AMICTUS AG

Teilschuldverschreibung

Wertpapierprospekt

Amictus AG

künftig

EYEMAXX Real Estate AG

Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland

Wertpapierprospekt

vom 7. Juli 2011

nach Maßgabe von

§ 5 Wertpapierprospektgesetz

Notifizierung der Billigung des Prospekts gemäß §§ 17, 18 WpPG an die Finanzmarktaufsicht in Österreich wurde beantragt

für die

bis zu EUR 25.000,000- 7,50 %-Anleihe 2011/2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis		3
1.	Zusammenfassung des Prospektes	6
1.1.	Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe	6
1.2.	Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin	9
1.3.	Besicherung der Teilschuldverschreibungen durch diverse Verpflichtungen und durch Assets mit Verkehrswert EUR 26 Mio. / Kontrolle durch Treuhänder	12
1.4.	Zusammenfassung der Risikofaktoren	15
2.	Risikofaktoren	20
2.1.	Risikofaktoren in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen	20
2.2	Risken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin	24
3.	Allgemeine Informationen	31
3.1.	Verantwortung für den Prospekt	31
3.2.	Verbreitung von Informationen	31
3.3.	Begriffsbestimmungen	31
3.4.	Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse	32
3.5.	Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen der Emission tätig werden	33
3.6	Angaben von Seiten Dritter	33
3.7	Rating	33
3.8	Veröffentlichung dieses Prospektes	33
3.9.	Einsehbare Dokumente	34
4.	Ausgewählte historische Finanzinformationen	35
4.1	Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin	35
4.2	Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	36
5.	Angaben über die Emittentin	38
5.1	Firma, Sitz und Handelsregisterdaten	38
5.2	Abschlussprüfer	38
5.3	Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer	38
5.4	Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation	39
5.5	Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr	39
5.6	Ereignisse aus jüngster Zeit	39
5.7	Hauptaktionäre	40
5.8.	Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	40
5.9.	Geschäftstätigkeit	50
5.10.	Investitionsprogramm	54
5.11.	Märkte und Wettbewerb	57

5.12.	Wesentliche Verträge	66
5.13.	Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte	71
5.14.	Praktiken der Geschäftsführung	74
5.15.	Gerichts- und Schiedsverfahren	76
5.16	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	76
6.	Trendinformationen	78
7.	Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot	79
7.1	Angaben zur Anleihe	79
7.2.	Treuhandvertrag	89
7.3.	Angaben über das öffentliche Angebot	103
7.4	Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel	105
8.	Zusammenfassung Verkehrswerte Besicherungsobjekte	106
8.1	Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42	106
8.2	Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20	107
8.3	Besicherungsobjekt: Geschäftshaus in A – 5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4, Erdgeschoß	108
8.4	Besicherungsobjekt 1230 Wien, Karl Sarg Gasse 3 - 5	109
8.5	Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10	110
8.6	Besicherungsobjekt: 6 Wohn- und Geschäftseinheiten in A - 8010 Graz, Grabenstrasse 75	111
8.7	Besicherungsobjekt: 4 Doppelwohnhaushälften in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 1a und 1b	112
8.8	Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus mit Gartengrund in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5	113
8.9	Besicherungsobjekt: 3 Eigentumswohnungen in 1110 Wien, Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31	114
8.10	Besicherungsobjekt: 2 Wohneinheiten in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6a	115
8.11.	Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b	116
9.	Anleihebedingungen	117
10.	Besteuerung	127
10.1	Im Inland ansässige Anleger	127
10.2.	Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger	129
10.3.	In Österreich steuerlich ansässige Anleger	130
11.	Glossar	134

Anhang B	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte	B 1
1.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42	B 2
2.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20	B 21
3.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Geschäftshaus in A – 5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4, Erdgeschoß	B 41
4.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 1230 Wien, Karl Sarg Gasse 3 - 5	B 53
5.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10	B 60
6.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 6 Wohn- und Geschäftseinheiten in A - 8010 Graz, Grabenstrasse 75	B 68
7.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 4 Doppelwohnhaushälften in A – 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 1a und 1b	B 81
8.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus mit Gartengrund in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5	B 93
9.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 3 Eigentumswohnungen in 1110 Wien, Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31	B 103
10	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 2 Wohneinheiten in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6a	B 115
11.	Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b	B 128

Anhang F	Finanzinformationen	F 1
1.	Konzernabschluss EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 2008 vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 (geprüft)	F 2
2.	Konzernabschluss EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 2009 vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 (geprüft)	F 83
3.	Jahresabschluss Amictus AG 2008/ 2009 vom 01.11.2008 bis 31.10.2009 (geprüft)	F 158
4.	Liquiditätsrechnung Amictus AG 2008/ 2009 vom 01.11.2008 bis 31.10.2009 (geprüft)	F 197
5.	Jahresabschluss Amictus AG 2009/ 2010 vom 01.11.2009 bis 31.10.2010 (geprüft)	F 205
6.	Liquiditätsrechnung Amictus AG 2009/ 2010 vom 01.11.2009 bis 31.10.2010 (geprüft)	F 244

U.	Unterschriften	U 1

1. Zusammenfassung des Prospektes

Der folgende Abschnitt stellt die Zusammenfassung der wesentlichen mit der Amictus AG, künftig EYEMAXX Real Estate AG (nachfolgend auch „**Emittentin**“) und den unter diesem Prospekt zu begebenden Schuldverschreibungen verbundenen Merkmale und Risiken dar. Die Zusammenfassung ist als Einführung zu dem Prospekt zu verstehen. Ein Anleger sollte eine Entscheidung zur Anlage in die Schuldverschreibungen auf die Prüfung des gesamten Prospekts und etwaiger Nachträge gemäß § 16 WpPG stützen.

Wenn vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt und etwaigen Nachträgen enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger aufgrund anwendbarer einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts und etwaiger Nachträge vor Prozessbeginn zu tragen haben. Die Emittentin kann für den Inhalt der Zusammenfassung haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird.

Im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist niemand berechtigt, Informationen zu verbreiten oder Erklärungen abzugeben, die im Widerspruch zu den Angaben stehen, die in diesem Prospekt bzw. etwaigen Nachträgen dazu enthalten sind. Für Informationen von Dritten, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind, lehnt die Emittentin jegliche Haftung ab.

1.1. Zusammenfassung der Eckdaten der Anleihe

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier in verbriefter Form der Emittentin, gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen auch (nachfolgend die **„Amictus/ EYEMAXX-Gruppe“)**. Es handelt sich um eine Anleihe in Form einer auf den Inhaber lautende Schuldverschreibung mit einem Anlagevolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 25.000.000,-. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachfolgend die **„Anleihe“** oder **„Teilschuldverschreibungen“**).

Anders als bei Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Die Zeichner der Anleihe sind grundsätzlich aufgrund der zeitlich begrenzten Laufzeit nicht auf den Verkauf der Wertpapiere angewiesen – der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit in voller Höhe, d.h. zum Nennwert, unterliegt somit auch keinem Kursrisiko. Bei Verkäufen vor dem Ende der Laufzeit ergeben sich dagegen Kursschwankungen.

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

Für die Verwaltung der Wertpapiere fallen von Seiten der Emittentin keine Gebühren für den Anleihegläubiger an.

Nachfolgend ein tabellenartiger Überblick betreffend die Eckdaten der Anleihe:

Emittentin:	Amictus AG, künftig EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Nürnberg, Bundesrepublik Deutschland
Gesamtnennbetrag:	Bis zu EUR 25.000.000,-
Laufzeit:	26. Juli 2011 bis 25. Juli 2016
Ausgabepreis:	100 % des Nennbetrages
Stückelung:	Die Teilschuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je EUR 1.000,- begeben.
Verzinsung:	7,50 % pro Jahr
Zinszeiträume:	26. Juli 2011 – 25. Juli 2012 26. Juli 2012 - 25. Juli 2013 26. Juli 2013 - 25. Juli 2014 26. Juli 2014 - 25. Juli 2015 26. Juli 2015 - 25. Juli 2016
Fälligkeit der Zinsen:	jeweils am 26.Juli, erstmals am 26.Juli 2012
Mindestzeichnungsbetrag:	Mindestzeichnungsbetrag ist EUR 1.000,-
Zeichnungsfrist:	12. Juli 2011 bis einschließlich 22. Juli 2011
Emissionstermin	voraussichtlich der 26. Juli 2011
Rückzahlung:	26. Juli 2016
Zahlstelle:	VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, 80333 München
Kündigungsrechte:	Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Anleihegläubiger ist nicht möglich. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Anleihe-gläubiger zur außerordentlichen Kündigung berechtigt.
Emissionsrendite:	Die jährliche Emissionsrendite je Schuldverschreibung beträgt 7,50% des Nennbetrags abzüglich der individuellen Transaktionskosten. Die jährliche Emissionsrendite ist auf Grundlage eines Ausgabepreises von EUR 1.000 je Schuldverschreibung berechnet, unter der Annahme, dass keine vorzeitige Rückzahlung erfolgt. Die Emissionsrendite ist keine Indikation für eine Rendite in der Zukunft bzw. für eine Rendite bei einem anderen Preis als EUR 1.000.
Individuelle Rendite	Die individuelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag, den gezahlten Zinsen sowie (ii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten.

Sicherheit:	Die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen werden durch Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich in Höhe von insgesamt EUR 26 Mio. (jeweils entsprechend aktuellen Verkehrswert laut Gutachten) besichert. Die Verwaltung des Treueguts erfolgt durch den Treuhänder Notar Dr. Mauler, Wien. Im Falle der Verwertung der Objekte besteht die Verpflichtung der Emittentin zur Beschaffung eines entsprechenden Ersatzes.
Emissionskosten:	Die Emissionskosten für die Anleiheemission belaufen sich auf ca. EUR 1 Mio.
Verwendung des Erlöses:	Nettoerlös aus der Anleiheemission beläuft sich – je nach Umfang der Platzierung – auf bis zu EUR 24 Mio. und soll wie folgt verwendet werden: - je nach Umfang der Platzierung bis zu EUR 10,9 Mio. für die Ablösung der bestehenden Darlehen an den Sicherungsobjekten, so dass erstrangige Hypotheken/ Grundschulden zugunsten der Anleihegläubiger als Besicherung bestellt werden können; - ca. 80-85% der verbleibenden Mittel für die Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich Fachmärkte und Budgethotels; - ca. 15-20% der verbleibenden Mittel für zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital).
Börsennotierung:	Die Schuldverschreibungen sind zur Einbeziehung in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse vorgesehen. Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel in einem organisierten Markt ist nicht vorgesehen.
WKN/ISIN:	A1K0FA/ DE000A1K0FA0

Für das öffentliche Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

8. Juli 2011	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleis-tungsaufsicht (BaFin)
8. Juli 2011	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Emittentin www.amictus.net sowie der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com.
12. Juli 2011	Beginn der Zeichnungsfrist
22. Juli 2011	Ende der Zeichnungsfrist
26. Juli 2011	Beginn der Laufzeit der Anleihe
26. Juli 2011	Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse
25. Juli 2016	Ende der Laufzeit der Anleihe

1.2. Zusammenfassung in Bezug auf die Emittentin

Gründung, Sitz

Die Emittentin wurde am 1. Mai 2002 durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH gegründet. Sitz der Emittentin ist Nürnberg.

Kapitalmaßnahmen 2011

Die Emittentin hat zum 5. Mai 2011 eine Sachkapitalerhöhung beschlossen, so dass der 100%ige Gesellschaftsanteil an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach Sacheinlagenprüfung durch Moore Stevens gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von 1,00 EUR an der Emittentin eingebracht wurde. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 17. Juni 2011 womit ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Emittentin als Beteiligungsgesellschaft/ Finanzierungsholding der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe sichergestellt ist.

Geschäftstätigkeit

Die Emittentin ist ein Immobilienentwicklungsunternehmen mit Fokus auf Gewerbeimmobilien, insbesondere auf Handels-, Logistik-, und künftig auch Hotelimmobilien. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Beteiligungs- und Objektgesellschaften entwickelt bzw. hält.

Die Emittentin erwirbt über Beteiligungsgesellschaften Liegenschaften, entwickelt Nutzungskonzepte, plant und lässt über Generalunternehmer erforderliche Baumaßnahmen ausführen, vermietet und veräußert die entwickelten Objekte. Investitionen werden üblicher Weise erst getätigt, wenn durch Vorvermietung für mindestens 50 – 60 % der Mietfläche Mietzusagen vorliegen.

Markt und Wettbewerb

Die Emittentin ist in ihrem Kerngeschäft in den Wachstumsmärkten Tschechien, Slowakei und Polen sowie in Deutschland und Österreich tätig. Mieter der Objekte im Bereich der Fachmarktzentren sind vorwiegend renommierte deutsche und österreichische Handelsketten.

Hinsichtlich der Fokussierung auf Handelsimmobilien (Fachmarktzentren) konzentriert sich die Emittentin auf Märkte für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in kleinen und mittleren Städten mit 30.000 bis 50.000 Einwohnern, in der es keine bedeutenden Wettbewerber gibt. Durch ihre langjährige Erfahrung im Kerngeschäft zählt die Emittentin nach eigener Einschätzung zu den Marktführern. in der Region..

Darüber hinaus entwickelt die Emittentin unter Verwendung der Entwicklungskompetenz bezüglich der Fachmarktzentren im Moment den Geschäftsbereich Budgethotels in kleineren Städten mit 50.000 – 100.000 Einwohnern, da nach Ansicht der Emittentin in den kommenden Jahren der fragmentierte

teils privat betriebene Hotelmarkt durch internationale Formate zukünftig ersetzt werden bzw. die entsprechenden Hotelketten einen entsprechenden Investitionsbedarf ausgemacht haben.
Weiterhin nimmt die Emittentin in geringem Umfang im Hinblick auf opportunistischen Investmentgelegenheiten im Immobilienbereich, insbesondere Land Banking und Logistikimmobilien, wahr.

Organisationsstruktur

Nach Vollziehung der Sachkapitalerhöhung ist die Emittentin über EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an einer Vielzahl von- bzw. at-equity konsolidierten Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt. In den meisten Fällen sind es diese Gesellschaften, über die das operative Geschäft in Form von verrechneten Dienstleistungen und in Form von Beteiligungserträgen aus dem Vermietungsergebnis oder dem Beteiligungsverkauf realisiert wird. Zusammengefasst und gesteuert werden diese Objektgesellschaften überwiegend über Zwischenholdings.

Vorstand

Alleiniger Vorstand ist Mag. Dr. (rer. soc. oec.) Michael Müller.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind Thomas H. Knorr (Vorsitzender), Franz Gulz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) sowie Mag. Maximilian Pasquali.

Abschlussprüfer

Seit dem Geschäftsjahr 2008 ist die Moore Stephens Treuhand Kurpfalz GmbH, Rennershofstraße 8, 68183 Mannheim Abschlussprüfer der Emittentin. Moore Stephens Treuhand Kurpfalz GmbH ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Deutschland. Der Abschlussprüfer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist die BDO. Diese ist Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

Ausgewählte historische Finanzinformationen HGB und IFRS - Konzernabschlüsse

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für die Geschäftsjahre vom 1. November bis zum 31. Oktober 2009 sowie vom 1. November bis zum 31. Oktober 2010 entnommen. Die Jahresabschlüsse stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die von der Emittentin am 5. Mai 2011 beschlossene Sachkapitalerhöhung – 100%ige Einbringung des Gesellschaftsanteils an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von 1,00 EUR – erfolgt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 17. Juni 2011 und damit ist die Bestätigung des Wirtschaftprüfers wirksam geworden.

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

Zeitraum		**1.11.2009 - 31.10.2010 (HGB) TEUR**	**1.11.2008 - 31.10.2009 (HGB) TEUR**
Umsatzerlöse		0	0
Gesamtleistung	*	104	2.140
Finanzergebnis	*	0	-118
EBITDA	*1	78	1.991
EBIT	*2	78	1.991
EBT	*3	78	1.991
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		77	1.991
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *		0	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit *		0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit *		0	0
Stichtag		**31.10.2010 (HGB) TEUR**	**31.10.2009 (HGB) TEUR**
Eigenkapital		-85	-161
davon Bilanzverlust		-141	-217
Eigenkapitalquote	*4	Negativ	negativ
Langfristiges Vermögen	*5	0	0
Langfristiges Fremdkapital	*5	0	0
Bilanzsumme		86	162
Mitarbeiter		0	0

1. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.
2. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen.
3. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
4. Die ausgewiesenen negativen Eigenkapitalquoten ergeben sich aus einem in den Jahresabschlüssen der AMICTUS AG auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesenen „Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag“ in Höhe von 98,8% der Bilanzsumme für das Geschäftsjahr 2009/2010 (bzw. 99.4% für das Geschäftsjahr 2008/2009).
5. Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind dem geprüften Konzernabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach IFRS für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 entnommen, wobei die mit * gekennzeichneten Positionen aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet wurden und ungeprüft sind:

Zeitraum	**1.1.-31.12.2009 (IFRS) TEUR**	**1.1.-31.12.2008 (IFRS) TEUR**
Umsatzerlöse	10.552	14.757
Gesamtleistung*	11.829	15.126
Finanzergebnis	1.870	3.431
EBITDA *1	1.032	2.836
EBIT *2	762	2.482
EBT *3	1.338	2.412
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.322	2.039
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.160	8.375
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.873	-1.758
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-107	-5.453
Eigenkapital	13.459	12.641
davon thesaurierte Gewinne	11.641	9.774
Eigenkapitalquote *4	56,9%	47,4 %
Langfristiges Vermögen	9.131	11.463
Langfristiges Fremdkapital	2.220	1.867
Bilanzsumme	23.644	26.689
Mitarbeiter	26	56

1. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.
2. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen.
3. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
4. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Konzernabschlüssen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (siehe Anhang F: Seite F 76, Seite F 155) entnommen und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet.

1.3. Besicherung der Teilschuldverschreibungen durch diverse Verpflichtungen und durch Assets mit Verkehrswert EUR 26 Mio. / Kontrolle durch Treuhänder

Die Ansprüche der Anleihegläubiger und zwar sowohl Zinszahlungen als auch Rückzahlung soll planmäßig aus dem Cash-flow der Emittentin oder aufgrund von Finanzierungsaktivitäten generierte liquide Mittel bedient werden.

Entsprechend hat sich die Emittentin verpflichtet, während der Laufzeit der Anleihe keine Gewinnausschüttungen vornehmen, durch die das Konzerneigenkapital gemäß IFRS Rechnungslegungsstandards unter das Niveau von EUR 14 Mio. sinken würde.

Überdies haftet die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegenüber der Emittentin in Höhe des Nominalbetrages der Anleihe, also bis zu EUR 25.000.000,00 nebst der jeweils fälligen Zinsen aus der Anleihe auf Zahlung ohne Einrede aufgrund der gegebenen Konzernstruktur.

Darüber hinaus erfolgt eine Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich in Höhe von insgesamt EUR 20,1 Mio. jeweils im 1. Rang wie folgt:

Grundschulden im 1. Rang (Deutschland)/ Hypotheken im 1. Rang (Österreich)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungshöhe in EUR**
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/Büro	4.960.000	4.960.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum Aachen, Kellerhausstrasse 20	Logistik/Büro	1.320.000	1.320.000
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 6/ sowie EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Geschäft/ Büro/ Wohnung	3.880.000	3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Eigentum/ Wien, Karl Sarggasse 3 - 5	Logistik/Büro	3.558.000	3.547.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Baurecht/ Wien, Seybelgasse 8-10	Logistik/Büro	618.000	615.000
Marland Bauträger GmbH, Graz/ Eigentum/ Graz, Grabenstraße 75	Wohnungen	2.250.000	2.250.000
Dr. Michael Müller/ Eigentum am Grund/ Hennersdorf, Wildgansgasse 1a/1b/ sowie CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf / Berechtigter Superädifikat, Wildgansgasse 1a/1b	Doppelhäuser	1.200.000	1.200.000
Zwischensumme Kumuliert		17.786.000	17.772.000

Hypotheken im 1. Rang (Österreich)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungshöhe in EUR**
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf/ Eigentum/ Wildgansgasse 5, Hennersdorf	Wohnhaus	470.000	470.000
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien/ Eigentum/ Oberlaa, Kästenbaumg 27-29.	Wohnungen	653.000	653.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6a	Wohnungen	1.200.000	1.200.000
Besicherung Kumuliert		**20.109.000**	**20.095.000**

Außerdem erfolgt eine weitergehende Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch eine akzessorische Hypothek in Österreich in Höhe von weiteren EUR 5.950.000 im 2. Rang und damit insgesamt über EUR 26 Mio.:

Hypotheken im 2. Rang (Österreich)			
Names des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungswert für Anleihenbesicherung im 2. Rang in EUR**
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf/ Eigentum/ Schlossgasse 6, Leopoldsdorf / Dr. Michael Müller/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6b, bzw. Parkring 10	Schloss und Schlosspark mit Gebäuden	**14.850.000**	5.950.000*
Besicherung Kumuliert			**26.050.000**

* Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Schloss Leopoldsdorf besteht eine Hypothek im 1. Rang in Höhe von EUR 7.416.000, so dass unter Berücksichtigung des Verkehrswertes von EUR 14.850.000 für die Besicherung der Anleihe im 2. Rang eigentlich ein Betrag von EUR 7.434.000 zur Verfügung stehen würde. Davon wird aber nur ein Betrag von EUR 5.950.000 ausgenutzt.

