 303). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 162)

Gegenüber der Conterra Leasing GmbH besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR -2 (Vorjahr: TEUR -2).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller, welche mit Miteigentumsanteilen einer Wohnimmobilie in Vösendorf besichert ist, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 351 (Vorjahr: TEUR 342). Diese ist noch nicht fällig.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 506 (Vorjahr: TEUR 487).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 221 (Vorjahr: TEUR 182). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich wird von Eyemaxx als Büroräumlichkeit genutzt.

Sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 137) resultieren aus einem Rückgriffsanspruch.

Gegenüber der VST Technologies s.r.o. in Nitra wurde ein langfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.529 (Vorjahr: TEUR 1.213) ausgegeben. Dieses ist mit einem Pfandrecht für die Immobilie in Nitra besichert.

An die VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 2.372 (Vorjahr: TEUR 2.291) ausgegeben. Als Besicherung dienen Lizenzannahmen aus den der im Eigentum der VST Technologies GmbH befindlichen Patenten, weitere Anteile an der VST Technologies GmbH, Anteile an der VST Verbundschalungstechnik s.r.o. und zusätzlich ein Pfandrecht an den von VST Technologies GmbH gehaltenen Anteilen an der CSP BZS JLLC mit Sitz in Weißrussland.

Gegenüber VST Construction GmbH bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0).

Gegenüber der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 623 (Vorjahr: TEUR 0). Davon wurden im Berichterstellungszeitraum bereits TEUR 611 wieder rückgeführt.

Gegenüber der VST Engineering GmbH bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 0).

Es wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 1.006 (Vorjahr: TEUR 516) an die Premiumverbund-Technik Bau GmbH, Österreich ausgegeben.

An die Premiumverbund Bau GmbH, Deutschland wurde ein Darlehen über TEUR 509 gewährt (Vorjahr: TEUR 0).

### 3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

#### Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Finanzielle Forderungen	60.206	47.995
Sonstige Forderungen	14.249	9.468
Wertberichtigung	-2.086	-175
<b>Gesamt Forderungen</b>	<b>72.369</b>	<b>57.288</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.126	5.183
Sonstige Verbindlichkeiten	3.843	521
<b>Gesamt Verbindlichkeiten</b>	<b>11.970</b>	<b>5.704</b>
<b>Saldierter Wert</b>	<b>60.399</b>	<b>51.584</b>

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 46.158 (Vorjahr: TEUR 34.536).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 35.016 (Vorjahr: TEUR 26.466), gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 749 (Vorjahr: TEUR 962), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.160 (Vorjahr: TEUR 1.024), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.473 (Vorjahr: TEUR 2.443), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.482 (Vorjahr: TEUR 2.225), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 67), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.155 (Vorjahr: TEUR 2.614), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.094 (Vorjahr: TEUR 866), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 2.977), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.104 (Vorjahr: TEUR 1.930), EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 31), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 12), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 35), EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 882 (Vorjahr: TEUR 282), Eyemaxx Lifestyle Development 21 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.842 (Vorjahr: TEUR 6.704), Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.031 (Vorjahr: TEUR 2.497), Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 5.388 (Vorjahr: TEUR 1.797) und gegenüber der Buxtehuder Straße GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.998 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 13.048 (Vorjahr: TEUR 8.043).

Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen Eyemaxx Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 3.983 (Vorjahr: TEUR 500), EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 223), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.945 (Vorjahr: TEUR 6.884), Sonnenhöfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 51 (Vorjahr: TEUR 73), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 15), EYEMAXX Lifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 61), EYEMAXX Tower Offenbach UG in Höhe von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 69), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 6).

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 19.593 (Vorjahr: TEUR 16.420).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 18.005 (Vorjahr: TEUR 14.657), gegenüber TC Real Estate development GmbH in Höhe von TEUR 2.945 (Vorjahr: TEUR 2.945), gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.136 (Vorjahr: TEUR 1.607), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 11.260 (Vorjahr: TEUR 9.442).

Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 407 (Vorjahr: TEUR 338), gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 329 (Vorjahr: TEUR 278) und gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 61).

Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1.182 (Vorjahr: TEUR 1.424) gegenüber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.005 (Vorjahr: TEUR 1.354), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 7) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 63).

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 2.689 (Vorjahr: TEUR 2.546).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.864 (Vorjahr: TEUR 2.721) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 53), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 99), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 2.354 (Vorjahr: TEUR 2.260), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 122) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 187). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 175) wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 30.04.2019 TEUR 3.929 (Vorjahr: TEUR 3.615).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.920 (Vorjahr: TEUR 3.612) und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr bestanden noch kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.

Der Anstieg der Forderungen gegen die Gesellschaften resultiert im Wesentlichen aus gegebenen Darlehen zur Finanzierung von Projekten bzw. zum Ankauf von neuen Projekten und Immobilien. Diese Darlehen werden im Zuge eines Projektverkaufs oder aus laufenden Mieteinnahmen zurückgeführt.

Verbindlichkeiten gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2019 TEUR 11.257 (Vorjahr: TEUR 5.462).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.433 (Vorjahr: TEUR 4.977) gegenüber EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 439), Vivaldi-Höfe GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.278 (Vorjahr: TEUR 3.118), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.485 (Vorjahr: TEUR 1.420) und gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.522 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 32) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 27).

Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Eyemaxx Holding Mannheim in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 24), gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 44), gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 18 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 5), gegenüber Eyemaxx Lifestyle Development 19 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Eyemaxx Lifestyle Development 20 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 3.720 (Vorjahr: TEUR 348) in den Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften enthalten.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 640 (Vorjahr: TEUR 94).

Diese bestehen aus einer langfristigen Verbindlichkeit gegenüber der EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr: TEUR 0) und einer sonstigen Verbindlichkeit gegenüber der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 94).

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer zyprischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 66).

### 3.3 Angaben zu Finanzinstrumenten

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

In Übereinstimmung mit IFRS 13 sind die einzelnen Stufen zur Bewertung von Finanzinstrumenten (Aktiv- und Passivseite) bilanziert zum Marktwert anzugeben. Die einzelnen Stufen lauten wie folgt:

- Stufe 1: Börsennotierte Kurse in aktiven Märkten werden für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten verwendet.
- Stufe 2: Entweder direkt (d.h. wie Kurse) oder indirekt feststellbare Vorgaben werden als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten verwendet (keine börsennotierten Kurse).
- Stufe 3: Als Informationsgrundlage für die Berechnung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden interne Modelle oder andere Bewertungsmethoden verwendet, keine am Markt (z.B. Kurse) feststellbaren Daten.

Im ersten Halbjahr 2019 bzw. 2018 erfolgten keine Umgliederungen von Finanzinstrumenten zwischen den einzelnen Stufen.

Folgende Tabellen stellen jene finanziellen Vermögenswerte zum 30.04.2019 bzw. 31.10.2018 dar, die zum beizulegenden Zeitwert bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wurden, sowie deren Zuordnung zu den drei Hierarchiestufen der Bewertung gemäß IFRS 13.

#### Aktiva

in TEUR	Bewertungs- kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	30.04.2019	Stufe	davon langfristig
<b>Aktiva</b>						
sonstige Beteiligungen	FV	0	300	300	3	300
Gewährte Darlehen	AC	66.429	0	66.429	3	65.617
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	3.313	0	3.313	3	0
sonstige Forderungen	AC	16.280	0	16.280	3	0
		86.022	300	86.322		65.917

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

#### Aktiva

in TEUR	Bewertungs- kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	31.10.2018	Stufe	davon langfristig
<b>Aktiva</b>						
sonstige Beteiligungen	FV	0	10.039	10.039	3	10.039
Gewährte Darlehen	AC	53.500	0	53.500	3	52.284
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	1.579	0	1.579	3	0
sonstige Forderungen	AC	13.602	0	13.602	3	0
		68.681	10.039	78.720		62.323

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

Folgende Tabellen stellen jene finanzielle Verbindlichkeiten zum 30.04.2019 bzw. 31.10.2018 dar, die zum beizulegenden Zeitwert bzw. zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, sowie deren Zuordnung zu den drei Hierarchiestufen der Bewertung gemäß IFRS 13.