Die vorgenannten Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von EUR 26 Mio. erstrecken sich auf die in der vorgenannten Übersicht zusammengefassten Grundstücke. Die Grundpfandrechte werden

zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Als Treuhänder wurde Dr. Michael Mauler, Öffentlicher Notar mit Amtssitz in Wien-Margarethen, Krongasse 14 bzw. dessen Amtsnachfolger bestellt (nachfolgend „Treuhänder"). Die Wahl des Treuhänders beruht auf der Überlegung, dass ein in Österreich ansässiger Treuhänder im Sicherungsfall schneller Zugriff auf die ganz überwiegende Anzahl der Sicherungsobjekte hat. Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Zinsansprüche oder zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Grundpfandrechte durch Zwangsversteigerung oder nach mehrheitlicher Wahl der Anleihegläubiger, anderweitig zu verwerten.

Hierbei stehen die Anleihegläubiger hinsichtlich der Grundpfandrechte in Höhe von EUR 20,1 Mio. im ersten Rang. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen. Hinsichtlich des Grundpfandrechts im zweiten Rang in Höhe von EUR 5,9 Mio. sind erstrangig besicherte Gläubiger vorrangig in Höhe von EUR 7.4 Mio. zu bedienen, was aber bei einem Verkehrswert von insgesamt EUR 14,8 Mio. keine wesentliche Schmälerung der Sicherheit darstellt. Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig aus deren Rückzahlungsanspruch aus der Anleihe befriedigt hat. Solange die Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der mit Grundschulden belasteten Grundstücke ganz oder teilweise verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten erhält.

1.4. Zusammenfassung der Risikofaktoren

Die Emittentin ist der Auffassung, dass jedes Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Risiken ausgesetzt ist. Der Eintritt dieser Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Emittentin und damit auch auf deren Ertragslage haben, so dass die Erfüllung der Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigt wird.

1.4.1 Risiken aus der Teilschuldverschreibung der Emittentin

Die folgenden Risiken sind nach Auffassung der Emittentin im Hinblick auf die Teilschuldverschreibungen von wesentlicher Bedeutung, wenn es darum geht, die Risiken zu bewerten, mit denen die Teilschuldverschreibungen behaftet sind:

- Beschränkte anlegerbezogene Eignung. Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche

Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Investition in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können.

- Insolvenz der Emittentin. Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen.
- Pflichtverletzung des Treuhänders. Der Treuhänder soll gemäß Treuhandvertrag die Mittel aus der Zeichnung der angebotenen Teilschuldverschreibungen erst gegen Bestellung der grundbuchrechtlichen Sicherheiten an die Emittentin auszahlen und für die Ersatzbeschaffung von verwerteten Sicherheiten Sorge tragen. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten kann dies trotz Vermögensschadenhaftpflichtversicherung zu erheblichen Schäden für die Anleihegläubiger führen.
- Wertminderung von Sicherheiten. Die Sicherung der Schuldverschreibungen durch grundbuchrechtliche Sicherheiten könnte beeinträchtigt werden, wenn der Verkehrswert dieser Sicherheiten sinkt oder aber in der konkreten Verwertungssituation sich nicht realisieren lässt. Der Anleihegläubiger kann dadurch erhebliche Verluste erleiden. Zahlungen auf die Schuldverschreibungen könnten im Falle einer Verwertung der als Sicherheit dienenden Grundschulden niedriger sein als die Summe der Ansprüche der Anleihegläubiger.
- Bonitätsverschlechterung. Mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist generell das Risiko des Teil- oder sogar Totalverlustes der Teilschuldverschreibungen und der Zinsansprüche aufgrund von Bonitätsverschlechterung verbunden.
- Volatilität. Der Kurswert der Teilschuldverschreibungen kann starken Schwankungen unterliegen. Der Anleiheinvestor kann dadurch erhebliche Verluste erleiden.
- Beschränkte Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn auf Grund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, tatsächlich fortbestehen wird.
- Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin. Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe verhindern.
- Vorrangige dingliche Besicherung anderer Verbindlichkeiten. Aufgrund der vorrangigen dinglichen Besicherung anderer Verbindlichkeiten der Emittentin und der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe kann im Falle der Insolvenz der Emittentin der

strukturelle Nachteil bezüglich der Erfüllung der Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen führen, falls gleichzeitig der Wert der grundbuchmäßigen Sicherheiten verfällt.

- Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten. Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine zusätzlichen Beträge für Steuern und Abgaben zahlen.
- Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger. Die Anleihegläubiger haben aus der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin.
- Inflationsrisiko. Da die Anleihe mit einer festgeschriebenen Laufzeit angeboten wird, besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger am Ende der Laufzeit auf Basis der tatsächlichen allgemeinen Preisentwicklung einen Vermögensverlust erleiden.
- Zinsänderungsrisiko. Bei allgemein steigendem Zinsniveau während der Laufzeit der Anleihe ergeben sich erfahrungsgemäß zusätzliche Kursrisiken für die Notierung der Teilschuldverschreibungen.

1.4.2. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Die folgenden Risiken sind nach Auffassung der Emittentin im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin von wesentlicher Bedeutung, wenn es darum geht, die Risiken insoweit zu bewerten:

- Marktrisiko. Die Emittentin ist vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig.
- Holdingrisiko. Die Emittentin ist als Holdinggesellschaft von den Erträgen der Objekt- und Projektdienstleistungsgesellschaften abhängig. Entsprechend kann die Emittentin die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen nur in dem Umfang erfüllen, in dem ihr entsprechende Erträge zufließen oder sie eine entsprechende Anschlussfinanzierung erhält.
- Finanzierungsrisiko. Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und dem Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt.
- Währungsrisiken. Die Emittentin ist u.a. in Ländern tätig, in denen der Euro kein gesetzliches Zahlungsmittel darstellt. Es besteht insofern ein Währungsrisiko für Zahlungsverpflichtungen und Einnahmen in diesen Währungen.

- Investitionsrisiko. Die Entscheidungen bezüglich der Investition in Liegenschaften unterliegen dem Risiko der Fehleinschätzung bezüglich einzelner Bewertungsmerkmale.
- Kostenrisiko. Trotz sorgfältigen Kostenkalkulationen ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen von der Emittentin getragen werden.
- Verkaufsrisiko. Der Emittentin könnte es nicht gelingen, entwickelte Immobilienprojekte zu angemessenen Konditionen (z.B. Gewährleistung) zu verkaufen. Geringere Verkaufspreise können vor allem auch durch Mieterträge unter Plan entstehen.
- Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder. Im Geschäftsfeld Budgethotels bestehen durch die Neuaufnahme typische Ingangsetzungsrisiken und damit kein kontinuierlicher Zufluss von Erträgen.
- Erhöhtes Risiko im Geschäftsfeld sonstige Geschäftstätigkeit. Investitionen der Emittentin im Rahmen sonstiger Geschäftstätigkeiten mit opportunistischen Investmentgelegenheiten sind teilweise mit höheren Risiken als die sonstigen Investitionen verbunden. Es sind insoweit höhere Kosten, ein vollständiges Scheitern des Investments oder eine geringere Zielrendite möglich.
- Wettbewerbsrisiko. Es besteht das Risiko von neuen preis- und marketingaggressiven Wettbewerben in den Marktnischen der Emittentin.
- Leerstandsrisiko: Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.
- Steuerliche Risiken. Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.
- Gesetzgebungsrisiken. Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden.
- Umweltrisiko. Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.

- Personalrisiko. Der Verlust des Vorstandes sowie anderer wichtiger Führungspersonen kann dazu führen, dass die Erträge der Emittentin negativ beeinflusst werden.
- Konzernrisiko. Herr Dr. Michael Müller kann als Großaktionär der Emittentin maßgeblich Einfluss auf die Emittentin ausüben und dadurch die Erträge der Emittentin negativ beeinflussen. Personelle Verpflichtungen zwischen den Konzerngesellschaften der Emittentin und anderen Gesellschaften von Dr. Michael Müller können zu Interessenskonflikten führen und sich zu Lasten der Emittentin auswirken.

2. Risikofaktoren

Nach Auffassung der Emittentin sind nachfolgend die wesentlichen Risiken dargestellt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass die Emittentin aus anderen als den hier dargestellten Gründen nicht imstande ist, Zins- und/oder Kapitalzahlungen auf die oder im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen zu leisten. Diese anderen Gründe werden aber von der Emittentin aufgrund der ihr gegenwärtig zur Verfügung stehenden Informationen nicht als wesentliche Risiken angesehen oder können gegenwärtig nicht vorhergesehen werden.

Die Realisierung eines oder mehrerer Risiken kann erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben oder im Extremfall zu einem Totalverlust, der gegebenenfalls unter den jeweiligen Schuldverschreibungen an den Anleger zu zahlenden Zinsen und/oder zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals, kommen.

Anleger sollten beachten, dass die beschriebenen Risiken sowohl einzeln als auch in Kombination miteinander auftreten und sich dadurch gegenseitig verstärken können.

Anleger sollten Erfahrung im Hinblick auf Wertpapiergeschäfte der vorliegenden Art mitbringen und sollten sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risiken im Wertpapierprospekt studieren, um das Risiko der Anleihe 2011/2016 einschätzen zu können. Die individuelle Beratung durch ihre Berater vor der Kaufentscheidung ist in jedem Fall unerlässlich.

2.1. Risikofaktoren in Bezug auf die Teilschuldverschreibungen

2.1.1. Beschränkte anlegerbezogene Eignung

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Vielmehr sollten interessierte Anleger über erforderliche Kenntnisse verfügen, um die Risiken einer Investition in die Schuldverschreibungen beurteilen zu können. Eine Anlage in die Teilschuldverschreibungen ist nur für Anleger geeignet, die

- die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen gänzlich verstanden haben,
- das wirtschaftliche Risiko einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen bis zu deren Fälligkeit tragen können,
- von dem Risiko der fehlenden Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen über einen erheblichen Zeitraum, im Zweifel bis zur Fälligkeit Kenntnis haben,
- in der Lage sind, die Vorteile und Risiken vor dem Hintergrund der eigenen Finanzlage beurteilen zu können,

- in der Lage sind, die Risiken und Vorteile einer Anlage in die Teilschuldverschreibungen und die Informationen, die im Prospekt oder anderen maßgeblichen Dokumenten enthalten sind oder durch Verweis aufgenommen sind, beurteilen zu können.

2.1.2. Insolvenz der Emittentin

Die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig und zwar dadurch, dass ausreichend liquide Mittel generiert werden. Eine Gewähr für den Eintritt wirtschaftlicher Ziele und Erwartungen kann die Emittentin nicht leisten. Da keine Einlagesicherung bezüglich der Schuldverschreibung besteht, kann es im Falle der Insolvenz der Emittentin zum Totalverlust bezüglich der Schuldverschreibungen kommen. Es besteht daher das Risiko eines teilweisen Verlustes bezüglich der Kapitalanlage und der Zinsen oder sogar der Totalverlust, falls gleichzeitig die bestellten grundbuchmäßigen Sicherheiten in ihrem Wert verfallen sollten. Im Falle der Insolvenz der Emittentin sind die Anleger gemäß der geltenden Insolvenzverordnung mit den nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt, wenn vorab die für die Teilschuldverschreibungen vorgesehenen Sicherheiten verwertet wurden. Nach Verwertung des Vermögens der Emittentin im Insolvenzfall erfolgt die Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin.

2.1.3. Pflichtverletzung des Treuhänders

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Anleihe kontrolliert der Treuhänder, dass die Emittentin die Grundpfandrechte nicht für andere Zwecke als die Sicherung der Rückzahlung der Schuldverschreibungen einsetzt. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind.

2.1.4. Wertminderungen von Sicherheiten

Die Sicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte können dadurch beeinträchtigt werden, dass der Verkehrswert der Sicherheiten sinkt. Ebenso kann im Hinblick auf Ansprüche der Anleihegläubiger durch grundbuchrechtlich gesicherte Pfandrechte nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Insolvenz der Emittentin bei einer Verwertung der Grundschulden aufgrund von Wertverlusten der Immobilie nicht der Verkehrswert erzielt wird. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen erhalten.

2.1.5. Bonitätsverschlechterung

Zum Zwecke des wirtschaftlichen Erfolges ist die Emittentin gehalten, die Rückzahlung des Anleihebetrags und die Erfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen im Rahmen ihrer geschäftlichen Aktivitäten die Mittel aus der Emission der Teilschuldverschreibungen zu verwenden. Das Risiko des teilweisen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen besteht, wenn die Mittel aus der Emission nicht in dieser Weise verwendet werden oder die Bonität der Emittentin aus anderen Gründen in Mitleidenschaft gezogen wird.

2.1.6. Volatilität

Da die angebotenen Teilschuldverschreibungen eine kleine Emission mit einem begrenzten Volumen sind, können erhebliche Preisschwankungen für die Teilschuldverschreibungen eintreten und zwar unabhängig von der Finanzlage der Emittentin oder der allgemeinen Zinsentwicklung.
Die Emittentin kann auch keine Gewähr dafür übernehmen, dass ein nennenswerter Handel bezüglich der Teilschuldverschreibungen besteht.
Eine negative Geschäftsentwicklung der Emittentin könnte darüber hinaus zu Überreaktion hinsichtlich der Preise für die Teilschuldverschreibungen nach unten führen.

2.1.7. Beschränkte Veräußerbarkeit der Teilschuldverschreibungen

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Trotz der vorgesehenen Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in das Segment Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse kann die Veräußerbarkeit während der Laufzeit stark eingeschränkt oder unmöglich sein, wenn aufgrund fehlender Nachfrage kein liquider Sekundärmarkt besteht oder ein solcher Markt, sofern er besteht, fortgesetzt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger seine Teilschuldverschreibungen nicht, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu dem gewünschten Preis veräußern kann.
Sollten die Teilschuldverschreibungen nicht in einen Handel an einer Börse einbezogen werden, wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im ungünstigsten Fall muss der Anleger daher damit rechnen, seine Teilschuldverschreibungen nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen. Außerdem wird es in diesem Fall für die Teilschuldverschreibungen keinen an der Börse ermittelten Kurs geben.

2.1.8. Keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung der Emittentin.

Es bestehen weder gesetzliche noch vertragliche oder sonstige Beschränkungen hinsichtlich der Aufnahme bzw. dem Eingehen von weiteren Verbindlichkeiten durch die Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen. Eine weitere Verschuldung kann die Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Anleihe verhindern.

2.1.9. Fehlende Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger

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

2.1.10. Risiko der Renditeminderung durch Steuern und Kosten

Für den Anleihegläubiger entstehen beim Kauf und Verkauf von Teilschuldverschreibungen neben dem aktuellen Preis verschiedene Neben- und Folgekosten, die die Rendite der Schuldverschreibungen erheblich verringern oder gar ausschließen können.
Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen oder auf von Anleihegläubiger bei Verkauf oder Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen realisierten Gewinne sind gegebenenfalls steuerpflichtig.
Die in diesem Prospekt enthaltenen steuerlichen Ausführungen geben die Ansicht der Emittentin bezüglich der zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospektes geltenden Rechtslage wieder. Finanzbehörden und –gerichte können jedoch zu einer anderen steuerlichen Beurteilung kommen. Die in diesem Prospekt erfolgten steuerlichen Ausführungen dürfen darüber hinaus nicht alleinige Grundlage für die Entscheidung zum Kauf der Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen dienen, da jeweils die individuelle Situation des Anleihegläubigers zu berücksichtigen ist. Potentielle Anleihegläubiger sollten vor der Entscheidung zum Kauf der Teilschuldverschreibungen ihren persönlichen Steuerberater um Rat fragen. Die Emittentin haftet nicht für steuerliche Konsequenzen bei dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen.

2.1.11. Inflationsrisiko

Der Wert des von den Anlegern für die Teilschuldverschreibungen eingesetzten Kapitals kann sich durch Inflation erheblich mindern. Bei den Teilschuldverschreibungen handelt es um eine Unternehmensanleihe mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, so dass während der Laufzeit ein Inflationsrisiko besteht, das zur Folge haben kann, dass Inhaber der Teilschuldverschreibungen einen finanziellen Verlust erleiden. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Möglichkeiten der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen eingeschränkt sind, so dass der Anleger gezwungen sein kann, die Teilschuldverschreibungen bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

2.1.12. Zinsänderungsrisiko

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

2.2 Risken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

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

2.2.1 Marktrisiko

Die Emittentin ist vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in Mittel- und Osteuropa tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Liegenschaften in dieser Region abhängig.
Die insoweit relevanten Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig und unterliegen dementsprechend vielfältigen Schwankungen. Zu den beeinflussenden Faktoren zählen z.B.

- Investitionsbereitschaft seitens potentieller Erwerber sowie deren finanzielle Mittelverfügbarkeit
- gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen,
- allgemeine Investitionstätigkeit der Unternehmen,
- Kaufkraft der Bevölkerung,
- Attraktivität des Standortes Mittel- und Osteuropa im Vergleich zu anderen Ländern,
- Angebot an und Nachfrage nach Immobilienprojekten an den jeweiligen Standorten sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Liegenschaftsakquisitionen
- die Entwicklung des deutschen, österreichischen sowie des internationalen Finanzmarktumfelds,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in Mittel- und Osteuropa,
- die Entwicklung der Energiekosten.

Der Erfolg der Emittentin ist von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und stets von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe keinen Einfluss hat. Durch die Konzentration auf Gewerbeimmobilien in einem speziellen Segment verfügt Amictus/ EYEMAXX-Gruppe zudem eine sehr beschränkte Diversifizierung der Risiken mit anderen Immobiliensegmenten statt. Die Emittentin muss die fortlaufenden Änderungen ihres wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechende Entscheidungen treffen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.2 Holdingrisiko

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die Objektgesellschaften und Dienstleistungsunternehmen mit den erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Zinszahlungen aus den Darlehen oder im Rahmen der Gewinnverwendung bzw. der Veräußerung an die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zur Verfügung stehen. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die verbundenen Unternehmen genügend Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sicherzustellen. Gleiches gilt für den Fall, dass eines oder mehrere abhängige Unternehmen, denen Mittel aus der Anleihe überlassen worden sind, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellen, so dass sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken würde.

2.2.3 Finanzierungsrisiko

Die Emittentin ist über die Objektgesellschaften dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Liegenschaftserwerbs und Bau der Immobilienobjekte sowie für die Refinanzierung bestehender Objektgesellschaften und dem damit verbundenen Zinsänderungs- und Projektfinanzierungsrisiko ausgesetzt. Weiterhin ist ein Finanzierungsrisiko gegeben bei möglichen Nachfinanzierungen, bei Nichterreichen oder Wegfall der mit den projektfinanzierenden Banken vereinbarten Kredit Covenants (z.B. bei Ausfall eines Mieters) unterschreiten der vereinbarten DSCR (Debt Service Coverage Rate).

2.2.4 Währungsrisiken

Die Emittentin wird neben Deutschland und Österreich auch in andere Länder investieren, die bis dato nicht der Währungsunion angehören und deshalb in lokaler Währung verrechnen (Tschechien und Polen, Serbien). Diesbezüglich kann es zu Währungsverlusten bei Miet- und Kreditverträgen kommen.

2.2.5 Investitionsrisiko

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich für den Anleger daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Entwicklungsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Marktentwicklungen zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Emittentin bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Emittentin ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind.

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

Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Emittentin bei einer Investitionsentscheidung führen, die sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

2.2.6 Kostenrisiko

Die Immobilienentwicklungsprojekte der Emittentin bzw. derer Projektgesellschaften unterliegen sorgfältigen Kostenkalkulationen. Trotzdem ist es möglich, dass es bei Entwicklungsprojekten zu Kostenüberschreitungen (z.B. Baukosten), Vertragsstrafen (z.B. Mieterverlust bei Bauzeitüberschreitung) oder sogar zum gänzlichen Ausfall des Generalunternehmers kommt. Daraus entstehende Mehrkosten müssen in weiterer Folge von der Emittentin getragen werden. Darüber hinaus ist es denkbar, dass Amictus/ EYEMAXX-Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auf Verlangen von projektfinanzierenden Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgeben wird müssen. Diese Garantien können Amictus/ EYEMAXX-Gruppe zur Zahlung von Kostenüberschreitungen an z.B. Generalunternehmer verpflichten, wenn diese berechtigte Forderungen aus Tätigkeiten stellen, die über den budgetierten Planwerten liegen. Eine Inanspruchnahme der einzelnen Gesellschaften der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe solchen Garantieerklärung kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.7 Verkaufsrisiko

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

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

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

2.2.8 Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder

Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe Gruppe betreibt als weiteres Geschäftsfeld, neben dem Stammgeschäft der Fachmarktzenterentwicklung auch die Entwicklung und Realisierung von Economy Hotels und Budget Hotels. Mit dem Aufbau dieses Geschäftsfelds sind für Amictus/ EYEMAXX-Gruppe Aufwendungen verbunden, von denen ungewiss ist, ob ihnen künftig entsprechende Erträge gegenüberstehen werden. Sollte sich der Aufbau des neuen Geschäftsfeldes schlechter als von Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erwartet entwickeln, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe negativ beeinträchtigen.

Die Emittentin befindet sich derzeit in der Phase der Projektierung und Projektvorprüfung und möchte nach Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit bonitätsstarken Mietern in 2012 in die Realisierung gehen. Sollte es nicht gelingen, die erworbenen Immobilien so zu entwickeln, dass diese gewinnbringend an Investoren oder Betreibergesellschaften veräußert werden können, würde dies die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinträchtigen und so die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin.

2.2.9 Erhöhtes Risiko im Geschäftsfeld sonstige Geschäftstätigkeit

Investitionen der Emittentin im Rahmen sonstiger Geschäftstätigkeiten mit opportunistischen Investmentgelegenheiten sind teilweise mit höheren Risiken als die sonstigen Investitionen verbunden. Es sind insoweit höhere Kosten, ein vollständiges Scheitern des Investments oder eine geringere Zielrendite möglich.

2.2.10 Wettbewerbsrisiko

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

2.2.11 Leerstandsrisiko

Im Rahmen der Entwicklung von Immobilien kann es vorkommen, dass vermietbare Flächen mangels Mieterinteresse nicht oder nur teilweise vermietet werden und dadurch reduzierte Einnahmen und Verkaufserlöse anfallen.

2.2.12 Steuerliche Risiken

Die Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Mittel- und Osteuropa könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.

Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien sowie in Hinblick auf die Grundlagen der Besteuerung von Immobilien sind bedeutsame Änderungen nicht auszuschließen. Solche Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken. Eine nachteilige Entwicklung der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.2.13 Gesetzgebungsrisiken

Durch sich ändernde Gesetze und rechtliche Bestimmungen können Zusatzkosten entstehen oder es kann die Emittentin zur Einschränkung oder gar Aufgabe ihres Geschäftsmodells gezwungen werden. Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe Gruppe auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe Gruppe zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

2.2.14 Umweltrisiko

Bei dem Erwerb von Liegenschaften sind die Objektgesellschaften der Emittentin dem Risiko ausgesetzt, Liegenschaften mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.

2.2.15 Personalrisiko

Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg und damit der Erfolg der Emittentin insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen des derzeitigen Vorstands, Geschäftsführern und den Abteilungsleitern der Emittentin beruht. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, können einen nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und damit auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

2.2.16. Konzernrisiko

Zwischen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen sowie der für die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe handelnden Personen, die für das operative Geschäft der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in der Person des

Vorstandes Dr. Michael Müller mögliche Interessenskonflikte. Der Vorstand der Emittentin Herr Dr. Michael Müller ist zugleich Eigentümer weiterer Immobiliengesellschaften, die im Bereich Gewerbeimmobilien investieren. Es besteht daher für die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe das Risiko, dass Herr Dr. Michael Müller in Interessenkollision zwischen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe und seinen anderen Immobiliengesellschaften Entscheidungen zu Lasten der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe treffen könnte. Dies kann zu Gewinnverlagerungen bzw. dem Verlust von Geschäftschancen führen.

3. Allgemeine Informationen

3.1. Verantwortung für den Prospekt

Die Amictus künftig EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Nürnberg übernimmt für die in diesem Prospekt gemachten Angaben gemäß § 5 Abs. 4 WpPG die Verantwortung. Die Emittentin erklärt, dass ihres Wissens nach die in diesem Prospekt gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

3.2. Verbreitung von Informationen

Im Zusammenhang mit der Ausgabe und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist niemand berechtigt, Informationen zu verbreiten oder Erklärungen abzugeben, die im Widerspruch zu den Angaben stehen, die in diesem Prospekt bzw. etwaigen Nachträgen dazu enthalten sind. Für Informationen von Dritten, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind, lehnt die Emittentin jegliche Haftung ab.

3.3. Begriffsbestimmungen

Angebotsfrist ist der Zeitraum, in dem die Zeichnung neu aufgelegter Wertpapiere möglich ist.
Anleihe ist eine Sammelbezeichnung für alle Schuldverschreibungen mit vor Ausgabe festgelegter Verzinsung, Laufzeit und Rückzahlung.
Anleihegläubiger sind Anleiheanleger, Käufer, Inhaber von Anleihen, welche die Rechte daraus gegenüber der Emittentin geltend machen können. Vertragspartner der Emittentin.
Der Begriff **Emittentin** bezieht sich auf die Amictus AG künftig EYEMAXX Real Estate AG mit Sitz in Nürnberg, geschäftsansässig Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg.
Bei der Darstellung der Emittentin wird diese in diesem Prospekt gemeinsam mit ihren ganz oder teilweise konsolidierten unmittelbaren und mittelbaren Tochter bzw. Enkelgesellschaften sowie gemeinsam mit ihren nicht konsolidierten Beteiligungen an Gesellschaften als **Amictus/ EYEMAXX-Gruppe** bezeichnet.
Inhaberschuldverschreibung ist eine Anleihe, Inhaberpapiere, welche die Emittentin verpflichten, an den jeweiligen Inhaber der Anleiheurkunde die Zinsen und den Rücknahmebetrag bei Fälligkeit der Papiere zu leisten. Der jeweilige Inhaber der Wertpapierurkunde ist stets der Forderungsinhaber.
Nennwert bezeichnet den Nennbetrag. Nominalwert einer Aktie, Anleihe usw. Der Nominalwert entspricht dem Anlage-Rückzahlungsbetrag eines Wertpapiers.
Prospekthaftung ist die Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs-, Wertpapier- oder Börsenprospekten.

3.4. Gründe für das Angebot und Verwendung der Emissionserlöse

Die Emittentin finanziert bis dato ihre Immobilienprojekte vorrangig über Eigenmittel in Partnerschaft mit Private Equity Gesellschaften. Dieses Finanzierungsmodell führt jedoch zu einer erheblichen Schmälerung der Ertragspotentiale der Emittentin, in dem jeweils mit Private Equity Gesellschaften finanzierten Projektgesellschaften. Vergleichsrechnungen der Emittentin zeigen, dass bei Ersatz der Private Equity Finanzierung durch die Mittel aus der Anleihe das Ertragspotential im Durchschnitt annähernd verdoppelt werden kann.

Der Emissionserlös der Anleihe beläuft sich je nach Umfang der Platzierung und unter Berücksichtigung von Gesamtkosten für die Platzierung von ca. EUR 1 Mio. auf bis zu EUR 24 Mio. und soll nach Planung der Emittentin nach Umsetzung eines Sicherungskonzeptes, zugunsten der Anleihegläubiger, aber überwiegend zur Immobilienentwicklung verwendet werden.

Je nach Umfang der Platzierung ist die Umsetzung eines Sicherungskonzeptes zugunsten der Anleihegläubiger durch Gewährung von Darlehen mit einer Verzinsung von 7,50 % p.a. von bis zu EUR 10,9 Mio. und dem damit verbundenen Erwerb von Grundschulden und anderen Immobiliarsicherheiten mit einem Verkehrswert von bis zu insgesamt EUR 26,0 Mio. zuzüglich einer Verpfändung der Mieteinnahmen aus den Besicherungsobjekten bis zur Höhe von jährlich EUR 0,8 Mio. geplant.
Die danach verbleibenden Mittel sollen zu ca. 80-85% für die Realisierung von Projekten vorrangig im Bereich Handelsimmobilien (vorwiegend Fachmarktzentren (FMZ) und Budgethotels verwendet werden. Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe verfügt über eine Pipeline von folgenden Projekten, die sich in der Prüfung befinden und wird je nach wirtschaftlicher und finanzieller Attraktivität die geeignetsten Projekte auswählen und in die Besten investieren.

Projekt	Gesamtinvestitionsvolumen	voraussichtl. Fertigstellung
1. FMZ Kyjov (CZ)	3,9 Mio EUR	MAR 2012
2. FMZ Pelhrimov (CZ)	2,0 Mio EUR	APR 2012
3. FMZ Louny (CZ)	6,5 Mio EUR	SEP 2012
4. FMZ Krnov (CZ)	4,0 Mio EUR	OKT 2012
5. FMZ Jablonec (CZ)	6,7 Mio EUR	NOV 2012
6. FMZ Polen I (PL) **	6,5 Mio EUR	OKT 2012
7. FMZ Polen II (PL) **	7,0 Mio EUR	NOV 2012
8. FMZ Polen III (PL) **	7,5 Mio EUR	NOV 2012
9. Hotel Deutschland I (DE) **	8 Mio EUR	MAR 2013
10. Hotel Deutschland II (DE) **	9 Mio EUR	MAI 2013

** Standort bekannt; aus Konkurrenzgründen keine Detailangaben

Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe plant aus den derzeit in der Prüfung befindlichen Projekten mit Gesamtinvestitionskosten (GIK) von insgesamt ca. 60 Mio. EUR mit einigen Projekten noch in diesem Jahr mit den Baumaßnahmen zu beginnen und dazu für den erforderlichen Eigenmittelbedarf an den jeweiligen Projekten den Emissionserlös in Kombination mit banküblichen Immobilienfinanzierungen bereits teilweise zu verwenden. Die verbleibenden Mittel sollen voraussichtlich bis Ende 2012 vollständig investiert sein. Die restlichen 15-20% der verbleibenden Mittel aus der Anleihe dienen zur Sicherung des laufenden Liquiditätsbedarfs (working capital) der Emittentin.

3.5. Interessen und Interessenkonflikte von Personen die im Rahmen der Emission tätig werden

Die ICF Kursmakler AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstr.1, 60311 Frankfurt am Main, als Lead Manager steht im Hinblick auf die Platzierung der Anleihe mit der Emittentin in einem Vertragsverhältnis und veräußern die Anleihe im Wege des Platzierungsgeschäfts ohne feste Zusage. Die platzierenden Banken erhalten von der Emittentin eine Platzierungsprovision.
Darüber hinaus gibt es keine Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die für die Emission/das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

3.6 Angaben von Seiten Dritter

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

3.7 Rating

Die Anleihe wurde von der Creditreform Rating AG mit einem Rating BBB+ bewertet. Die Ratingagentur hat Ihren Sitz in der Europäischen Gemeinschaft und wurde im Einklang mit der Verordnung EG Nr. 1060/2009 registriert.

3.8 Veröffentlichung dieses Prospektes

Dieser Prospekt wird nach seiner Billigung durch die BaFin bei der BaFin hinterlegt und unverzüglich auf der Internet-Seite der Emittentin (www.amictus.net) sowie der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe (www.eyemaxx.com) veröffentlicht. Papierfassungen dieses Prospekts sind außerdem während der üblichen Geschäftszeiten bei der Amictus AG künftig EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg kostenlos erhältlich.

3.9. Einsehbare Dokumente

Folgende Unterlagen können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, das heißt bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Veröffentlichung, während der üblichen Geschäftszeiten in den Geschäftsräumen der Amictus AG künftig EYEMAXX Real Estate AG, Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg kostenlos, eingesehen werden. Ebenso sind diese Unterlagen auf der Internet-Seite der Emittentin (www.amictus.net) sowie der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe (www.eyemaxx.com) veröffentlicht:

- Satzung der Emittentin
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2008/ 2009
- Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2009/ 2010
- Konzernabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH für das für das Geschäftsjahr 2008
- Konzernabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH für das für das Geschäftsjahr 2009
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: D-42279 Wuppertal, Hölkerfeld 42,
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: D-52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20,
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Geschäftshaus, A-5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4, Erdgeschoß
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: A-1230 Wien, Karl Sarg Gasse 3 - 5
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: A-1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 6 Wohn- und Geschäftseinheiten in A-8010 Graz, Grabenstrasse 75
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 4 Doppelwohnhaushälften in A-2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 1a und 1b
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus mit Gartengrund in A-2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 3 Eigentumswohnungen in A-1110 Wien, Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 2 Wohneinheiten in A-2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6a
- Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Schloss Leopoldsdorf in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b.

4. Ausgewählte historische Finanzinformationen

4.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen der Emittentin

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr vom 1. November bis zum 31. Oktober 2009 sowie vom 1. November 2009 bis zum 31. Oktober 2010 entnommen. Die Jahresabschlüsse stehen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die von der Emittentin am 5. Mai 2011 beschlossene Sachkapitalerhöhung –100%ige Einbringung des Gesellschaftsanteils an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von 1,00 EUR – erfolgt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 17. Juni 2011 und damit ist die Bestätigung des Wirtschaftprüfers wirksam geworden.

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

Zeitraum		**1.11.2009 - 31.10.2010 (HGB) TEUR**	**1.11.2008 - 31.10.2009 (HGB) TEUR**
Umsatzerlöse		0	0
Gesamtleistung	*	104	2.140
Finanzergebnis	*	0	-118
EBITDA	*, 1	78	1.991
EBIT	*, 2	78	1.991
EBT	*, 3	78	1.991
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		77	1.991
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *		0	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit *		0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit *		0	0
Eigenkapital		-85	-161
davon Bilanzverlust		-141	-217
Eigenkapitalquote	*, 4	negativ	negativ
Langfristiges Vermögen	*, 5	0	0
Langfristiges Fremdkapital	*, 5	0	0
Bilanzsumme		86	162
Mitarbeiter		0	0

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

1. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.
2. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen.
3. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.
4. Die ausgewiesenen negativen Eigenkapitalquote ergeben sich aus in Jahresabschlüssen der AMICTUS AG auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesenen „Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag“ in Höhe von 98,8% der Bilanzsumme für das Geschäftsjahr 2009/2010 (bzw. 99.4% für das Geschäftsjahr 2008/2009).
5. Bei der Zuordnung zum langfristigen/kurzfristigen Vermögen bzw. langfristigen/kurzfristigen Fremdkapital wurde die vertraglich vereinbarte Laufzeit bzw. die vertraglich vereinbarte Kündbarkeit zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass kurzfristiges Vermögen und/oder kurzfristiges Fremdkapital insbesondere dem Verbundbereich/die Gesellschafter betreffend, teilweise auch faktische Laufzeiten von mehr als einem Jahr haben kann.

4.2 Ausgewählte historische Finanzinformationen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen einschließlich Vergleichszahlen bezüglich des Vorjahres sind dem geprüften Konzernabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach IFRS für die Geschäftsjahre vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 entnommen, wobei die mit * gekennzeichneten Positionen aus den geprüften Abschlüssen abgeleitet wurden und ungeprüft sind:

Zeitraum	**1.1.-31.12.2009 (IFRS) TEUR**	**1.1.-31.12.2008 (IFRS) TEUR**
Umsatzerlöse	10.552	14.757
Gesamtleistung *	11.829	15.126
Finanzergebnis	1.870	3.431
EBITDA *, 1	1.032	2.836
EBIT *, 2	762	2.482
EBT *, 3	1.338	2.412
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.322	2.039
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-5.160	8.375
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.873	-1.758
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-107	-5.453
Eigenkapital	13.459	12.641
davon thesaurierte Gewinne	11.641	9.774
Eigenkapitalquote *, 4	56,9%	47,4 %
Langfristiges Vermögen	9.131	11.463
Langfristiges Fremdkapital	2.220	1.867
Bilanzsumme	23.644	26.689
Mitarbeiter	26	56

1. Die Abkürzung „EBITDA“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization. Das bedeutet „Gewinn vor Zinsen, Ertragssteuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und vor außerordentlichen Ergebnissen.

2. Die Abkürzung „EBIT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before interest and taxes“ und meint den „Gewinn vor Zinsen“, Ertragssteuern und außerordentlichen Ergebnissen.

3. Die Abkürzung „EBT“ stammt aus dem Englischen und steht für „Earnings before taxes“ und meint den Gewinn vor Ertragssteuern.

4. Die ausgewiesenen Eigenkapitalquoten wurden den geprüften Konzernabschlüssen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (siehe Anhang F: Seite F 76, Seite F 155) entnommen und kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet.

5. Angaben über die Emittentin

5.1 Firma, Sitz und Handelsregisterdaten

Die Firma der Emittentin lautet „Amictus AG“ künftig „EYEMAXX Real Estate AG“. Daneben tritt die Emittentin nicht unter einer kommerziellen Bezeichnung auf. Im Rahmen der kommenden Hauptversammlung, zu der durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 10. Juni 2011 eingeladen wurde, soll u.a. die Namensänderung in EYEMAXX Real Estate AG sowie die Sitzverlegung von Nürnberg nach Aschaffenburg beschlossen werden.

Sitz der Emittentin ist Nürnberg, wobei die Geschäftsanschrift davon abweichend lautet: Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg, Telefon: +49-6021 386 69 – 10, Fax: +49-6021 386 69 - 15. Die Emittentin ist unter der Nummer HRB 16054 beim Amtsgericht Nürnberg im Handelsregister eingetragen.

5.2 Abschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Emittentin 2008/2009 sowie der Jahresabschluss 2009/ 2010 wurde nach HGB durch die Moore Stephens Treuhand Kurpfalz GmbH, Rennershofstraße 8, 68183 Mannheim, geprüft und für den Jahresabschluss 2008/ 2009 und Jahresabschluss 2009/ 2010 jeweils mit einem uneingeschränkten, aber aufschiebend bedingten Bestätigungsvermerk versehen. Die Moore Stephens Treuhand Kurpfalz GmbH ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer. Die Jahresabschlüsse der Emittentin sollen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung veröffentlicht in der Einladung im Bundesanzeiger vom 10. Juni 2011 ab dem Geschäftsjahr 2010/ 2011 nach IFRS durch die Ebner Stolz Mönning Bachem Partnerschaft, Portlandweg 1, 53227 Bonn, geprüft werden. Die Ebner Stolz Mönning Bachem Partnerschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer

Der Jahresabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH für 2009 wurde nach IFRS durch die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer. Die Jahresabschlüsse der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH für 2010 sollen weiterhin nach IFRS durch die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, geprüft werden.

5.3 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung und Existenzdauer

Die Emittentin, HRB 16054, ist entstanden durch formwechselnde Umwandlung der BinTec Communications GmbH mit Sitz in Nürnberg, eingetragen im Handelsregister unter HRB 9166, entstanden.

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

5.4 Gegenstand des Unternehmens und Kontaktinformation

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

Die Emittentin ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die für die Erreichung der Gesellschaftszwecks dienlich sind und diesen fördern. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen im In- und Ausland gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen und deren Geschäftsführung übernehmen, Unternehmen pachten, Unternehmensverträge abschließen sowie Zweigniederlassungen und Filialen im In- und Ausland errichten.
Die Geschäftsanschrift lautet Auhofstrasse 25, 63741 Aschaffenburg. Telefonisch ist die Emittentin unter +49-6021 386 69 - 10 erreichbar.

5.5 Grundkapital, Hauptmerkmale der Aktien und Geschäftsjahr

Das Grundkapital der Emittentin beträgt derzeit EUR 2.550.642,00 und ist eingeteilt in 2.550.642 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,- je Aktie. Sämtliche ausgegebenen 2.550.642 Aktien sind voll eingezahlt.

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

Das Geschäftsjahr der Emittentin endet abweichend vom Kalenderjahr zum 30. Oktober Im Rahmen der kommenden Hauptversammlung, zu der durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger vom 10. Juni 2011 eingeladen wurde, soll die Umstellung des Geschäftsjahres auf den 31. Dezember des jeweiligen Jahres beschlossen werden, so dass die Emittentin und die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH das gleiche Geschäftsjahr aufweisen werden. Entsprechend ist das Geschäftsjahr 2011 ein Rumpfgeschäftsjahr und dauert vom 1. November 2010 bis zum 31. Dezember 2011. Ab dem 1. Januar 2012 ist dann das Kalenderjahr das Geschäftsjahr.

5.6 Ereignisse aus jüngster Zeit

Die Emittentin hat zum 05. Mai 2011 eine Sachkapitalerhöhung beschlossen, so dass der 100%ige Gesellschaftsanteil an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nach

Sacheinlagenprüfung durch Moore Stephens gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von 1,00 EUR an der Emittentin eingebracht wurde, womit die bilanzielle Überschuldung der Emittentin per 30. Oktober 2010 nicht mehr besteht. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung ist am 17. Juni 2011 erfolgt.

Darüber hinaus hat die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH der Emittentin per 18. Mai 2011 ein Darlehen in einer Maximalhöhe von EUR 240.000,- eingeräumt, um die Bezahlung der Verwaltungskosten der Emittentin unabhängig von der Anleihe für das nächste Jahr sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung beider Geschäftsfälle ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Emittentin – unter going concern Prämisse – sichergestellt.

5.7 Hauptaktionäre

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

Aktionär	Anzahl der gehaltenen Aktien	Prozent der Stimmrechte
Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien*	2.499.500	97,99 %
Streubesitz	51.142	2,01 %
Gesamtaktienanzahl	2.550.642	100,00 %

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

5.8. Organisationsstruktur und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist Obergesellschaft der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe, deren 100-prozentige Tochtergesellschaft, die nach österreichischem Recht gegründete EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist. Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wiederum fungiert innerhalb der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe als Zwischenholding, welche Beteiligungen an Objektgesellschaften und Management- bzw. Dienstleistungsgesellschaft erheblichem Umfang (zum Teil als Alleingesellschafter, zum Teil mehrheitlich und zum Teil als Minderheitsgesellschafter) hält.