#### Passiva

in TEUR	Bewertungs- kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	30.04.2019	Stufe	davon langfristig
Passiva						
Anleihen	AC	113.589	0	113.589	1	68.455
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	31.921	0	31.921	2	17.369
sonstige Finanzverbindlichkeiten	AC	17.018	0	17.018	3	16.764
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	725	0	725	3	0
sonstige Verbindlichkeiten	AC	4.943	0	4.943	3	0
		168.196	0	168.196		102.588

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten

#### Passiva

in TEUR	Bewertungs- kategorie *)	at cost	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	30.04.2019	Stufe	davon langfristig
Passiva						
Anleihen	AC	108.610	0	108.610	1	100.640
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	27.531	0	27.531	2	12.971
sonstige Finanzverbindlichkeiten	AC	8.031	0	8.031	3	7.764
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	799	0	799	3	0
sonstige Verbindlichkeiten	AC	3.066	0	3.066	3	0
		148.037	0	148.037		121.375

\*) FV (Fair Value) bezeichnet zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten  
AC (Amortized Cost) bezeichnet zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten



### 3.4 Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die interne Reporting-Struktur von Eyemaxx adaptiert. Aufgrund dessen wird auch die Segmentberichterstattung auf die Bereiche „Projektentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ angepasst, was auch gleichzeitig die zwei Säulen des Geschäftsmodells widerspiegelt. Ergänzend zu den zwei Segmenten wird in der Tabelle noch die Spalte „Sonstige“ abgebildet, um eine Überleitung der Zahlen auf die ausgewiesenen Bilanzwerte ziehen zu können.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurde auch die Segmentberichterstattung des Vorjahres an die neue Struktur angepasst.

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

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

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

#### Segmentberichterstattung zum 30. April 2019

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	2.889	556	123		3.568
Innenumsatz	-9	-2	-412	423	0
Umsatz Gesamt	2.898	558	534	-423	3.568
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	262	41	0		302
Beteiligungsergebnis	6.137	1.045	-59		7.123
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	8.297	1.356	-2.927		6.724
Abschreibungen	-33	-19	-165		-217
EBIT	8.264	1.337	-3.094		6.507
Finanzergebnis	-504	-49	-2.178		-2.732
Steuern	-257	-40	-555		-852
Periodenergebnis	7.502	1.249	-5.828		2.923
Fremdkapital	67.110	4.625	167.139	-51.978	186.896
Vermögen	141.813	32.311	131.308	-51.978	253.455
Investitionen im Anlagevermögen	1.783	35	109		1.927

### Segmentberichterstattung zum 30. April 2018

in TEUR	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilien	Sonstige	Konzern- eliminierung	Summe
Außenumsatz	1.971	571	157		2.700
Innenumsatz	0	-3	-40	43	0
Umsatz Gesamt	1.971	574	197	-43	2.700
Änderung des Zeitwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-75	-98	0		-173
Beteiligungsergebnis	6.106	1.089	0		7.195
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	9.005	1.368	-3.993		6.380
Abschreibungen	-8	-15	-138		-162
EBIT	8.997	1.353	-4.132		6.218
Finanzergebnis	45	-29	-2.591		-2.575
Steuern	-656	2	-768		-1.422
Periodenergebnis	8.387	1.326	-7.492		2.221
Fremdkapital	34.044	4.417	114.104	-24.854	127.711
Vermögen	93.021	18.679	98.795	-24.854	185.641
Investitionen im Anlagevermögen	1.022	0	491		1.513

### 3.5 Eventualverbindlichkeiten

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

in TEUR	30.04.2019	31.10.2018
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	77.392	55.814

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Neckar Nord und der Sparkasse Vorderpfalz wurden Haftungen in Höhe von maximal TEUR 10.937 abgegeben. Diese stellen Sicherheiten für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden.

Weitere TEUR 1.050 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Dies stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 abgegeben.

TEUR 8.824 betreffen ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft dar.

Für die Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten österreichischen Tochtergesellschaft wurde eine Garantie in Höhe von TEUR 30.000 gegenüber der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien abgegeben.

TEUR 148 betreffen eine Garantie gegenüber der easyleasing GmbH.

Gegenüber der Austrian Anadi Bank AG wurde eine Garantie für die Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten deutschen Tochtergesellschaft in Höhe von TEUR 15.000 abgegeben.