Entsprechend wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die wichtigsten Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegeben:

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist zu 100% an der nach österreichischem Recht gegründeten EYEMAXX Management GmbH beteiligt, welche eine operative Management-,

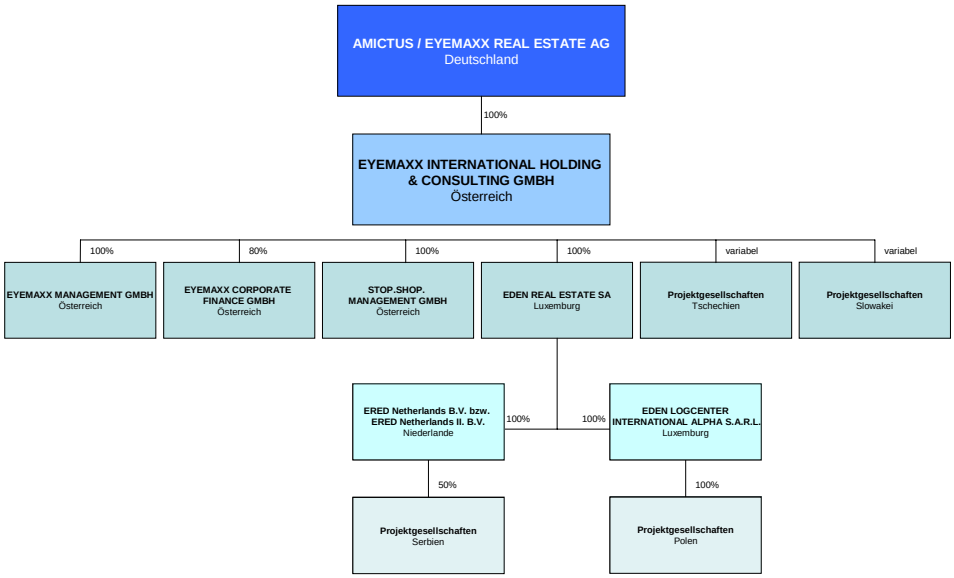
bzw. Dienstleistungsfirma ist. Diese Gesellschaft ist Gesellschafterin weiterer lokaler Management-, bzw. Dienstleistungsfirmen.

Überdies ist die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zu 80 % an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft EYEMAXX Corporate Finance GmbH beteiligt, welche Dienstleistungen unter anderem im Corporate Finance, sowie im M & A Bereich bzw. im Rahmen der Veräußerung von Objektgesellschaften und deren Finanzierung erbringt.

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist außerdem an der nach österreichischem Recht gegründeten Gesellschaft Stop.Shop. Management GmbH zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft erbringt über ihre tschechische, slowakische, bzw. polnische Betriebsstätten Managementdienstleistungen an tschechischen, slowakischen und polnischen Fachmarktprojekt-gesellschaften.

Darüber hinaus hält die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 100% an der nach luxemburgischen Recht gegründeten Firma EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A. Diese Gesellschaft wurde zur Implementierung einer steueroptimierten Struktur gegründet und hält wiederum Geschäftsanteile an weiteren Zwischenholdings (welche zum Teil nach luxemburgischen, und zum Teil nach holländischem Recht gegründet wurden).

Das nachfolgende Schaubild soll die zuvor beschriebene Struktur der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe noch einmal veranschaulichen:



5.8.1 Stellung der Emittentin innerhalb der Amictus/EYEMAXX-Gruppe

Innerhalb der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe übernimmt die Emittentin die Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital über die Börse sowie die Finanzierung der Gruppe und übt Steuerungs- und Kontrollfunktionen aus.

Da Herr Dr. Michael Müller Mehrheitsaktionär der Emittentin ist, besteht insoweit eine gesellschaftsrechtlich vermittelte Abhängigkeit von Herrn Dr. Michael Müller. Es bestehen in der gesamten Amictus/EYEMAXX-Gruppe keine Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge.

5.8.2 EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

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

Firma:	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH
Geschäftssitz:	Hennersdorf
Geschäftsanschrift	Wildgansgasse 1/B/Haus 2, 2332 Hennersdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Wiener Neustadt; FN 146544 g
Gründung:	01.07.1996
Stammkapital:	ATS 2.000.000,-
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung, Finanzierung von Beteiligungen, Unternehmensberatung, Anbahnung von Projekten
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %

5.8.3. Wichtigste Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

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

a) EYEMAXX Management GmbH

Firma:	EYEMAXX Management GmbH
Geschäftssitz:	Wien
Geschäftsanschrift	Parkring 12a/Stiege8/7.OG, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien; FN 285960f
Gründung:	06.11.2006
Stammkapital:	EUR 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Managementleistungen für Objektgesellschaften
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller
Beteiligungsquote:	100 %

b) EYEMAXX Corporate Finance GmbH

Firma:	EYEMAXX Corporate Finance GmbH
Geschäftssitz:	Wien
Geschäftsanschrift	Parkring 12a/Stiege 8/OG 7, 1010 Wien
Handelsregister und Nummer:	Handelsgericht Wien, FN 295378 f
Gründung:	22.05.2007
Stammkapital:	EUR 100.000,-
Geschäftstätigkeit:	Beratungsdienstleistungen in Objektfinanzierung und Verkauf
Geschäftsführer:	Dr. Michael Müller Mag. Christian Künzl
Beteiligungsquote:	80 %

c) STOP.SHOP. Management GmbH

Firma:	STOP.SHOP. Management GmbH
Geschäftssitz:	Hennersdorf
Geschäftsanschrift	Wildgansgasse 1/B/Haus 2, 2332 Hennersdorf
Handelsregister und Nummer:	Landesgericht Wiener Neustadt; FN 273283m
Gründung:	23.12.2005
Stammkapital:	EUR 35.000,-
Geschäftstätigkeit:	Beratungs- und Managementdienstleistungen für Projektentwicklungen und Baumanagement
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	100 %

d) EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA

Firma:	EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA

Geschäftssitz:	Luxemburg
Geschäftsanschrift	41, Boulevard Prince Henri, 1724 Luxembourg
Handelsregister und Nummer:	Luxemburg, B 121657
Gründung:	27.11.2006
Stammkapital:	EUR 100.000,-
Geschäftstätigkeit:	Beteiligungsverwaltung/steuerorientierte Strukturen
Geschäftsführer:	Geoffrey Henry
	Alberto Morandini
	Valerie Emond
Beteiligungsquote:	100 %

5.8.4 Projektgesellschaften EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die folgenden Darstellungen a) bis d) beziehen sich auf ausgewählte Projektgesellschaften der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe („Special Purpose Vehicles – SPVs"), über welche Immobilienentwicklungen durchgeführt werden, zum Prospektdatum. Eine Vielzahl der hierin angeführten Beteiligungen wird im Konzernabschluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH voll konsolidiert. Beteiligungen, an denen die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH weniger als 50 % am Gesellschaftskapital hält, oder ein maßgeblicher Einfluss der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH nicht gegeben ist, bzw. solche Beteiligungen, die für die Darstellung der Vermögenslage des Konzerns nicht wesentlich sind (z. B. nicht operative Vorratsgesellschaften) werden nach der „At Equity-Methode" in den Konzernabschluss mit einbezogen. Während sich die Mehrheit der in diesem Punkt angeführten Gesellschaften auf Projekte bezieht, welche sich bereits in Umsetzung befinden, fungieren weitere Gesellschaften zurzeit als so genannte Vorratsgesellschaften, welche mit dem Ziel gegründet wurden, über diese, (zum Teil bereits konkretisierte) Projekte zu implementieren.

a) Tschechien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in Tschechien:

Firma:	**STOP.SHOP. Louny s.r.o.**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946053
Gründung:	16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann, Mag. Christian Chini
Beteiligungsquote:	44 %

Firma:	**EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jablonec nad Nisou sro)**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613593
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 12.10.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

Firma:	**STOP.SHOP. Kyjov s.r.o.**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 28445155
Gründung:	28.07.2008 (HR-Eintrag: 19.08.2008)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen Herstellung, Handel, sowie die Erbringung von Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

Firma:	**STOP.SHOP. Krnov s.r.o.**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27447685
Gründung:	01.03.2006 (HR-Eintrag: 02.05.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann, Mag. Christian Chini
Beteiligungsquote:	43,50 %

Firma:	**EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Pelhrimov sro)**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27946096
Gründung:	16.07.2007 (HR-Eintrag: 27.8.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen Herstellung, Handel, sowie die Erbringung von Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

Firma:	**EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Havlickuv Brod sro)**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27613585
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 20.10.2006)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

Firma:	**STOP.SHOP. Prerov s.r.o.**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 28448596
Gründung:	28.07.2008 (HR-Eintrag: 20.8.2008)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Vermietung von Immobilien, Wohnungen und Gewerberäumen Herstellung, Handel und Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

Firma:	**STOP.SHOP. Zdar nad Sazavou s.r.o.**
Geschäftssitz:	Prag
Geschäftsanschrift	Pod Vaclavem 902/18, 184 00 Prag 8
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Prag, Id.-Nr. 27926401
Gründung:	20.06.2007 (HR-Eintrag: 09.07.2007)
Stammkapital:	CZK 200.000,-
Geschäftstätigkeit:	Miete und Vermietung von Immobilien, Wohn- und Gewerberäumen, sowie die Erbringung grundlegender damit verbundener Dienstleistungen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	84 %

b) Slowakei

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen ausgewählte Projektgesellschaften in der Slowakei:

Firma:	**STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.**
Geschäftssitz:	Bratislava
Geschäftsanschrift	Tolsteho 9, 811 06 Bratislava
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Bratislava, Id.-Nr. 35932635
Gründung:	21.04.2005 (HR-Eintrag: 28.4.2005)
Stammkapital:	9 958,18 EUR
Geschäftstätigkeit:	Liegenschafts-, Wohnungs- und Geschäftsraumvermietung Organisations-, Wirtschafts- sowie sonstige Beratungsleistungen Vermittlung im Bereich Handel, Produktion, sowie Dienstleistungen des freien Gewerbes Ingenieurtätigkeit – Besorgungstätigkeit im Bauwesen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann, Mag. Dr. Dipl.-Ing. Klaus Wenger-Oehn
Beteiligungsquote:	42,75 %

Firma:	**STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas, s.r.o. (vormals: BIG BOX Liptovsky Mikulas sro)**
Geschäftssitz:	Bratislava
Geschäftsanschrift	Tolsteho 9, 811 06 Bratislava
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Bratislava, Id.-Nr. 36688568
Gründung:	21.09.2006 (HR-Eintrag: 19.10.2006)
Stammkapital:	9 958,18 EUR
Geschäftstätigkeit:	Liegenschafts-, Wohnungs- und Geschäftsraumvermietung Organisations-, Wirtschafts- sowie sonstige Beratungsleistungen Vermittlung im Bereich Handel, Produktion. Sowie Dienstleistungen des freien Gewerbes, Ingenieurtätigkeit – Besorgungstätigkeit im Bauwesen
Geschäftsführer:	Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote:	64,25 %

Firma:	**EYEMAXX Kosice s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Kosice sro)**
Geschäftssitz:	Bratislava
Geschäftsanschrift	Tolsteho 9, 811 06 Bratislava
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Bratislava, Id.-Nr. 36361348
Gründung:	11.04.2006 (HR-Eintrag: 20.05.2006)
Stammkapital:	6 638,78 EUR
Geschäftstätigkeit:	Liegenschafts-, Wohnungs- und Geschäftsraumvermietung Vermittlung im Bereich Handel, Produktion, sowie Dienstleistungen des freien Gewerbes, Ingenieurtätigkeit – Besorgungstätigkeit im Bauwesen
Geschäftsführer:	Ing. Norbert Adelmann
Beteiligungsquote:	85,75 %

c) Projektgesellschaften Polen

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen polnische Beteiligungen, welche über eine nach luxemburgischen Recht gegründete Zwischenholding, EDEN LOGCENTER INTERNATIONAL ALPHA S.A.R.L. (100%ige Tochtergesellschaft der EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA) indirekt von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten werden:

Firma:	**EYEMAXX STOP.SHOP. 1 Sp. Z o.o.**
Geschäftssitz:	Warschau
Geschäftsanschrift	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307645
Gründung:	02.06.2008 (HR-Eintrag: 06.06.2008)
Stammkapital:	PLN 50.000,-
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote:	100 %

Firma:	**EYEMAXX STOP.SHOP. 2 Sp z o.o.**
Geschäftssitz:	Warschau
Geschäftsanschrift	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000307754
Gründung:	02.06.2008 (HR-Eintrag: 09.06.2008)
Stammkapital:	PLN 50.000,-
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote:	100 %

Firma:	**EYEMAXX STOP.SHOP. 3 Sp. z o.o.**
Geschäftssitz:	Warschau
Geschäftsanschrift	ul. Sarmacka 5G, 02-972 Warschau
Handelsregister und Nummer:	Amtsgericht Warschau, Id.-Nr. (KRS): 0000270591
Gründung:	14.11.2006 (HR-Eintrag: 21.12.2006)
Stammkapital:	PLN 50.000,-
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben und Verwaltung von Immobilien
Geschäftsführer:	Mag. Georg Dobler
Beteiligungsquote:	100 %

d) Projektgesellschaften Serbien

Die nachfolgenden wesentlichen Angaben betreffen die serbische Beteiligung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH an der nach serbischen Recht gegründeten Gesellschaft LogCenter d.o.o. wieder, welche über die niederländische Zwischenholding ERED Netherlands II. S.a.r.l. (100% Tochter der nach luxemburgischen Recht gegründete EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT SA), indirekt von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gehalten wird. Die serbische Gesellschaft LogCenter d.o.o. ist Eigentümerin von etwa 40 Hektar Bauland außerhalb der Stadt Belgrad, auf welchen in mehreren Etappen sukzessive sowohl Retail-, als auch Logistikprojekte geplant sind.

Firma:	**LOG CENTER d.o.o.**
Geschäftssitz:	Belgrad
Geschäftsanschrift	Dimitrija Georgijevica-Starika 104, Belgrad
Handelsregister und Nummer:	BD 175261
Gründung:	27.10.2006
Stammkapital:	EUR 150.000,-- (Stand 31.12.2009: DIN 40.515,00)
Geschäftstätigkeit:	Realisierung von Bauvorhaben
Geschäftsführer:	Muamer Ragipovic Alexander Pozhivanov
Beteiligungsquote:	50 %

5.9. Geschäftstätigkeit

5.9.1. Stammgeschäft: Handelsimmobilien „Fachmarktzentren“

Das Kerngeschäft der Emittentin ist die Entwicklung von Fachmarktzentren in den dynamischsten Märkten der CEE Region, insbesondere Tschechien, Slowakei und Polen – auch die Realisierung von Standorten in Österreich oder Deutschland ist auf Mieterwunsch denkbar, wenn geeignete Standorte identifiziert werden können. Diese Zentren verfügen (abhängig vom Standort und dem Einzugsgebiet) über ca. 8 bis 15 Mieteinheiten für Einzelhändler mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 4.000 bis 8.000 m2. Alle Mieteinheiten sind direkt über einen großzügig dimensionierten vorgelagerten Parkplatz betretbar. Neben der sorgfältigen Wahl des Standorts wird besonderes Augenmerk auf die Zusammenstellung einer optimal auf das Einzugsgebiet abgestimmten Branchen- und Mieterstruktur gelegt, wobei der überwiegende Anteil der Mieter immer aus renommierten, internationalen Einzelhandelsketten besteht.

Aus Konsumentensicht differenziert sich der Einzelhandelstyp "Fachmarktzentrum" in erster Linie durch einen auf die Zielgruppe zugeschnittenen Sortiments- und Mietermix international bekannter Marken sowie dem Convenience-Aspekten schnelle Erreichbarkeit, bequemer Erschließung und gratis Parkplätze in ausreichender Zahl. Zur Sicherstellung einer Basis Frequenz muss immer auch ein Lebensmittel(hyper)markt am jeweiligen Standort verfügbar sein, wobei dieser Teil nicht zwingend von der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe selbst, sondern auch von darauf spezialisierten Partnern bzw. dem Lebensmitteldiscounter selbst entwickelt wird.

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

Aus Investorensicht konnte sich dieser Immobilientyp im Vergleich zu anderen Retail-Immobilien besonders in der Krisenzeit als besonders defensives Produkt profilieren: Durch einen typischerweise höheren Anteil von Diskont-Marken im Mietermix (die wiederum in gesamtwirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht so stark unter Druck geraten wie Premiummarken), stehen die Durchschnittsmieten im Krisenfall unter einem geringeren Reduktionsdruck, nicht zuletzt aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus.

Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums erfolgt typischerweise in folgenden Schritten: Die für das jeweilige Projekt errichtete Zweckgesellschaft sucht, selektiert und sichert zunächst die Projekt-Liegenschaft(en), wobei der tatsächliche Erwerb zunächst über Optionen und erst später nach Vorliegen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen durchgeführt wird. Im Anschluss an die Grundstückssicherung erfolgen die Planung des Projekts in enger Abstimmung mit den künftigen Mietern sowie die Erwirkung aller Genehmigungen. Unter der Voraussetzung einer zufriedenstellenden Vorvermietung (zumindest 50%-60% der budgetierten Mieteinnahmen) kommt es anschließend zur Realisierung unter Beauftragung eines Generalunternehmers und teilweiser Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die Veräußerung der fertig gestellten und vermieteten Projekte erfolgt nach einer kurz- bis mittelfristigen Haltedauer an langfristig orientierte Investoren, vorrangig institutionelle Investoren oder so genannte Family Offices.

5.9.2. Neuer Geschäftsbereich: Economy-/Budgethotels

Aus der Sicht der Emittentin wird das Economy-Budgethotelsegment (**/*** Segment) nachhaltig in der Kernregion CEE, insbesondere Polen, Tschechien und der Slowakei wachsen. Die hierfür notwendige Immobilienregionalkompetenz und das Leistungsprofil der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe aus dem Kerngeschäft Fachmarktzentren können hier nach Einschätzung der Emittentin mit der Standortnachfrage der internationalen Hotelketten bestens verbunden werden. Neben den überregionalen größeren Städten (>100.000EW), wo der Wettbewerb schon eingesetzt hat, wird vor allem in kleineren Städten mit 50.000 – 100.000 Einwohnern der fragmentierte teils privat betriebene Hotelmarkt durch internationale Formate zukünftig ersetzt werden. Zielgruppe sind sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen. Die Budgethotels werden rund 100-200 Betten aufweisen, und eine Fläche von 3.000 qm - 5.000 qm Bruttogeschossfläche aufweisen. Diese werden entweder an Haupteinzugstrassen oder im Zentrum meistens als Stand-Alone Produkte im Neubau errichtet werden. Die Immobilienerrichtungskosten bewegen sich nach Einschätzung der Emittentin bei diesem Format je nach Standort in einer Höhe von EUR 1.500,- - EUR 2.000,- /pro qm/ Bruttogeschoßfläche (BGF). Die Nettomieten belaufen sich in einer Größenordnung von EUR 9 – EUR 12,- pro qm im Monat zzgl. Betriebskosten. Die Anfangsnettorenditen liegen nach Einschätzung der Emittentin je nach Region in einer Bandbreite von 7,5%-9,5%.

Hauptgründe für das nachhaltige Wachstum von Economy/Budget Hotels in der Region sind nach Einschätzung der Gesellschaft insbesondere:

- der fragmentierte und unterversorgte Hotelmarkt in der Kernregion mit Economy- und Budgethotels
- Hohe Gewinnmargen aus Hotelbetreibersicht

- das steigende frei disponible Einkommen in der Region
- der nachhaltige Makro-Trend in Richtung Preisbewusstsein und gute Qualität, der vor allem von den kapitalstärkeren expansiven Ketten gewährleistet wird
- die Möglichkeit der Internationalen Ketten auf neue Vertriebswege, die wieder auf das Käuferverhalten reagieren (Internetvertrieb)
- Gute Markteinstiegsmöglichkeiten aufgrund der Rezession in 2008-2009
- Verstärktes Investment- und Transaktionsvolumen für das Hotelsegment in 2011-2012 und verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten seitens Banken.

Diese Gründe sprechen nach Ansicht der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe, auch in Anlehnung an das Stammgeschäft Fachmarktzentrenentwicklung, für eine starke und langfristige Nachfrage seitens der Hotelbetreiber nach hoher Immobilienkompetenz vor Ort in der Kernregion.
Direkte Wettbewerber sind Eigenentwicklungen der Hotelketten, die in einigen Fällen In-House Teams aufgebaut haben und die Projektentwickungen auf eigene Rechnung durchführen. Aus Immobiliensicht sind für die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe folgende Vorteile mit diesem Segment verbunden:

- Weitgehend standardisierte kundenspezifische Baukonzepte
- Standardisierte Vertragskonzepte hinsichtlich Wartung und Instandhaltung
- Indexierte langfristige (15-jahres – 20-jahres) Mietverträge mit Betreibern mit Konzerngarantie
- Vergleichsweise schnelle Realisierungszeiten für den Betreiber
- Maßgeschneiderte Projekte für Betreiber und Investoren
- Stark eingeschränktes Entwicklerrisiko durch Vorverwertung (100%) mit Mieter
- Gute Finanzierbarkeit durch Mieterbonität
- Durchführung ergänzender Eigeninvestments durch Mieter (FFE; Furniture, Fixture & Equipment).