Eine Garantie in Höhe von TEUR 1.446 wurde gegenüber der HYPO Vorarlberg abgegeben. Diese dient ebenfalls zur Projektfinanzierung einer österreichischen Tochtergesellschaft.

Ebenfalls zur Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft wurde gegenüber der Sparkasse Köln-Bonn eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 980 abgegeben. Diese Finanzierung ist jedoch noch nicht ausgenutzt.

Gegenüber der serbischen AIK Banka a.d. wurde eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 3.552 abgegeben, welche zur Projektfinanzierung einer vollkonsolidierten Tochtergesellschaft dient.

Eine weitere Zins- und Kostengarantie wurde gegenüber der Oldenburgischen Landesbank in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Diese dient ebenfalls als Sicherheit für eine Projektfinanzierung einer Tochtergesellschaft.

Gegenüber einem anderen Projektentwickler wurde eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 500 abgegeben.

Das Geschäftsmodell von Eyemaxx besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Wohnen) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – Special Purpose Vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren, wie zum Beispiel Immobilienfonds, zu verkaufen. Typischerweise übernimmt der Entwickler und Verkäufer (Eyemaxx) bestimmte, in den entsprechenden Verkaufsverträgen taxativ aufgezählte Garantien für eine bestimmte Zeit nach einer solchen Veräußerung, darunter vor allem auch Garantien für bestimmte Formen einer Mietzinsreduktion, die einzelnen Mietern vom späteren Eigentümer eingeräumt werden (müssen). Da diese Garantien in mehrfacher Hinsicht limitiert sind (objektive Begründung/Drittvergleich, betragliche und flächenmäßige Beschränkung, befristete Einräumung und allenfalls Nominierungsrecht von Ersatzmietern), ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als eher niedrig einzustufen.

### 3.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ende des Berichtszeitraumes wurde die Anleihe 2018/2023 auf ein Volumen von 43,5 Millionen Euro erhöht.

Im Juni wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossen und somit der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat angenommen.

Ebenfalls im Juni 2019 wurde das Projekt Vivaldi-Höfe in Schönefeld bei Berlin an ein renommiertes Berliner Immobilienunternehmen verkauft. Der Käufer übernimmt somit das gesamte Projekt inklusive der weiteren Umsetzung sowie das ca. 73.000 m<sup>2</sup> große Grundstück.

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

### 3.7 Organe der Gesellschaft

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

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


Aschaffenburg, am 31. Juli 2019

Dr. Michael Müller



Sonnenhöfe, Schönefeld bei Berlin, Deutschland





## „Das Gespür für Markttrends lässt Potenziale erkennen und umsetzen.“

---

Durch stetige Erweiterung des Projektentwicklungsportfolios wird auf aktuelle Bedürfnisse eingegangen und auch damit die Profitabilität des Unternehmens kontinuierlich gesteigert. Unsere Kompetenz liegt darin wachstumsstarke Segmente rechtzeitig zu identifizieren.



**Bilanzeid**



# Erklärung des Vorstands

---

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eyemaxx-Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

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

Aschaffenburg, am 31. Juli 2019



Dr. Michael Müller  
Vorstand





*Hotel, Schützenstraße, Berlin, Deutschland*



## „Kapitalmarktexpertise und Erfahrung überzeugen“

---

Unser Expertenteam steht für Erfahrung und Zuverlässigkeit und ist stets ein vertrauenswürdiger und professioneller Geschäftspartner, sowohl im Immobilien- als auch im Kapitalmarktbereich.

Finanzkalender, Impressum,  
Haftungsbeschränkung

---



# Finanzkalender

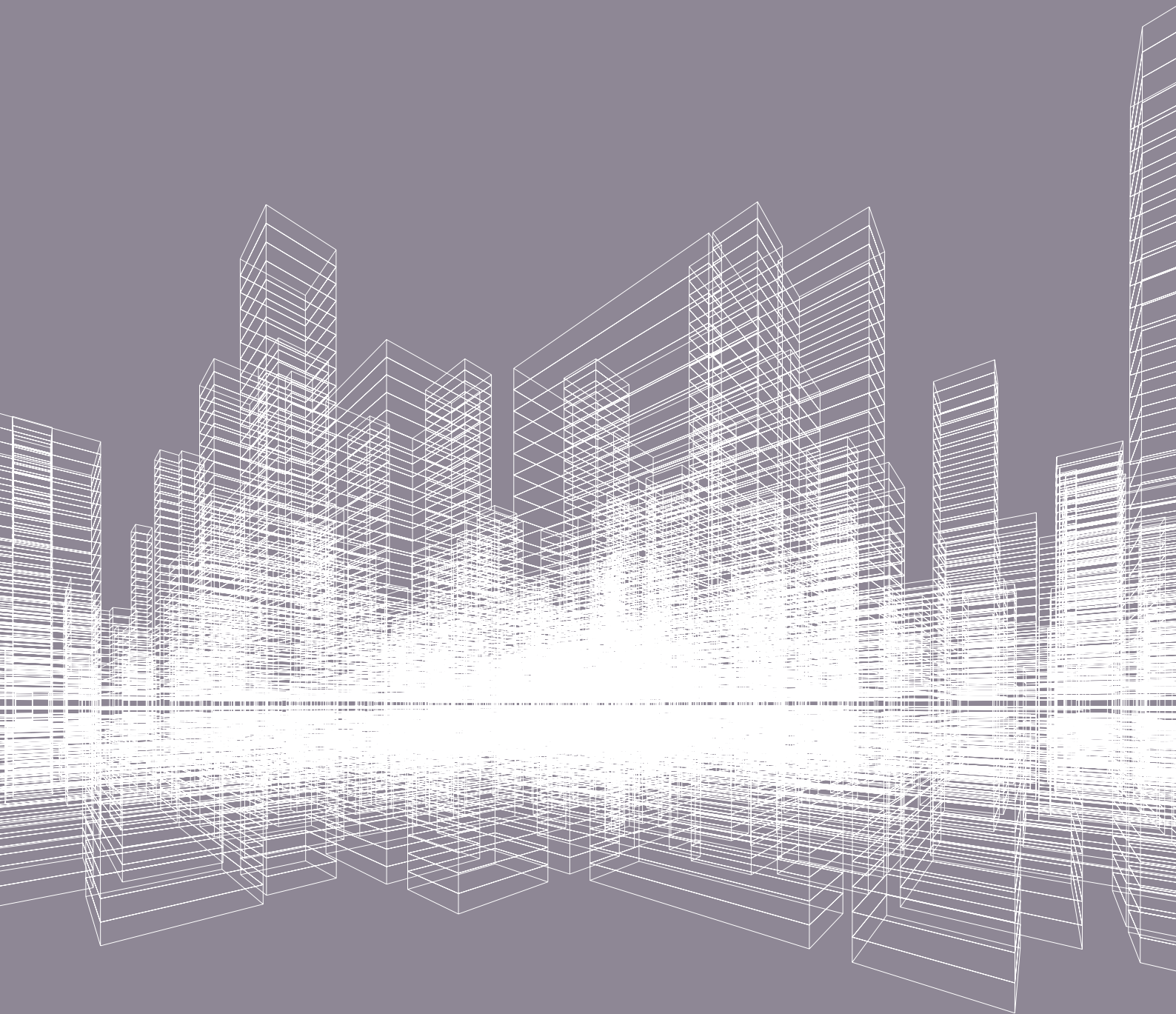
<b>31.07.2019</b>	Halbjahresfinanzbericht 2018/2019
<b>16.12.2019</b>	Rückzahlung Wandelanleihe 2016/2019 und Wandelanleihe 2017/2019
<b>28.02.2020</b>	Geschäftsbericht 2018/2019

## Impressum / Herausgeber

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

## Disclaimer / Haftungsbeschränkung

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheitsfaktoren darstellen, die im Ergebnis auch zu erheblichen Abweichungen führen können. Die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und einige sonstige wichtige Faktoren, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse von denjenigen abweichen, von denen in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgegangen wurde, kann keine Gewähr geleistet werden. Die EYEMAXX Real Estate AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab. Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.



office@eyemaxx.com  
eyemaxx.com

#### HEADQUARTERS

Deutschland  
Weichertstraße 5  
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt am Main  
+49 6021 386 69 17

Österreich  
Feuerwehrstraße 17  
2333 Leopoldsdorf bei Wien  
+43 2235 81 071 700