5.9.3. Sonstige Geschäftsbereiche

Neben den dargestellten Kernaktivitäten verfolgt die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe aus opportunistischen oder aus zu dem Stammgeschäft synergetischen Gründen auch andere Immobilienprojekte. Aufgrund des vorhandenen Know-hows in der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe durch die erfolgreiche Abwicklung solcher Projekte in der Vergangenheit sollen diese auch in Zukunft dann in Angriff genommen werden, wenn es gelingt, geeignete Standorte/Liegenschaften zu akquirieren.

a) Logistikimmobilien

Im Segment Logistik verfügt die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe über umfangreiche Erfahrung durch die Errichtung, Verwaltung und Veräußerung von Logistikzentren in Zentraleuropa im Ausmaß von insgesamt 70.000 m² Nutzfläche. Wenn es gelingt, geeignete Standorte zu identifizieren, können insbesondere folgende Wettbewerbsvorteile genutzt werden:

- Geringe Planungs- und Errichtungsrisiken durch bewährte Konzeption
- Kurze Realisierungszeiträume durch hohe Standardisierung
- Kundennähe zu potentiellen Mietpartnern durch 14 Logistikzentren in Deutschland und Österreich, die indirekt im Mehrheitseigentum von Dr. Michael Müller stehen.

b) Built-to-suit Immobilien

Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe entwickelt auch maßgeschneiderte Handelsimmobilien für internationale Betreiber bzw. Mieter, wobei der jeweilige Standort entweder durch die Emittentin alleine oder in einer Partnerschaft mit dem künftigen Nutzer errichtet wird oder die Emittentin vornehmlich in der Rolle eines Service Developers tätig wird (verbunden mit einer starken Dienstleistungsfunktion). So konnte die Emittentin beispielsweise im Jahr 2010 für die deutsche Do-It-Youself-Kette "Bauhaus" einen Einzelhandelsstandort in Budweis/Tschechien (als Mietobjekt) entwickeln und termingerecht übergeben. Dieses Vorhaben wurde in weiterer Folge an einen langfristig orientierten Immobilienfonds verkauft.

c) Land Banking für Handel & Logistik

Im Rahmen der ergänzenden Aktivitäten konnten vor rund 3 Jahren mehrere Liegenschaften in der Hauptstadt Serbiens, Belgrad, einer der am stärksten wachsenden Regionen Südosteuropas, durch Ankauf gesichert werden. Die Liegenschaften wurden bereits umgewidmet, befinden sich derzeit im Prozess des Regulationsplans und werden voraussichtlich in 2011-2012 für die Geschäftsbereiche Handel und Logistik baureif sein. Die Liegenschaften sind nach Einschätzung der Emittentin aufgrund der nachhaltigen Konsumnachfrage und des mangelnden Angebotes für eine Handelsnutzung als „Factory Outlet Center“ sowie aufgrund der strategisch günstigen Lage auch für eine Logistiknutzung hervorragend geeignet. Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe hat in Bezug auf die Handelsnutzung einen umfassenden Business Plan mit dem international renommierten Factory Outlet Center -Betreiber Freeport entwickelt und erste Mietinteressenten identifiziert. Ein Development wird auch in diesem Fall nur im Rahmen einer guten Vorverwertung, vorwiegend mit internationalen Mietern, selbst realisiert werden. Alternativ wäre auch der parzellenweise Verkauf der aufgewerteten Liegenschaft denkbar.

5.10. Investitionsprogramm

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Emittentin ist der Ausbau des Kerngeschäfts Fachmarktzentren in den Ländern Polen, Tschechien und der Slowakei (sowie gegebenenfalls Österreich oder Deutschland) und die sukzessive Erweiterung des neuen Geschäftsbereichs Budget-Economy Hotels in der Zielregion.

5.10.1 Investitionsprogramm Fachmarktzentren

Die Emittentin hat in den Jahren 2005 bis 2010 insgesamt 18 Projekte mit einem Gesamtprojektvolumen (inklusive Fremdfinanzierung) von ca. 200 Millionen Euro entwickelt, vermietet und erfolgreich verkauft. Die entsprechenden Projekte sind auch unter www.eyemaxx.com abgebildet.

a) Realisierte Projekte 2009 und 2010 (Auszug)

Projekt	Gesamtinvestitionsvolumen	Bruttoertrag
FMZ Rakovnik (CZ), 2009	4,8 Mio. EUR	580 TEUR
FMZ Zatec (CZ), 2010	6,2 Mio. EUR	951 TEUR
FMZ Usti nad Orlici (CZ), 2010	4,3 Mio. EUR	530 TEUR
„Bauhaus" Ceske Budejovice (CZ), 2010	15,0 Mio. EUR	1,662 TEUR

b) Aktuell fertig gestellte und eröffnet Projekte, die zum planmäßigen Verkauf stehen

Darüber hinaus hat die Emittentin in 2011 bereits die folgenden Projekte fertig gestellt.

Projekt(Land)	Gesamtinvestitionsvolumen
1. FMZ Dolny Kubin (SK)	6,4 Mio. EUR
2. FMZ / EKZ Liptovsky Mikulas (SK)	16,5 Mio. EUR

Der Verkauf dieser beiden Projekte wird in den kommenden Wochen planmäßig realisiert. Genaue Angaben zum Verkaufserlös sind noch nicht möglich. Die Emittentin geht aber davon aus, dass der bisherige Mindestbruttoertrag von 10 % auf das Gesamtinvestitionsvolumen erreicht wird.

Darüber hinaus bestehen derzeit keine Investitionen, die vertragliche fixiert sind. Entsprechend können auch keine Angaben bezüglich der voraussichtlichen Quellen für die Finanzierungsmittel erfolgen, die zur Erfüllung von Investitionen erforderlich wären.

c) Projektpipeline

Es besteht jedoch eine Projektpipeline, die im Rahmen des weitergehenden Geschäftsverlaufes planmäßig abgearbeitet wird. Zur Finanzierung dieser Projekte sollen verschiedene, im Moment noch nicht feststehende Quellen zur Finanzierung genutzt werden. Eine Finanzierungsquelle werden die Einnahmen auf der Platzierung der Teilschuldverschreibungen sein.

Der für das jeweilige Projekt dargestellte Projektstatus ist in einer der nachfolgenden Kategorien zu fassen:

a) Liegenschaftsankauf in Endverhandlung
b) Vorverträge für Ankauf vorliegend
c) Grundstück angekauft und Baugenehmigung vorliegend
d) Liegenschaft identifiziert und positiv für Ankauf geprüft

Projekt(Land)	Gesamtinvestitionsvolumen	voraussichtl. Fertigstellung	Status
1. FMZ Kyjov (CZ)	3,9 Mio. EUR	MÄR 2012	a)
2. FMZ Pelhrimov (CZ)	2,0 Mio. EUR	APR 2012	b)
3. FMZ Louny (CZ)	6,5 Mio. EUR	SEP 2012	b)
4. FMZ Krnov (CZ)	4,0 Mio. EUR	OKT 2012	c)
5. FMZ Jablonec (CZ)	6,7 Mio. EUR	NOV 2012	b)
6. FMZ Polen I (PL) **	6,5 Mio. EUR	OKT 2012	d)
7. FMZ Polen II (PL) **	7,0 Mio. EUR	NOV 2012	d)
8. FMZ Polen III (PL) **	7,5 Mio. EUR	NOV 2012	d)

**) Standort bekannt, aus Konkurrenzgründen keine Detailangaben

Die Projekte mit dem Status a), b) und c) sind bereits von den Organen der Amictus/ Eyemaxx-Gruppe fest beschlossen.

Die Finanzierung der oben genannten Projektpipeline erfolgt aus einer Kombination von Eigenkapital (25 % - 40 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten) und Fremdkapital (60 % - 75 % der jeweiligen Gesamtinvestitionskosten). Jedes Projekt wird rechtlich gesehen im Wege einer eigenen Projektgesellschaft („SPV“ – Special Purpose Vehicle), welche Eigentümerin der jeweiligen Projektliegenschaft ist, finanziert und abgewickelt. Sämtliche Dienstleistungen der Projektentwicklung wie zum Beispiel Liegenschaftssuche, Finanzierungsvermittlung, Projektmanagement, Projektsteuerung, Generalunternehmerausschreibung, Vermietung, Verkauf, etc. werden von einer eigenen Dienstleisungsgesellschaft der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft erbracht und von der jeweiligen Projektgesellschaft unter Akzeptanz der finanzierenden Banken bezahlt. Nach Fertigstellung und Beginn der Mietzahlungen durch die Mieter werden die Geschäftsanteile an der jeweiligen Projektgesellschaft verkauft und die Emittentin erhält als direkte bzw. indirekte

Gesellschafterin der jeweiligen Projektgesellschaft den Verkaufserlös bzw. den Projektgewinn nach Abzug der bilanzierten Buchwerte bzw. Refinanzierungen.

Die Eigenmittel der jeweiligen Projektgesellschaft werden von der Emittentin in Höhe Ihrer Beteiligungsquote an der Projektgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Emittentin kann Projektgesellschaften auch gemeinsam mit Finanzpartnern besitzen und finanzieren. In diesem Fall kann es auch zu asynchronen Verteilungen von Eigenkapitaleinzahlungen und Projektgewinnanteilsverteilungen kommen, wobei die Emittentin immer nur maximal jenen Anteil am Eigenkapital refinanzieren wird, welcher auch ihrem direkten bzw. indirekten Geschäftsanteil an der jeweiligen Projektgesellschaft entspricht.
Die Emittentin generiert die erforderlichen Mittel zur Eigenkapitaldarstellung der jeweiligen Projektgesellschaft neben Gewinnen aus Projektgesellschaftsverkäufen sowie den Erlösen der in diesem Prospekt dargestellten Anleihe.
Das Fremdkapital der jeweiligen Projektgesellschaft wird über einen erstrangigen, auf der jeweiligen Projektliegenschaft der jeweiligen Projektgesellschaft besicherten, Bankkredit finanziert. Diese Bankkredite werden rein auf Basis der Bonität der jeweiligen Projektgesellschaft und auf Basis der vorhandenen Vormietverträge mit zukünftigen Mietern und ohne Rückhaftung der Emittentin an die jeweilige Projektgesellschaft vergeben („non recours“).
So bald die Gesamtprojekt-Finanzierung abgeschlossen ist, erfolgt der Baubeginn. Bei den hier angegebenen Fertigstellungsdaten geht die Emittentin davon aus, dass die Gesamtprojekt-Finanzierung vor dem 1. August 2011 abgeschlossen werden kann.

5.10.2 Investitionsprogramm Budgethotels

Die Emittentin befindet sich derzeit in der Phase der Projektierung und Projektvorprüfung bezüglich der möglichen Projektrealisierung von Budgethotels. Erst nach Abschluss einer Finanzierung und Abschluss eines langfristigen Mietvorvertrages mit bonitätsstarken Mietern in 2012 wird mit weitergehenden Investitionen begonnen. Entsprechend wird die Projektpipeline im Rahmen des weitergehenden Geschäftsverlaufes planmäßig abgearbeitet. Zur Finanzierung dieser Projekte sollen verschiedene, im Moment noch nicht feststehende Quellen zur Finanzierung genutzt werden. Eine dieser Finanzierungsquelle werden Einnahmen aus der Platzierung der Teilverschuldverschreibungen sein.

Der für das jeweilige Projekt dargestellte Projektstatus ist in einer der nachfolgenden Kategorien zu fassen:

a) Liegenschaftsankauf in Endverhandlung
b) Vorverträge für Ankauf vorliegend
c) Grundstück angekauft und Baugenehmigung vorliegend
d) Liegenschaft identifiziert und positiv für Ankauf geprüft

Projekt(Land)	Gesamtinvestitionsvolumen	voraussichtl. Fertigstellung	Status
1. Hotel Deutschland I (DE) **	8 Mio. EUR	MAR 2013	d)
2. Hotel Deutschland II (DE) **	9 Mio. EUR	MAI 2013	d)

**) Standort bekannt, aus Konkurrenzgründen keine Detailangaben

So bald die Finanzierung abgeschlossen ist, erfolgt der Baubeginn. Bei den hier angegebenen Fertigstellungsdaten gehen wir davon aus, dass die Finanzierung vor dem 1. September 2012 abgeschlossen ist.

5.11. Märkte und Wettbewerb

5.11.1. Stammgeschäft Marktsituation Fachmarktcenter

In den Zielregionen herrscht (im Vergleich zu etablierten Märkten Westeuropas) nach Beobachtung der Emittentin eine Versorgungslücke im Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs (Food und Non-Food-Ware) im nahen Umfeld der bevölkerungsstarken Wohnviertel (Plattenbauten) insbesondere kleinerer Städte. Überregionale große Einkaufszentren im Bereich großer Städte, wie sie vielerorts in den ersten Jahren nach dem EU-Beitritt entstanden, können die täglichen Einkaufsbedürfnisse der Bevölkerung in den umliegenden zweit- und drittrangigen Städten nur unzureichend decken. Lokale Fachmärkte sind hier ein attraktives Angebot für expandierende Handelsketten mit Fokus auf eine verbrauchernahe Versorgung. Aufgrund der wechselseitigen Frequenzsteigerung durch das Angebot komplementärer Sortimente sind Fachmarktzentren darüber hinaus wesentlich attraktiver als Einzelstandorte.

Marktanalysen in Europa und in Deutschland zeigen die Attraktivität des Produktes „Fachmarktzentrum“ aus institutioneller und Privat-Investorensicht (Think/Europäische Fachmärkte, Henderson Research, Seite 1, Juni 2010). Da die Standorte der Emittentin in (bisher unbesetzten) zweit- und drittrangigen Städten liegen (jeweils in Verbindung mit einem benachbarten Lebensmittel(hyper)markt) ist ein komparativer langfristiger Standortvorteil gewährleistet.

Unter Berücksichtigung insbesondere des polnischen Marktes geht die Emittentin von zumindest 200 potentiell geeigneten Städten/Standorten aus.

Marktaussichten Fachmarktzentren

Im aktuellen Zyklus hat in den Zielmärkten nach Beobachtung der Emittentin kein Bauboom stattgefunden, weshalb die Mieten sich früher als erwartet stabilisiert haben und erholen dürften. Die Emittentin geht davon aus, dass die historisch niedrigen Zinsen und Renditespreads von guten Immobilien in B-Lagen für professionelle Anleger zu einer verstärkten Nachfrage führen werden.

Die wichtigsten Gewerbeimmobilienmärkte Europas haben nach Einschätzung der Emittentin einen Großteil der positiven Renditekorrektur bereits hinter sich, auch wenn das bislang auf das Core Segment begrenzt war. 2011 wird nach Einschätzung der Emittentin durch das wieder erwachende Mietwachstum an den meisten Logistik,- Einzelhandels- und Büroimmobilienmärkten bestimmt sein, aufgrund der Wachstumsprognosen allerdings nur moderat. Das Kapital, das für Gewerbeimmobilieninvestments bereitsteht, wird nach Einschätzung der Emittentin die Anfangsrenditen weiter unter Druck setzen und in Verbindung mit der einsetzenden Erholung der Mietpreise zu attraktiven Portfoliorenditen in Höhe von 6,0%-8,0% führen.

Europäische Fachmärkte, die zuvor als nachrangiger Anlagesektor galten, avancierten nach Beobachtung der Emittentin in den letzten Jahren rasch zu einem Favoriten auf der Einkaufsliste der Investoren. Trotzdem war auch dieses Segment wie alle anderen Immobiliensegmente von der Krise betroffen. Interessant ist aber die Analyse von Henderson Research, dass die Einzelhandelsimmobilien eine geringere Volatilität während der Krise zeigten, als beispielsweise Büroimmobilien. Deshalb verzeichnete in Gesamteuropa der Einzelhandelsimmobilienmarkt eine regen Aufschwung, der nach Beobachtung der Emittentin im Jahr 2010 an dem Sektor Fachmarktcenter vorbeiging. Die Boomzeiten verzeichneten Nettoankaufsrenditen von rund 4,5% - 5,5% im europäischen Durchschnitt, heute liegen diese bei 6,6% - 7,5%. (Think/Europäische Fachmärkte; Henderson Research, Seite 2, Juni 2010). Durch die Mietrückgänge in 2009 und 2010 wird der Aufholbedarf dieses Produktes nach Ansicht der Emittentin noch plausibler. Gründe für den Rückgang liegen nach Ansicht der Emittentin im gedämpften Konsumkaufverhalten und den geringeren Umsätzen der Filialisten. Aus diesen Gründen gehen die Analysten von Henderson (Think/Europäische Fachmärkte, Henderson Research, Seite 2, Juni 2010) davon aus, dass das Segment in den nächsten Jahren eine überdurchschnittlich starke Nachfrage erfahren wird, sowohl aus Mietersicht als auch aus Investorensicht. Dies gilt insbesondere neben den Kernmärkten Deutschland vor allem für die Wachstumsmärkte Polen und Tschechien.

Bei der langfristigen Einschätzung sind die Immobilienexperten der HAHN AG und von Henderson Research äußerst optimistisch, vor allem neben den Einschätzungen der Emittentin wird dies durch zahlreiche Analysen bestätigt (Teil II – Expertenbefragung institutionelle Investoren, Absatz Preiserwartungen, Hahn Gruppe, Seite 20, März 2011 und Think/Europäische Fachmärkte; Henderson Research, Seite 2, Juni 2010), die davon ausgehen, dass Fachmarkzentren im Handelssegment stärker nachgefragt werden, da sie geringere Nettomieten und auch Betriebskosten als Shopping Center Formate aufweisen. Darüber hinaus wurde die Krise dazu genutzt bonitätsschwache Mieter durch starke Filialisten zu ersetzen, damit ist nachhaltig eine gute Mieterbonität gewährleistet. Da Fachmarkzentren in Bezug auf Flächeneffizienz, Parkmöglichkeiten, Öffnungszeiten, Anlieferungslogistik und Erreichbarkeit produkttypische allgemeine Vorteile aufweisen, wird die Konsumenten- und Mieternachfrage stabil bleiben und regional wachsen.

Die wiedererlangte Konsumbelebung, die sich auch in einem Wachstum der Einzelhandelsumsätze wiederspiegelt (Hahn Studie – Expertenbefragung 21.März 2011) spricht für eine zyklische Nachfrage nach diesem Format in all den Zielregionen der Emittentin.

Deshalb rechnen die Experten der HAHN AG, einem der größten Fachmarktcenterentwickler in Deutschland mit einer Verteuerung dieses Immobilientyps in den nächsten 2 -3 Jahren in einer Größenordnung von rund 50 – 100 Basispunkten (entspricht: 0,5%-1% Prozent) regionenübergreifend, was einer Wertverbesserung von ca. 15%-20% entspricht (Teil II – Expertenbefragung institutionelle Investoren, Absatz Renditeerwartungen für Handelsimmobilien, Hahn Gruppe, Seite 16, März 2011).

Marktaussicht Einzelhandel – Zentral- und Osteuropa

In einer Untersuchung unter 212 der größten Einzelhändler Europas über deren Expansionspläne die von dem weltweit tätigen Immobilienberater CB Richard Ellis durchgeführt wurde (How Active are Retailers in EMEA, CBRE, Executive Summary, Edition 2010) wurde eindeutig CEE (Central und Eastern Europe) als Expansionsregion identifiziert. Die Gründe sind der Saturationsgrad in den regionalen Heimmärkten und das Wachstumspotential, die noch niedrigere Penetrationsrate und eine geringere Flächenangebots Rate gegenüber den westlichen Nachbarn.

Polen ist das CEE Land, mit dem größten Interesse aus dieser Befragung, gefolgt von Tschechien, Österreich, im allgemeinen Ranking führt Deutschland aufgrund der Größe des Marktes (How Active are Retailers in EMEA, CBRE Chart, Seite 4 Edition 2010).

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

5.11.2. Wettbewerbssituation Fachmarktzentren

Auf Grund der vergleichsweise geringen Gesamtinvestitionskosten von typischerweise 5 bis 10 Mio. EUR je Fachmarktzentrum gilt das Segment als kleinteilig und wenig wettbewerbsintensiv. Große internationale Immobilienentwickler sind aufgrund ihrer (auf Großprojekte ausgerichteten) komplexen internen Organisationsstruktur nicht in der Lage derartige Kleinprojekte schnell und kosteneffizient durchzuführen.

Die Konkurrenz der Emittentin besteht daher einerseits aus lokalen Anbieter(gruppe)n singulärer Projekte an einem bestimmten Standort (die aufgrund besonderer Konstellationen Zugriff ein geeignetes Grundstück erhalten konnten), denen aber in der Regel der Marktzugang zu den Mietern fehlt, und andererseits aus einigen wenigen in Größe, Struktur und Geschäftsmodell durchaus mit der Emittentin vergleichbaren Unternehmen in Österreich und Deutschland.

In Polen geht die Emittentin von einem Gesamtpotential von bis zu 200 Märkten aus. Basierend auf der bisherigen starken Marktpräsenz wird ein realistischer Marktanteil von ca 10% -15% erwartet bzw. angestrebt. In Tschechien sieht die Emittentin aufgrund der Größe des Marktes, der Regionalstruktur (Anzahl der Städte > 20.000 EW) und des höheren Saturierungsgrades die Möglichkeit neben der laufenden Pipeline zusätzlich etwa noch 5 – 10 Märkte errichten zu können.

5.11.3. Marktsituation Geschäftsfeld Economy-/Budgethotels

Nach dem starken Markteinbruch, der alle Immobiliensektoren im Zuge der Finanzkrise in den Jahren 2008 - 2009 getroffen hat, ist seit 2010 eine optimistische Grundstimmung zu erkennen, die auch im Jahr 2011 ihre Fortsetzung findet, wobei im Hotelsegment, das Segment Budget Hotel am besten abschneiden konnte (Wachstumstrends im europäischen Hotelimmobilienmarkt: „European hotel real estate a long, slow haul back, key highlight from emerging trends in european real estate“, PriceWaterhouseCoopers LLP., Issue 21, Seite 2 und 3, March 2010).

Die Hotels in Westeuropa schnitten nach eigenen Markterhebungen im Durchschnitt besser ab als jene in Zentral – und Osteuropa:

Westeuropa:	Belegung:	66 %	(62 % in 2009)
	Netto Zimmer Rate:	EUR 110,--	(EUR 104,-- in 2009)
	RevPar (*):	EUR 73,--	(EUR 65,-- in 2009)

Zentral- und Osteuropa:	Belegung:	56%	(52 % 2009)
	Netto Zimmer Rate:	EUR 84,--	(EUR 85,-- in 2009)
	RevPar*:	EUR 47,--	(EUR 44,--)

* RevPar – Revenue per available room – Umsatz pro verfügbaren Raum

Die Zielregionen der Emittentin (Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen, Slowakei) weisen aber in der Region Zentral- und Osteuropa die beste Performance auf.

Die Emittentin geht davon aus, dass sich der Hotelmarkt in Deutschland prozyklisch mit der eingesetzten Konjunktur erholen wird. In Polen wird auch der Budget Hotel Markt äußerst positiv angesehen, da Polen ein starker Heimmarkt ist und einen starken Zuwachs an Touristen verzeichnet. Prinzipiell gilt für die Experten, ebenso wie für die Emittentin, dass in Zentraleuropa das Economy-/Low Budget Hotelsegment das größte Potential hat.

Wichtiger Werttreiber sind vor allem das steigende frei verfügbare Einkommen, insbesondere auch der zentraleuropäischen Konsumenten. Darüber hinaus verzeichnen die Researchinstitute einen nachhaltigen Trend nach budgetgetriebenen Produkten, die sich neben dem Einzelhandel auch auf das Konsumverhalten im Tourismus und in der Hotelerie manifestieren wird (Evolution or Revolution? How to respond to consumers demands for value, UK Retail&Consumers Group; PriceWaterhouseCoopers, Seite 4 und Seite 5, April 2010).

Aufschlussreich sind die Rechercheergebnisse der Emittentin, die ein noch sehr geringes Verhältnis von Internationalen Hotels zu lokalen-regionalen Betreibern in der Zielregion CEE (Central&Eastern Europe) zeigen. Die Emittentin schätzt, dass von rund 1,1 Mio. Zimmern in Gesamt Zentraleuropa inklusive Balkan und Türkei nur 17% zu Ketten gehören. Der Rest ist fragmentiert und von lokalen Unternehmern und privaten Betreibern besetzt. In Zentraleuropa ist das Verhältnis leicht verbessert mit 21% für Internationale Brands, bei einem Gesamtangebot von 280.000 Betten, wovon 57.000 Betten zu internationalen Ketten gehören. Internationale Ketten sind im Vergleich zu Westeuropa noch stark unterrepräsentiert, so dass ein erhebliches Wachstumspotential gegenüber dem Jahr 2010 aus Sicht der EYMAXX besteht.

Hotelmarkttrends

Im Rahmen einer umfassenden Studie von Price Waterhouse mit dem Namen „Evolution or revolution?, How to respond to consumers´ demands for value“, UK Retail&Consumers Group PriceWaterhouse Coopers, Seiten 13-14, Apil 2010 bei der die Analysten tausende Konsumenten und Entscheidungsträger aus dem Hotel, Tourismus und Handel in Europa befragten, wurde neue Konsumverhalten für diese Branchen erfasst und Trends festgestellt. Im Hotelbereich sind Trading

Down - – kaufe billigere Produkte und Services – und Buying Clever - die größten Werttreiber. Der Trend ist eine dualistische Polarisierung des Produktangebots in Richtung hochpreisig und Luxus sowie eine starke Orientierung zu Billigprodukten und einem günstigen Preis-/Qualitätsverhältnis (im Englischen „flight to value“).

Die Amictus/ EYEMAXX-Gruppe sieht hierin eine optimale Marktchance, um ihre Immobilienentwicklungspipeline in diesem wachstumsstarken Segment mit Projekten zu füllen. Aufbauend auf ihre Fachmarktzentrenkompetenz, die ebenfalls im Discountbereich angesiedelt ist (Lage, Immobilienformat, Mieter), kann Sie ihre Lokalkompetenz optimal in Zusammenarbeit mit expansiven Economy- und Budgethotelketten gegen die Entwicklerkonkurrenz einsetzen. Ein Verständnis für die rasche Liegenschaftssicherung, effiziente Projektabwicklung mit internationalen Mieterpartnern, kostengünstiges Bauen in einem kompetitiven Umfeld sichern ihr Wettbewerbsvorteile. Da die Hotelgruppen stark im Wettbewerb, um die besten Standorte stehen, kann die EYEMAXX als Developmentpartner den Wachstumsmarkt nutzen und gute Miet- und Honorarkonditionen für Sich ausverhandeln.

5.11.4. Wettbewerbssituation Economy-/Budgethotels

Aus Entwicklersicht ist der Markt für neue Hotels in der Zielregion stark an die Gesamtkonjunkturentwicklung und das prozyklische Verhalten der Hotelbetreiber gebunden. Da aber, wie bereits in der Marktsituation dargestellt, unabhängig vom Marktzyklus, nachhaltig in der Zielregion ein Bedarf nach Economy- /Budget Hotels mit internationaler Markenqualität vorhanden ist (Vergleich oben: Bettenangebot USA/Westeuropa – Mittel-Osteuropa) und auch die internationale Ketten eine langfristige Präsenz in dieser Region anstreben, geht die Emittentin davon aus, dass dieses Segment stark wachsen wird.

Beispielsweise plant die B&B Hotelgruppe, eine internationale Budget Hotelgruppe mit über 200 Hotels in Frankreich und Deutschland eine starke Expansion nach Polen (www.hotelsbb.com). Nach der Eröffnung des ersten Budgethotels am 1.Juli 2010 in Torun, Polen, ist die weitere Eröffnung eines 155 Bettenhotels in Warschau geplant. Weitere Eröffnungen sind geplant. (28-07-2010 Touristikpresse.net „Billigunterkünfte auf Expansionskurs in Europa, Durch die Übernahme von 50,1% an der größten polnischen Hotelgruppe Orbis Ende 2008 manifestierte der größte Hotelkonzern Europas sein Engagement in Polen. (Presseerklärung Accor Sept.10 2008). Accor wird weiterhin eine starke Expansionsstrategie in den Wachstumsregion Osteuropa verfolgen (31. Januar, 2011, Seite 3, Presskit Ibis Hotelgruppe; www.accor.com)) Die Warimpex AG der österreichische an der Wiener Börse notierte Hotel-Developer hat ein strategisches Joint Venture mit der Louvre Gruppe und dem Starwood Konzern unterzeichnet, um über die nächsten 5 Jahre rund 30 Hotels zu errichten, davon ca. 70 % in Polen (Warimpex AG wird weiters Budget Hotels in Polen, Tschechien und Ungarn entwickeln; Campanile und Premiere Class Budget Hotel gemäß Geschäftsbericht WARIMPEX AG, 2010, Seite 13).

Aus Sicht der Emittentin wird in ca. 5 Jahren ein erster Sättigungsgrad in der Kernregion erzielt werden und in der Folge die Betreiber in die benachbarten Länder weiter expandieren (Ukraine, Russland, CIS).
Aus dieser verstärkten Wettbewerbssituation, dem verbesserten Finanzierungsklima seitens der Banken und verstärktem Investoreninteresse, sind die Hotelbetreiber stark an regionalen Partnerschaften mit Immobilienentwicklern interessiert, die einerseits internationale Projekt-kooperationserfahrung und andererseits einen guten Zugang zu attraktiven Standorten haben.

Hier kann die Emittentin aus dem Kerngeschäft Fachmarktzentren die lokalen Ressourcen für die Standortidentifikation, -sicherung und in der Folge die Errichtungskompetenz und Finanzierung projektweise und selektiv heranziehen. Deshalb befindet sie sich in einer ausgezeichneten Marktposition, vor allem in klein- und mittelgroßen Städten, wo sie sich durch die Lokalkenntnisse und Behördenkontakte entscheidende Wettbewerbsvorteile gegenüber großen internationalen Entwicklern sichert, die in ihren Entscheidungsprozessen und -strukturen in dieser Hinsicht benachteiligt sind.

5.11.5. Marktsituation Sonstige Geschäftsbereiche

Produktseitiger Schwerpunkt bei den „Sonstigen Geschäftsbereichen“ sind Logistikimmobilien, wo die Emittentin als Entwicklerin bereits in der Vergangenheit erfolgreich war. Built-To-Suit, d.h.. massgeschneiderte Auftragsprojekte werden per definitionem nur bei Vorliegen von konkreten Mietervereinbarungen durchgeführt. Die Projektgewinnmargen für Entwickler sind in diesem Bereich geringer, da das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wegfällt und durch das Vorliegen des Mieters vor Projektstart die Finanzierungskosten geringer sind, liefern aber attraktive Deckungsbeiträge zum Gesamtergebnis und stärken die Kundenbeziehungen. Land Banking Ankäufe oder opportunistische Transaktionen dienen primär zur Portfoliobeimischung, und um für expandierende Ankermieter mittelfristig attraktive Liegenschaftsreserven in Wachstumsregionen verfügbar zu haben.

Logistikmarkt
Zunehmend dezentrale Märkte erfordern aus Sicht der Emittentin Logistikzentren für die effiziente logistische Warenverteilung. Laut der Marktanalysten von JonesLangLasalle wurde 2010 ein Marktwachstum bei Logistikflächen in Deutschland von 30% gegenüber dem Durchschnitt 2005-2009 erzielt (Handelsblatt vom 29. Januar 2011).

Nachdem sich die industrielle Produktion nach der Krise stark erholt hat sehen die Analysten des Immobiienberaters Colliers (INew Europe, Industrial Market Studie Collier International, Real Estate Review, Jahresbericht 2011, Seite 11/12) eine besondere Wiederbelebung in den folgenden beiden Märkten in Osteuropa: Polen und Tschechien.

Polen weist neben seiner geographischen Lage, ebenfalls einen starken Heimmarkt auf, der die letzten Jahre rund 1,4 Mio. qm Logistik- und Industriefläche aufgenommen hat.
Tschechien hat die letzten Jahre im Vergleich zu Polen 2/3 der Flächen von Polen aufgenommen, Gründe dafür sind vor allem die internationalen Logistikbetreiber, die hier tätig sind.

Darüber hinaus ist der Intrahandel der VISEGRAD Staaten sehr hoch, Deutschland ist mit über 30% der exportstärkste Nutzer für Industrie- und Lagerflächen in dieser Region, die neben ihrer Regionalnähe auch über ein bemerkenswertes Potential an ausgebildeten Facharbeitern verfügt (beispielsweise die. KFZ- und KFZ-Zulieferbranche).

Wenn man davon ausgeht, dass die Transportkosten in den relevante Branchen bis zu 60 % der Gesamtkosten verursachen (vgl. 30 % Personalkosten), wird der Bedarf und die Notwendigkeit regionaler Distributionszentren augenscheinlich. Der Trend geht hin zu mehr Regionalität. So reduzieren beispielsweise internationale Handelsmarken ihre Flugtransportverkehre, um substantiell Energiekosten zu sparen. Der Zugtransport wird verstärkt in multimodale Transportprogramme aufgenommen, was zukünftig den Trend in Richtung Regionale Logistikzentren stark gegenüber früheren Megahubs (also überregionale Großlogistikzentren) aufwerten wird. Fazit aus Sicht der Experten ist, dass der Central Belt (Region Polen-Tschechien-Sueddeutschland-NW-Österreich) weiter an Attraktivität zunehmen wird und damit die Aussicht für Logistikimmobilien als sehr gut zu bezeichnen ist. (Colliers Real Estate Review – New Europe, 2011, Seite 12).

Aus diesen Gründen werden die großen Logistikoperator (ähnlich der Hotelbetreiber) und Eigennutzer (Lebensmittler, Textilketten) gezielt auf Partnerschaften mit Developern aus der Region setzen, um im Wettbewerb bestehen zu können, wobei die Emittentin überwiegend als Service-Entwickler agieren würde und für die Errichtung und/oder die gesamte Immobilienentwicklung verantwortlich zeichnet. Gründe sind hier der Kostendruck der Betreiber und das geringere Risiko für die Emittentin.

5.11.6. Wettbewerbssituation Sonstige Geschäftsbereiche

Diesem Geschäftsbereich wird seitens der Emittentin eine Komplementärfunktion zu den Geschäftsfeldern Fachmarktzentren und Budget/Economy Hotels zugewiesen, selektiv werden Projekte nur entwickelt, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

- ein sehr geringes Risikoprofil aufweisen
- das Kerngeschäft nicht ressourcenseitig und budgetär beeinflussen
- ein hoher Vorverwertungsgrad vorliegt (Built-To-Suit)
- Synergien zum Kerngeschäft bestehen
- eine hohe Risiko-Return Relation aufweisen (Umwidmungen von Liegenschaften)
- Wertarbitragen möglich und evaluierbar sind

- kein direkter Wettbewerb besteht, der die Kosten und/oder Gewinnmarge beeinträchtigen könnte
- Off market Situationen – Das Projekt ist nicht am Markt und die Projektpartner sind bekannt

Amictus/ EYEMAXX-Gruppe ist neben seinem Stammgeschäft ein Opportunitätsspezialist. Neben den Produktspezialisten, also international tätigen Entwickler, spezialisierte Logistikentwickler und Speditionen (Unternehmen wie: CA-Immo AG, Panattoni, UBM, Immofinanz AG, Pro Logis, Hazley, Valartis, Orco, Kühne & Nagel) gibt es eine Vielzahl von weiteren Marktteilnehmern, die ebenfalls selektiv Gelegenheiten und projektweise opportunistische Engagements suchen und damit in diesem Segment in einem direkten Wettbewerb zur Emittentin stehen.
Da in vielen Fällen, der Ankaufspreis und die Sicherung der unbebauten Liegenschaft über den Erfolg eines Projektes entscheidet, muss die Emittentin über die Marktnähe und lokale Präsenz Vorteile bieten.
Folgende Differenzierungsmerkmale weisen die Emittentin gegenüber den diversen internationalen und regionalen ausgerichteten Wettbewerbern bei opportunitätsgetriebenen Transaktionen aus:

“Speed to the Market” („Markteintrittgeschwindigkeit“) **- Spezielle Organisationsstruktur**
Die lokalen Projektteams sind auf Arbeitsebene im ständigen Dialog mit potentiellen Mietern (Nutzern) und lokalen Marktteilnehmern, wie Maklern, Anwälten, Liegenschaftseigentümern. Opportunistische Projekte können vor Ort rasch evaluiert und an die Holding kommuniziert werden. Aus der Holding können internationale Trends und Entwicklungen aggregiert und an die lokalen Teams weitergeleitet werden, sodass Potentiale schnell evaluiert werden können.

Konsistentes internationales und lokales Team – Öffnung von Marktkanälen
Die Emittentin hat über Jahre ein Führungsteam aufgebaut, das durch den gesamten Immobilienzyklus hindurch konstant beibehalten wurde und im Zuge der jetzigen Marktrally rasch am Markt agieren kann. Die laufende Präsenz in der Region (auch in der Krisensituation) hat sowohl das Mietervertrauen und auch das der externen Projektpartner (Bank, Makler, Baufirmen, Planer, Behörde) gestärkt. Deshalb werden in vielen Fällen der Emittentin Projekte angedient.

Projektweise opportunistisches Partnerschaftsmodell über die gesamte Wertschöpfungskette
Da die Emittentin, im Gegensatz zu großen Entwicklern, nicht die gesamte Wertschöpfungskette intern abdecken muss, kann sie von Fall zu Fall in Partnerschaften gehen (lokale Joint Venture - Partner) und sich so Liegenschaften oder Teile der Wertschöpfung eines Projektes sichern (Liegenschaft, Bau).

Exklusiver Marktzugang – „Time To Market“
Durch die langjährige Zusammenarbeit mit den Mietern wird EYEMAXX oft seitens der Mieter auf Ankaufsmöglichkeiten hingewiesen, die wieder im Gegenzug für die Mieter von Interesse sind.

Forward Investmentstruktur

Da die Emittentin bei den Projekten auch lokale Investoren frühzeitig partnerschaftlich einbezieht, können Projekte schneller finanziert und damit angekauft werden, damit können Grundstücke schneller gegen den opportunistischen Wettbewerb gesichert werden.

5.12. Wesentliche Verträge

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird von den Gesellschaften der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe unter anderem eine Vielzahl von Miet- Management- sowie Joint-Venture Verträgen sowie Verträge über Gesellschafterdarlehen abgeschlossen. Zudem haben die jeweiligen Projektgesellschaften der Emittentin insgesamt drei Darlehensverträge für die Finanzierung ihrer Immobilienprojekte abgeschlossen. Die Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2010 zwischen EUR 300.000,-- und EUR 11,60 Mio. Die Darlehen haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von rund 14 Monaten (ausgehend vom Stichtag 31. Dezember 2010). Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 3,50% zum 31. Dezember 2010 und die durchschnittliche Marge 2,5% auf den 3M EURIBOR.

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

5.12.1 Mezzaninkreditverträge EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Zum 30. Juni 2011 bestehen Verbindlichkeiten der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH aus Mezzaninkreditverträgen in Höhe von insgesamt etwa EUR 1,6 Mio gegenüber der nach österreichischem Recht gegründeten Mathias Invest GmbH. Der auf den überwiegenden Teil des mit 31.12. 2015 endfälligen Mezzanindarlehens anwendbare Zinssatz beläuft sich auf EURIBOR +500bp.

5.12.2 Kreditvertrag EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH und Dr. Michael Müller

Es wurde Dr. Michael Müller seitens der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ein Darlehen über EUR 3 Mio. gewährt, welches zum 4. Mai 2011 mit einem Betrag in Höhe von EUR 2.561.843,45 valutiert. Das Darlehen unterliegt einem Zinssatz von 5,0% p.a. und ist zum 31. Mai 2016 endfällig. Als Sicherheit verpfändete Dr. Müller 50% seines Kommanditanteiles an der Armona Birkart & Co GmbH Grundstücksverwaltungs KG, wobei die Werthaltigkeit der Besicherung durch die gem. IFRS Standards vom Wirtschaftsprüfer zusammengefasste Konsolidierung der Armona Birkart-Gruppe, basierend auf den aktuellen testierten Bilanzen des Jahres 2010 für die Einzelgesellschaften der Gruppe nachgewiesen ist.

5.12.3 Darlehen Emittentin mit EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat der Emittentin per 23. Mai 2011 ein Darlehen in einer Maximalhöhe von EUR 240.000,00 eingeräumt, das spätestens am 31. Dezember 2013 zurückzuführen ist.

5.12.4 Vertragliche Grundlagen für Besicherung durch Assets mit Verkehrswert EUR 26 Mio.

Das Konzept der Besicherung stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Verschiedene außerhalb der Emittentin stehende, mit dem Mehrheitsaktionär Herrn Dr. Müller verbundene Gesellschaften sind bereit, Immobilien zur Besicherung der Anleihe zur Verfügung zu stellen. Auf diesen Immobilien lasten aktuell noch erstrangige Besicherungen über einen Gesamtbetrag von EUR 10,9 Mio. Die Emittentin gewährt den immobilienhaltenden Gesellschaften nunmehr über den Treuhänder Darlehen über einen Gesamtbetrag von 10,9 Mio. Euro. Die Darlehen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und sind am 30. Juni 2016 endfällig. Die Darlehen sind mit einem Darlehenszins von 7,50 % p.a. ausgestattet. Die immobilienhaltenden Gesellschaften lösen damit zum überwiegenden Teil die erstrangigen Bankdarlehen ab, so dass die Immobilien im Wesentlichen gemäß der nachfolgenden Aufstellung für die Anleihegläubiger zu Sicherungszwecken zur Verfügung stehen. Zugunsten der Anleihegläubiger werden sodann über die nachstehend beschriebene Konstruktion über den Treuhänder Immobiliarsicherheiten über einen Gesamtbetrag von EUR 26 Mio. bei voller Platzierung der Anleihe eingetragen. Weiterhin werden zugunsten der Emittentin Mieteinnahmen aus den Besicherungsobjekten bis zur Höhe von jährlich EUR 0,8 Mio. verpfändet. Die immobilienhaltenden Gesellschaften erhalten für die Bereitstellung der Sicherheiten über den Differenzbetrag von bis zu EUR 26 Mio. und den valutierenden Darlehensbeträgen von bis zu EUR 10,9 Mio. eine jährliche Gebühr von 1,5 %. Die weitergehende rechtliche Ausgestaltung dieses Konstrukts wird im Folgenden detailliert beschrieben:

Die vertraglichen Grundlagen für die Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger durch Assets mit Verkehrswert EUR 26 Mio. ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Anleihebedingungen, Treuhandvertrag und Darlehen, die die Emittentin ausreicht.

Durch die Anleihebedingungen wird die Besicherung in den Zusammenhang mit der Teilschuldverschreibung gestellt. Dazu muss aufgrund des Fehlens des Rechtsinstituts der nicht akzessorischen Sicherheiten in Österreich eine Gesamtgläubigerschaft zwischen dem jeweiligen Anleihegläubiger und dem Treuhänder geschaffen werden. Der Treuhänder ist jedoch bezüglich seiner Rechte und der Ausübung seiner Rechte strikt an den Treuhandauftrag gebunden.

a) Treuhandvertrag

Die Emittentin hat am 15. Juni 2011 mit Notar Dr. Michael Mauler, Wien einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Durchführung und Abwicklung der grundbuchrechtlichen Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger, Vertrag zugunsten Dritter, abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag wird der Treuhänder verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von ca. EUR 10,9

Mio. ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung jener Liegenschaften zu verwenden, welche der erstrangigen Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger dienen, wobei der Treuhänder im Innenverhältnis Interessensvertreter der Anleihegläubiger ist und im Außerverhältnis als Pfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden wird. Wiewohl es die Emittentin ist, welche aufgrund der Zurverfügungstellung liquider Mittel (durch Gewährung von Darlehen) an die jeweiligen Grundeigentümer die Lastenfreistellung der betroffenen Liegenschaften erwirkt, und dem gemäß Berechtigte aus den Hypotheken/Grundschulden ist, gleichwohl wird der Treuhänder aufgrund des Treuhandvertrages im Innenverhältnis die dinglichen Sicherungsrechte für die künftigen Anleihegläubiger innehaben.

Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Zinsansprüche oder zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Grundpfandrechte durch Zwangsversteigerung oder nach mehrheitlicher Wahl der Anleihegläubiger anderweitig zu verwerten. Hierbei stehen die Anleihegläubiger hinsichtlich der Grundpfandrechte in Höhe von EUR 20,1 Mio. im ersten Rang. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen. Hinsichtlich der EUR 5,9 Mio. Grundpfandrechte im zweiten Rang sind erstrangig besicherte Gläubiger vorrangig zu bedienen. Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig aus deren Rückzahlungsanspruch aus der Anleihe befriedigt hat. Solange die Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der mit Grundschulden belasteten Grundstücke ganz oder teilweise verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten erhält.

b) Darlehen und Bestellung von Sicherheiten

Die Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch die Bestellung von Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich, wobei diese Sicherheiten aktuell noch für andere Finanzierungen genutzt werden und die daher abzulösen sind.

Die Emittentin gibt daher zur Freigabe dieser Sicherheiten folgende Darlehen, so dass dann die Sicherheiten bestellt werden können:

Darlehensbeträge, die die Emittentin ausreicht			
Darlehensnehmer	**Höhe des Darlehens in EUR**	**Verzinsung**	**Besicherungs-höhe in EUR**
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	1.450.000	7,50 %	4.960.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	750.000	7,50 %	1.320.000
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien sowie EM Outlet Center GmbH, Wien	1.842.000	7,50 %	3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	1.722.000	7,50 %	3.547.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	574.000	7,50 %	615.000
Marland Bauträger GmbH, Graz	1.900.000	7,50 %	2.250.000
CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf	878.000	7,50 %	1.200.000
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf	250.000	7,50 %	470.000
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien	460.000	7,50 %	653.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien	1.100.000	7,50 %	1.200.000
Insgesamt	**10.926.000**		**20.095.000**

c) Höhe und Art der Sicherheiten

Zug-um-Zug gegen Valutierung der und b) dargestellten Darlehen werden die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich in Höhe von insgesamt EUR 20,1 Mio. jeweils im 1. Rang wie folgt besichert:

Grundschulden im 1. Rang (Deutschland)/ Hypotheken im 1. Rang (Österreich)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrs-wert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungshöhe in EUR**
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/Büro	4.960.000	4.960.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum Aachen, Kellerhausstrasse 20	Logistik/Büro	1.320.000	1.320.000
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4/ sowie EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Geschäft/ Büro/ Wohnung	3.880.000	3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Eigentum/ Wien, Karl Sarggasse 3 - 5	Logistik/Büro	3.558.000	3.547.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Baurecht/ Wien, Seybelgasse 8-10	Logistik/Büro	618.000	615.000
Marland Bauträger GmbH, Graz/ Eigentum/ Graz, Grabenstraße 75	Wohnungen	2.250.000	2.250.000
Dr. Michael Müller/ Eigentum am Grund/ Hennersdorf, Wildgansgasse 1a/1b/ sowie CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf/ Berechtigter Superädifikat, Hennersdorf, Wildgansgasse 1a/1b	Doppelhäuser	1.200.000	1.200.000
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf/ Eigentum/ Hennersdorf, Wildgansgasse 5	Wohnhaus	470.000	470.000
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien/ Eigentum/ Oberlaa, Kästenbaumg 27-29	Wohnungen	653.000	653.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6a	Wohnungen	1.200.000	1.200.000
Besicherung Kumuliert		**20.109.000**	**20.095.000**

Außerdem erfolgt eine weitergehende Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch eine akzessorische Hypothek in Österreich in Höhe von weiteren EUR 5.950.000 im 2. Rang und damit insgesamt über EUR 26,0 Mio.:

Hypotheken im 2. Rang (Österreich)			
Names des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungs-wert für Anleihen-besicherung im 2. Rang in EUR**
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 / Dr. Michael Müller/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6b, bzw. Parkring 10	Schloss und Schlosspark mit Gebäuden	**14.850.000**	5.950.000*
Besicherung Kumuliert			**26.050.000**

* Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Schloss Leopoldsdorf besteht eine Hypothek im 1. Rang in Höhe von EUR 7.416.000, so dass unter Berücksichtigung des Verkehrswertes von EUR 14.850.000 für die Besicherung der Anleihe im 2. Rang eigentlich ein Betrag von EUR 7.434.000 zur Verfügung stehen würde. Davon wird aber nur ein Betrag von EUR 5.950.000 ausgenutzt.

Die Rückzahlungsansprüche der folgenden Darlehensbeträge werden durch die Hypotheken in Österreich gesichert, was auf die Besonderheit des österreichischen Rechts zurückzuführen ist, wonach ein nicht akzessorisches Grundpfandrecht gesetzlich nicht vorgesehen ist.
Die vorgenannten Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von EUR 26 Mio. erstrecken sich auf die in der vorgenannten Übersicht zusammengefassten Grundstücke. Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet.

5.12.5 Zusätzlicher Anspruch der Emittentin wegen Konzernstruktur

Am 31.05.2011 hat die Emittentin mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH einen Vertrag über eine Erfüllungsübernahme der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zugunsten der Anleihegläubiger geschlossen. Danach ist EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in Höhe des gezeichneten Nominalbetrages, also bis zu EUR 25.000.000,00 nebst der jeweils fälligen Zinsen aus der Anleihe der Emittentin gegenüber zur Zahlung ohne Einrede aufgrund der gegebenen Konzernstruktur verpflichtet. Hinsichtlich einer Vergütung für EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH bei Inanspruchnahme aus der Erfüllungsübernahme

verpflichten sich die Parteien zur Einhaltung der OECD Standard bezüglich at arms length Vergütungen.

5.13. Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane; Interessenkonflikte

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

5.13.1 Vorstand

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus einem Mitglied:
Mag. Dr. (rer.soc.oec) Michael Müller

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien (Abschluss „summa cum laude“) Ausbildung zum geprüften Unternehmensberater und CMC (Certified Management Consultant).

1996 Gründung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Wien (www.eyemaxx.com). Anfänglich Aktivitäten in der Optikbranche mit 17 weltweiten Tochtergesellschaften. Nach erfolgreicher Beendigung dieser Aktivitäten Entwicklung der Gesellschaft zu einer Holding Gesellschaft mit zahlreichen Tochtergesellschaften in Zentraleuropa für Immobilienentwicklungsprojekte im Bereich Gewerbeimmobilien.

2002 Gründung der VST Verbundschalungstechnik GmbH und Aufbau einer internationalen Firmengruppe im Baustoffbereich mit einigen Weltpatenten (www.vst-austria.at).
Daneben auch geschäftsführender Gesellschafter einer Bauträgergesellschaft für den Wohnbau sowie einiger Immobiliengesellschaften mit vermieteten Bestandsimmobilien im Wohnbau und im Logistikbereich.

Dr. Müller hält unmittelbar insgesamt 2.499.500 Aktien der Emittentin. Er ist unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

5.13.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus drei Mitgliedern.

Thomas H. Knorr, Dipl. Volksw. / Dipl. Kaufm (FH)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats -

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Johann Wolfgang Goethe Universität Frankfurt am Main und zuvor an der Fachhochschule Wirtschaft in Mainz am Rhein.

Ausbildung zum IHK geprüften Groß- und Außenhandelkaufmann. Nach Ausbildung und Studium Managementlaufbahn in diversen Großkonzernen. Zuletzt Leiter der Hauptabteilung Diversifikation und Venture Capital der BMW AG im Verantwortungsbereich des Vorstandsvorsitzenden.

1989 Gründung der auf die Unternehmensfinanzierung spezialisierten Unternehmensberatung Knorr, Reinsch & Partner, München. Weiterentwicklung der Gesellschaft zu einer börsennotierten Venture Capital Gesellschaft mit über 80 Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen weltweit. Vorstandvorsitzender und später Aufsichtsratsmitglied und Aufsichtratsvorsitzender diverser börsennotierter Unternehmen.
Derzeit Aufsichtsratsvorsitzender der KIMED Investments & Management AG, Unternehmensberater und selbständiger Kaufmann.

Franz Gulz
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -
Seit 1969 Unternehmer. Davor Vertriebsleiter bei Coca Cola und selbständiger Anlageberater für Neckermann, Frankfurt-Trust und Frankfurter Bank. Danach Einstieg in die Bereiche Finanzdienstleistung, Immobilien- und Wirtschaftsberatung, Projektentwicklung, Bauträger sowie Versicherungswirtschaft. Aufbau der „MAYREDER“ Wohnbau- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH.

Gründung und Aufbau zahlreicher Unternehmen in Deutschland und Österreich:
Gulz & Partner Development GmbH, Gulz & Partner Property Investment GmbH, Schlosspark Obersiebenbrunn Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, MMG Immobiliengesellschaft mbH (Gulz & Partner Development GmbH als Gesellschafter), Gulz & Partner Consulting GmbH, Prosperius Vermögensverwaltung GmbH. 1/3 Beteiligung an der BIRKART GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Deutschland.

Mag. (juris) Maximilian Pasquali, LL.M.
- Mitglied des Aufsichtsrats -
Studium der Rechtswissenschaften, Universität Wien, sowie an der Universität Louvain la Neuve, LLN, Belgien. Postgraduales Masterstudium an der Duke University, NC, USA (Erlangung des akademischen Titels LL.M. – Master of Laws).

Rechtspraxis an diversen Wiener Gerichten, sowie Tätigkeit in internationalen Rechtsanwalts-Sozietäten. Rechtsanwaltsprüfung, Oberlandesgericht Wien.

2006-2010 Anstellung bei der EYEMAXX Management GmbH (www.eyemaxx.com), einer Immobilienentwicklungsgesellschaft, welche über ihre Tochtergesellschaften in zahlreichen europäischen Ländern als Projektentwickler fungiert. Seit 2008 zeichnet Herr Pasquali als Prokurist für die Gesellschaft. Seit 2011 Tätigkeit für die VST Gruppe (operativer Baukonzern – www.vst-austria.at), sowie Organfunktion als Prokurist der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden durch gerichtliche Bestellung vom 1. Juni 2011 als Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien an der Emittentin und sind unter der Geschäftsanschrift der Emittentin erreichbar.

5.13.3 Potentielle Interessenkonflikte

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:
Der derzeitige Alleinvorstand Dr. Michael Müller hält unmittelbar die Mehrheit der Aktien der Emittentin (>95%). Aufgrund dieser Konstellation können sich möglicherweise Interessenkonflikte bei ihm zwischen seinen Verpflichtungen als Organmitglied der Emittentin einerseits und seinen Interessen als alleiniger Aktionär andererseits ergeben. Beispielsweise könnte auf Seiten der Aktionäre ein erhöhtes Interesse an der Ausschüttung einer (möglichst hohen) Dividende bestehen, während es im Interesse der Emittentin und ihrer Organe liegen könnte, Gewinne zu thesaurieren.
Überdies ist Dr. Müller mehrheitlich an der nach deutschem Recht gegründeten Armona Birkart GmbH & Co Grundstücksverwaltungsges. KG, sowie an der nach österreichischem Recht gegründeten Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG beteiligt. Die beiden genannten Firmen halten Logistikimmobilien als Bestandsobjekte. Für den Fall, dass hinsichtlich dieser Logistikbestandsobjekte Mieter ausziehen und somit eine Nachbesetzung dieser Mieter notwendig wird, könnte sich unter der Voraussetzung, dass zeitgleich für von der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe entwickelte Logistikimmobilien Mieter gesucht werden, theoretisch ein Interessenskonflikt ergeben.

Das Aufsichtsratsmitglied, Herr Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. unterliegt aufgrund seiner Organstellung als Prokurist der EYEMAXX Management GmbH (100%ige Tochtergesellschaft der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH) dem Weisungsregime des Vorstands der Emittentin, Dr. Michael Müller, welcher als Geschäftsführer der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH fungiert. Darüber hinaus ist Herr Mag. Maximilian Pasquali, LL.M. dem Vorstand der Emittentin aufgrund seiner Anstellung (und Organfunktion als Prokurist) bei der VST Verbundschalungstechnik GmbH, deren Geschäftsführer Dr. Michael Müller ebenfalls ist, weisungsgebunden.

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

5.14. Praktiken der Geschäftsführung

Ein Audit-Ausschuss wurde nicht eingerichtet. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht auf Seiten der Emittentin nicht.

Bis zur Einbringung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH in die Emittentin hat die Emittentin auf die Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verzichtet. Aufgrund der Börsennotierung im Sinne des Aktiengesetzes ist die Emittentin zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet (§§ 3 Abs. 2, 161 AktG) und hat auf ihrer Internetseite am 5.5.2011 eine Entsprechenserklärung abgegeben.

Wiedergabe der Entsprechenserklärung vom 5.5.2011 als Zitat: *„Vorstand und Aufsichtsrat der Amictus AG haben die vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" im Geschäftsjahr 2006/2010 nicht angewendet und werden diese bis auf weiteres nicht anwenden.*
Die Gesellschaft war bislang ein reiner Börsenmantel ohne operatives Geschäft. Strategie ist eine Verwertung des Börsenmantels. Vorstand und Aufsichtsrat der Amictus AG sehen die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex auf große Publikumsgesellschaften mit den entsprechend komplexen Strukturen zugeschnitten; die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wurden nicht für den spezifischen Fall eines Börsenmantels aufgestellt.
Nach einer möglichen Neuausrichtung der Gesellschaft werden Vorstand und Aufsichtsrat prüfen, inwieweit dann den Empfehlungen zu folgen ist.“

Aufgrund der Durchführung der Sachkapitalerhöhung zugunsten von Herr Dr. Müller wird die Emittentin für das Geschäftsjahr 2010/ 2011 die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex unter Berücksichtigung der vollzogenen Neuausrichtung anpassen und erläutern, welche Empfehlungen allfällig nicht angewendet werden, und warum nicht.

5.15. Gerichts- und Schiedsverfahren

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

5.16 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage der Emittentin seit dem 31. Oktober 2010 ergeben sich aus folgenden zwei Umständen:

Die Emittentin hat zum 5. Mai 2011 eine Sachkapitalerhöhung beschlossen, bei der der einzige Gesellschaftsanteil an der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von EUR 2.499.500,00 an der Emittentin eingebracht wurde. Außerdem hat die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH der Emittentin per 23. Mai 2011 ein Darlehen in einer Maximalhöhe von EUR 240.000,00 eingeräumt, das spätestens am 31. Dezember 2013 zurückzuführen ist. Dies geschieht vor dem Hintergrund, die Bezahlung der Verwaltungskosten der Emittentin für das nächste Jahr sicherzustellen. Unter Berücksichtigung beider Geschäftsfälle ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Emittentin sichergestellt (going concern Prämisse).

Die im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Gewährung von 2.499.500 Aktien zum Bezugspreis von 1,00 EUR aus Inanspruchnahme von genehmigtem Kapital eingebrachte EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Auch im bisherigen Geschäftsjahr 2011 gab es keine Ereignisse die negative Auswirkungen auf den Geschäftsgang im laufenden Jahr erwarten lassen. Es befinden sich etwa 30 Projekte (Standorte) in der Prüfungsphase von denen die Emittentin 3-4 noch in diesem Jahr zu entscheiden beabsichtigt. Es ist beabsichtigt die entsprechenden Grundstücke anzukaufen und man erwartet mit Baumaßnahmen noch in diesem Jahr beginnen zu können.

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der EYEMAXX-Gruppe seit dem 31. Dezember 2009 ergeben sich aus dem Verkauf von Beteiligungen sowie der Rückführung gewährter Mezzanindarlehen im Zusammenhang mit der Veräußerung. Im genannten Zeitraum wurden die folgenden von der EYEMAXX-Gruppe entwickelten Immobilienprojekte in Form von Anteilsverkäufen an den Projektgesellschaften („share deal“) veräußert:

- Fachmarktzentrum Zatec (Tschechien), im Juni 2010, der Verkaufspreis der Anteile an der Projektgesellschaft (Veräußerungsgewinn) betrug TEUR 951

- Fachmarktzentrum Usti (Tschechien), im Juli 2010, der Verkaufspreis der Anteile an der Projektgesellschaft (Veräußerungsgewinn) betrug TEUR 530

- Logistikcenter Nove Mesto (Slowakei), im August 2010,
der Verkaufspreis der Anteile an der Projektgesellschaft (Gewinn inkl. Rückführung des Mezzanindarlehens) betrug TEUR 580

- Baufachmarkt "Bauhaus" Ceske Budejovice (Tschechien), im September 2010,
der Verkaufspreis der Anteile an der Projektgesellschaft (Veräußerungsgewinn) betrug TEUR 1.662

- Fachmarktzentrum Znojmo (Tschechien), im April 2011, der Verkaufspreis der Anteile an der Projektgesellschaft (Veräußerungsgewinn) betrug TEUR 1.494

6. Trendinformationen

Bei der Emittentin hat es seit dem 31.10.2010, dem Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses, keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten gegeben..

7. Angaben zur Anleihe und über das öffentliche Angebot

Angeboten wird ein festverzinsliches Wertpapier zur Unternehmensfinanzierung in verbriefter Form. Es handelt sich um eine Anleihe, auch Teilschuldverschreibung genannt, mit einem Anlagevolumen von insgesamt bis zu EUR 25 Mio.

Im Gegensatz zu Aktien wird bei Anleihen keine gewinnabhängige Dividende, sondern ein fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit gezahlt. Darüber hinaus sind die Zeichner der Teilschuldverschreibungen aufgrund der klar begrenzten Laufzeit grundsätzlich nicht auf den Verkauf der Wertpapiere auf dem Kapitalmarkt angewiesen; der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals am Ende der Laufzeit zum Nennwert unterliegt insoweit auch keinem Kursrisiko.

Die Konditionen der Anleihe ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die unter Kapitel 9. in diesem Prospekt abgedruckt sind, und die die Rechtsgrundlage einer Zeichnung der Teilschuldverschreibungen darstellen.

Das vorliegende öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und Österreich. Daneben erfolgt eine Privatplatzierung in ausgewählten europäischen Staaten. Ein Angebot der Teil-Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Großbritannien, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Eine Aufteilung des Angebots in verschiedene Tranchen erfolgt nicht.

Voraussetzung für den Kauf von Teilschuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Teilschuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut eingerichtet werden. Über Gebühren der Depotführung und weitere Transaktionskosten sollte sich der Anleger vorab bei dem jeweiligen Kreditinstitut informieren.

7.1 Angaben zur Anleihe

7.1.1 Emissionstag

Die Anleihe wird voraussichtlich am 26. Juli 2011 (der Emissionstag) begeben.

7.1.2 Identifikationsnummern

Die International Security Identification Number (ISIN) lautet DE000A1K0FA0, die Wertpapier-Kennnummer (WKN) A1K0FA. Das Börsenkürzel lautet BNT4.

7.1.3 Emissionsrendite

Die jährliche Emissionsrendite je Schuldverschreibung beträgt 7,50 % des Nennbetrags abzüglich der individuellen Transaktionskosten. Die jährliche Emissionsrendite ist auf Grundlage eines Ausgabepreises von EUR 1.000 je Schuldverschreibung berechnet, unter der Annahme, dass keine vorzeitige Rückzahlung erfolgt. Die Emissionsrendite ist keine Indikation für eine Rendite in der Zukunft bzw. für eine Rendite bei einem anderen Preis als EUR 1.000.

Die individuelle Rendite je Schuldverschreibung lässt sich erst am Ende der Laufzeit der Schuldverschreibungen bestimmen und berechnet sich aus (i) dem Rückzahlungsbetrag, den gezahlten Zinsen sowie (ii) dem Kaufpreis und den individuellen Transaktionskosten.

7.1.4 Ermächtigungen, Beschlüsse

Die Schuldverschreibungen werden aufgrund des Beschlusses des Vorstands der Emittentin vom 15. Juni 2011 und der Zustimmung des Aufsichtsrats der Emittentin vom 15. Juni 2011 begeben.

7.1.5 Clearing und Abwicklung

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

7.1.6 Zahlstelle

Zahlstelle ist VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, 80333 München.

7.1.7 Übertragbarkeit / Verkauf / Vererbung der Anleihen

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

7.1.8 Verbriefung

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

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

7.1.9 Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger

Die Ansprüche der Anleihegläubiger und zwar sowohl Zinszahlungen als auch Rückzahlung soll planmäßig aus dem Cash-flow der Emittentin oder aufgrund von Finanzierungsaktivitäten generierte liquide Mittel bedient werden.
Entsprechend wird die Emittentin während der Laufzeit der Anleihe auch keine Gewinnausschüttungen vornehmen, durch die das Konzerneigenkapital gemäß IFRS Rechnungslegungsstandards unter das Niveau von EUR 14 Mio. sinkt.

Überdies haftet die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gegenüber der Emittentin in Höhe des Nominalbetrages der Anleihe, also bis zu EUR 25.000.000,00 nebst der jeweils fälligen Zinsen aus der Anleihe auf Zahlung ohne Einrede aufgrund der gegebenen Konzernstruktur.

Darüber hinaus erfolgt eine Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich in Höhe von insgesamt EUR 20,1 Mio. jeweils im 1. Rang und in Höhe von EUR 5,9 Mio. im 2. Rang.

Die vertraglichen Grundlagen für die Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger durch Assets mit Verkehrswert EUR 26 Mio. ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Anleihebedingungen, Treuhandvertrag und den Darlehen, die die Emittentin ausreicht.
Durch die Anleihebedingungen wird die Besicherung in den Zusammenhang mit der Teilschuldverschreibung gestellt. Dazu muss aufgrund des Fehlens des Rechtsinstituts der nicht akzessorischen Sicherheiten in Österreich eine Gesamtgläubigerschaft zwischen dem jeweiligen Anleihegläubiger und dem Treuhänder geschaffen werden. Der Treuhänder ist jedoch bezüglich seiner Rechte und der Ausübung seiner Rechte strikt an den Treuhandauftrag gebunden.

a) Treuhandvertrag

Die Emittentin hat am 15. Juni 2011 mit Notar Dr. Michael Mauler, Wien einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Durchführung und Abwicklung der grundbuchrechtlichen Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger, Vertrag zugunsten Dritter, abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag wird der Treuhänder verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von ca. EUR 10,9 Mio. ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin zur Lastenfreistellung jener Liegenschaften zu

verwenden, welche der erstrangigen Besicherung der Ansprüche der künftigen Anleihegläubiger dienen, wobei der Treuhänder im Innenverhältnis Interessensvertreter der Anleihegläubiger ist und im Außerverhältnis als Pfandgläubiger im Grundbuch eingetragen werden wird. Wiewohl es die Emittentin ist, welche aufgrund der Zurverfügungstellung liquider Mittel (durch Gewährung von Darlehen) an die jeweiligen Grundeigentümer die Lastenfreistellung der betroffenen Liegenschaften erwirkt, und dem gemäß Berechtigte aus den Hypotheken/Grundschulden ist, gleichwohl wird der Treuhänder aufgrund des Treuhandvertrages im Innenverhältnis die dinglichen Sicherungsrechte für die künftigen Anleihegläubiger innehaben.

Sollte die Emittentin ihrer Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Zinsansprüche oder zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Grundpfandrechte durch Zwangsversteigerung oder nach mehrheitlicher Wahl der Anleihegläubiger, anderweitig zu verwerten. Hierbei stehen die Anleihegläubiger hinsichtlich der Grundpfandrechte in Höhe von EUR 20,1 Mio. im ersten Rang. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen. Hinsichtlich der EUR 5,9 Mio. Grundpfandrechte im zweiten Rang sind erstrangig besicherte Gläubiger vorrangig zu bedienen. Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig aus deren Rückzahlungsanspruch aus der Anleihe befriedigt hat. Solange die Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der mit Grundschulden belasteten Grundstücke ganz oder teilweise verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten erhält bzw. in Form liquider Mittel erhält.

b) Darlehen und Bestellung von Sicherheit

Die Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen erfolgt durch die Bestellung von Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich, wobei diese Sicherheiten aktuell noch für andere Finanzierungen genutzt werden und die daher abzulösen sind.

Die Emittentin gibt daher zur Freigabe dieser Sicherheiten folgende Darlehen, so dass dann die Sicherheiten bestellt werden können:

Darlehensbeträge, die die Emittentin ausreicht			
Darlehensnehmer	**Höhe des Darlehens in EUR**	**Verzinsung**	**Besicherungs-höhe in EUR**
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	1.450.000	7,50 %	4.960.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg	750.000	7,50 %	1.320.000
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien sowie EM Outlet Center GmbH, Wien	1.842.000	7,50 %	3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	1.722.000	7,50 %	3.547.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	574.000	7,50 %	615.000
Marland Bauträger GmbH, Graz	1.900.000	7,50 %	2.250.000
CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf	878.000	7,50 %	1.200.000
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf	250.000	7,50 %	470.000
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien	460.000	7,50 %	653.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien	1.100.000	7,50 %	1.200.000
Insgesamt	**10.926.000**		**20.095.000**

c) Höhe und Art der Sicherheiten

Zug-um-Zug gegen Valutierung der und b) dargestellten Darlehen werden die Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch Briefgrundschulden in Deutschland und akzessorische Hypotheken in Österreich in Höhe von insgesamt EUR 20,1 Mio. jeweils im 1. Rang wie folgt besichert:

Grundschulden im 1. Rang (Deutschland)/ Hypotheken im 1. Rang (Österreich)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungshöhe in EUR**
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum/ Wuppertal, Hölkerfeld 42	Logistik/Büro	4.960.000	4.960.000
Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg/ Eigentum Aachen, Kellerhausstrasse 20	Logistik/Büro	1.320.000	1.320.000
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4/ sowie EM Outlet Center GmbH, Wien/ Eigentum/ Zell am See, Seespitzstraße 4	Geschäft/ Büro/ Wohnung	3.880.000	3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Eigentum/ Wien, Karl Sarggasse 3 - 5	Logistik/Büro	3.558.000	3.547.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/ Baurecht/ Wien, Seybelgasse 8-10	Logistik/Büro	618.000	615.000
Marland Bauträger GmbH, Graz/ Eigentum/ Graz, Grabenstraße 75	Wohnungen	2.250.000	2.250.000
Dr. Michael Müller/ Eigentum am Grund/ Hennersdorf, Wildgansgasse 1a/1b/ sowie CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf / Berechtigter Superädifikat, Hennersdorf, Wildgansgasse 1a/1b	Doppelhäuser	1.200.000	1.200.000
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf/ Eigentum/ Wildgansgasse 5, Hennersdorf	Wohnhaus	470.000	470.000
Zwischensumme Kumuliert		**18.256.000**	**18.242.000**

Hypotheken im 1. Rang (Österreich)			
Name des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungshöhe in EUR**
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien/ Eigentum/ Wien, Kästenbaumg 27-29.	Wohnungen	653.000	653.000
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6a	Wohnungen	1.200.000	1.200.000
Besicherung Kumuliert		**20.106.000**	**20.095.000**

Außerdem erfolgt eine weitergehende Besicherung der Ansprüche aus den Teilschuldverschreibungen durch eine akzessorische Hypothek in Österreich in Höhe von weiteren EUR 5.950.000 im 2. Rang und damit insgesamt über EUR 26 Mio.:

Hypotheken im 2. Rang (Österreich)			
Names des Eigentümers/ Art der Berechtigung/ Anschrift der Liegenschaft	**Art des Objekts**	**Verkehrswert laut Gutachten in EUR**	**Besicherungswert für Anleihenbesicherung im 2. Rang in EUR**
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf/ Eigentum/ Schlossgasse 6, Leopoldsdorf / Dr. Michael Müller/ Eigentum/ Leopoldsdorf, Schlossgasse 6 b, bzw. Parkring 10	Schloss und Schlosspark mit Gebäuden	**14.850.000**	5.950.000*
Besicherung Kumuliert			**26.050.000**

* Hinsichtlich des Besicherungsobjektes Schloss Leopoldsdorf besteht eine Hypothek im 1. Rang in Höhe von EUR 7.416.000, so dass unter Berücksichtigung des Verkehrswertes von EUR 14.850.000 für die Besicherung der Anleihe im 2. Rang eigentlich ein Betrag von EUR 7.434.000 zur Verfügung stehen würde. Davon wird aber nur ein Betrag von EUR 5.950.000 ausgenutzt.

Die Rückzahlungsansprüche der oben darstellten Darlehensbeträge werden durch die Hypotheken in Österreich gesichert, was auf die Besonderheit des österreichischen Rechts zurückzuführen ist, wonach ein nicht akzessorisches Grundpfandrecht gesetzlich nicht vorgesehen ist. Die vorgenannten Grundpfandrechte in der Gesamthöhe von EUR 26 Mio. erstrecken sich auf die in der vorgenannten Übersicht zusammengefassten Grundstücke. Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet.

Weiterhin werden zugunsten der Emittentin Mieteinnahmen aus den Besicherungsobjekten bis zur Höhe von jährlich EUR 0,8 Mio. verpfändet. Die Emittentin wiederum verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern diese verpfändeten Barmittel nur zur Bedienung der Anleihegläubiger aus der hiesigen Anleihe zu verwenden.

d) Bezeichnung der Sicherheiten

Die folgende Tabelle gibt dann auch die konkrete Bezeichnung der Sicherheiten im 1. Rang wieder:

VERFÜGUNGS BERECHTIGTE R	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG
Birkart GmbH & Co. Grundstücksver waltungKG, Aschaffenburg	Wuppertal	Hölkerfeld 42	Grundbuch Nächstebreck Blatt 2316	4.960.000,--
Birkart GmbH & Co. Grundstücksver waltung KG, Aschaffenburg	Aachen	Kellerhausstrasse 20	Grundbuch Eilendorf Blatt 3174	1.320.000,--
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien EM Outlet Center GmbH, Wien	Zell am See Zell am See	Seespitzstraße 4 Seespitzstraße 4	Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707 Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707	} 3.880.000
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsges ellschaft mbH & Co KG, Wien	Wien	Karl Sarggasse 3 - 5	Grundbuch 01805 Liesing EZ 720	3.547.000,-

VERFÜGUNGS BERECHTIGTE R	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Wien	Seybelgasse 8-10	Grundbuch 01805 Liesing EZ 122	615.000,--
Marland Bauträger GmbH, Graz	Graz	Grabenstraße 75	Grundbuch 63103 Geidorf EZ 1844	2.250.000,--
Dr. Michael Müller/ CONTERRA Leasing & Immobilienberatung GmbH, Hennersdorf	Hennersdorf	Wildgansgasse 1a/1b	Grundbuch 16122 Hennersdorf EZ 802, 816, 866	1.200.000,--
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf	Hennersdorf	Wildgansgasse 5	Grundbuch 16112 Hennersdorf EZ 800	470.000,--
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien	Wien	Kästenbaumgasse 27 - 29	Grundbuch 01104 Oberlaa Land EZ 1147	653.000,--
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien	Leopoldsdorf	Schlossgasse 6a	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1425	1.200.000,--

Die folgende Tabelle gibt dann auch die konkrete Bezeichnung der Sicherheit im 2. Rang wieder:

VERFÜGUNGSBERECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf	Leopoldsdorf	Schlossgasse 6	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1424	} 5.950.000,--
Dr. Michael Müller	Leopoldsdorf	Parkring 10	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1391	
Dr. Michael Müller	Leopoldsdorf	Schlossgasse 6b	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1395	

7.2. Treuhandvertrag

Im Folgenden wird der am 15.Juni 2011 geschlossene Treuhandvertrag zwischen der Emittentin und Notar Dr. Mauler wieder gegeben:

Dr. MICHAEL MAULER
ÖFFENTLICHER NOTAR
1050 WIEN, KRONGASSE 14
TEL. 587 53 15 · FAX 587 48 58 / 19
E-MAIL: michael.mauler@notar.at
db

REGISTRIERT IM TR'EUHANDREGISTER
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES
ZUR ZAHL:: **N 102002-2**

TREUHANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. **Amictus AG, künftig EYEMAXX Real Estate AG**, mit dem Sitz in Nürnberg und der Geschäftsanschrift Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, protokolliert im Amtsgericht Nürnberg unter HRB 16054, vertreten durch ihr zeichnungsberechtigtes Organ, nachstehend auch *„Emittentin“ bzw. „Treugeberin“*, genannt, einerseits, und
2. **Herrn Dr. Michael Mauler**, öff. Notar, 1050 Wien, Krongasse 14, nachstehend auch „Treuhänder“ genannt, andererseits, und unter Beitritt von

PRÄAMBEL

Die Emittentin begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung (Teilschuldverschreibung) mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Millionen (Euro fünfundzwanzig Millionen). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 und auf den Inhaber lautende und unter einander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,--. Die Mindestzeichnungsgröße beträgt EUR 1.000,--. Die weiteren Details insoweit werden durch die Anleihebedingungen bestimmt.

Die Emissionserlöse sollen über die Zahlstelle an den Treuhänder weitergeleitet werden, welcher über diese gemäß den nachstehenden Treuhandbestimmungen (§ 3) zu verfügen hat.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitales am Ende der Laufzeit (25.07.2016), der Anspruch der Anleihegläubiger – während der Laufzeit der Anleihe – auf fristgerechte Zahlung der Zinsen, und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus der gezeichneten Anleihe entstandenen Ansprüche sollen durch Pfandbestellungen in Form von Höchstbetragshypotheken in Österreich und in Form von Briefgrundschulden in der Bundesrepublik Deutschland in der Höhe von bis zu maximal insgesamt EUR 26 Millionen (Euro sechsundzwanzig Millionen), an den nachfolgenden unter § 3 näher bezeichneten Liegenschaften, und Liegenschaftsanteilen grundbücherlich besichert werden.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin und Treugeberin und der Treuhänder, wie folgt:

§ 1
DEFINITIONEN

1.1 Anleihe: Wertpapier in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,-. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000

auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000;

1.2 Emittentin, Treugeberin: Amictus AG, künftig EYEMAXX Real Estate AG, welche die Anleihe begibt;

1.3 Treuhänder: ist jene Person, deren Aufgabe es ist, die Bestellung der unter § 8 der Anleihebedingungen, welche diesem Treuhandvertrag unter Beilage ./A, als integrierender Bestandteil, angeschlossen sind, genannten dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben und zu verwerten; dazu bildet der Treuhänder auch mit jedem einzelnen Anleihegläubiger eine Gesamtgläubigerschaft;

1.4 Anleihegläubiger: der jeweilige Inhaber einer Inhaberschuldverschreibung (Teilschuldverschreibung), dem die in den Anleihebedingungen normierten Rechte zukommen, und welcher, gemeinsam mit dem Treuhänder, eine Gesamtgläubigerschaft bildet;

1.5 Gesamtgläubigerschaft: bildet der einzelne Anleihegläubiger gemeinsam mit dem Treuhänder ausschließlich zur Geltendmachung der Ansprüche (vor allem: des Anspruches auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen, und auf Zinszahlung gemäß den Bestimmungen der Anleihebedingungen) aus der vom einzelnen Anleihegläubiger gezeichneten Anleihe;

1.6 Clearstream Banking AG: ist jenes Bankinstitut, bei welcher die Globalurkunde über die Teilschuldverschreibungen, einschließlich der Zinsenansprüche der Anleihegläubiger auf die gesamte Laufzeit der Anleihe, hinterlegt ist; diese erhält von der Zahlstelle die an die Anleihegläubiger zu zahlenden Beträge überwiesen;

1.7. VEM Aktienbank AG: ist als Zahlstelle für die Emittentin tätig, die verpflichtet ist, alle nach den Anleihebedingungen geschuldeten Beträge ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an diese zu zahlen; die Zahlstelle ist auch jenes Bankinstitut, welche die Erlöse (Emissionserlöse) aus der aufgelegten Anleihe an den Treuhänder gemäß den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages überweist;

1.8. Treugut: sind jene unter § 3.3 und 3.4 dieses Vertrages genannten dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger, wie in § 3.1 dieses Vertrages beschrieben;

1.9. Notartreuhandbank AG: ist eine ausschließlich zur Verwaltung von Treuhandgeldern der österreichischen Notare errichtete Bank, bei welcher Bank und Notare eine geschlossene Benutzergruppe bilden.

Die Notartreuhandbank AG führt ausschließlich Überweisungen von den bei ihr durch die Notare errichteten Treuhandkonten – über deren Auftrag – durch, und übt gleichzeitig die Kontrolle dahingehend aus, dass die Überweisungen ausschließlich auf die ihr vorweg bekanntgegebenen Konten zugunsten und zulasten der ihr ebenfalls vorweg bekanntgegebenen Treugeber und Zahlungsempfänger durchgeführt werden, und dabei auch alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen der geltenden Geldwäscherichtlinie eingehalten werden.

Die Abwicklung der Treuhandschaften erfolgt gemäß den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 08.06.1999 (THR 1999) in der geltenden Fassung und gewährt die notwendige Transparenz, Sicherheit und Kontrolle.

Die solidarische Ausfallshaftung der Gesellschafter der Notartreuhandbank AG geht über die gesetzliche Einlagensicherung hinaus.

§ 2

TREUHANDVERHÄLTNIS

2.1 Das Treuhandverhältnis wird

- durch Zeichnung der Anleihe seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers, und
- Unterfertigung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder,

zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers begründet.

2.2 Aufgabe des Treuhänders im Rahmen dieses Treuhandverhältnisses ist es, die Bestellung der nachfolgenden Sicherheiten vorzunehmen, zu kontrollieren, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, und nur wenn die Voraussetzungen nach diesem Treuhandvertrag vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

Der Treuhänder ist somit befugt, unter Beachtung der Vorgaben dieses Treuhandvertrages, uneingeschränkt über die nachfolgenden Sicherheiten zu verfügen.

Die nachfolgende Anleihebesicherung erfolgt ausschließlich auf Grundlage dieses Vertrages, wobei Sicherungszweck stets die Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger ist.

Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte aus diesem Treuhandvertrag gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu. Jeder Anleihegläubiger ist aber auch verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

2.3 Der Treuhänder ist ausschließlich berechtigt und verpflichtet, über die ihm im Rahmen **jeder** Gesamtgläubigerschaft zukommenden eingeschränkten Rechte der Geltendmachung der Sicherheiten zur Wahrung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf die laufenden Zinsen, während der Laufzeit der Anleihe, sowie deren Anspruch auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitales nach Ende (25.07.2016) der Laufzeit der Anleihe, nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages zu verfügen.

§ 3

TREUGUT/ BESTELLUNG DER SICHERHEITEN

3.1 Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitales am Ende der Laufzeit (25.07.2016), der Anspruch der Anleihegläubiger – während der Laufzeit der Anleihe – auf fristgerechte Zahlung der Zinsen, und/oder den Anleihegläubigern aus der gezeichneten Anleihe sonstige gegenwärtige und künftige erwachsende Ansprüche, sind durch Pfandbestellungen in Form von Höchstbetragshypotheken in Österreich und in Form von Briefgrundschuld in der Bundesrepublik Deutschland in der Höhe von bis zu maximal insgesamt EUR 26 Millionen (Euro sechsundzwanzig Millionen), an den nachfolgenden unter Absatz 3.3 sowie Absatz 3.4 näher bezeichneten Liegenschaften, und Liegenschaftsanteilen grundbücherlich besichert. Diese Höchstbetragspfandrechte und etwaige Surrogate nach Maßgabe dieses Vertrages sind das Treugut.

3.2 Es wird ausdrücklich klargestellt, dass die dingliche Besicherung der Ansprüche der

Anleihegläubiger mit dem Höchstbetrag von EUR 26 Millionen beschränkt ist, und für darüberhinausgehende Ansprüche eine dingliche Besicherung nicht zur Verfügung steht.

3.3. Die im Folgenden näher bezeichneten Liegenschaften, und Liegenschaftsanteilen werden grundbücherlich im 1. Rang, auch „Nominalwert der dinglichen Besicherung“ genannt, besichert.

VERFÜGUNGSBERECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL (Ö) BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG
Birkart GmbH & Co. Grundstücks-verwaltungKG, Aschaffenburg	Wuppertal	Hölkerfeld 42	Grundbuch Nächstebreck Blatt 2316	4.960.000,--
Birkart GmbH & Co. Grundstücks-verwaltung KG, Aschaffenburg	Aachen	Kellerhausstrasse 20	Grundbuch Eilendorf Blatt 3174	1.320.000,--
Seespitzstraße Vermietungs Ges.m.b.H. & Co KG, Wien EM Outlet Center GmbH, Wien	Zell am See Zell am See	Seespitzstraße 4 Seespitzstraße 4	Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707 Grundbuch 57319 Zell am See EZ 707	} 3.880.000
Lifestyle Realbe-sitz-Verwertungs-gesellschaft mbH & Co KG, Wien	Wien	Karl Sarggasse 3 - 5	Grundbuch 01805 Liesing EZ 720	3.547.000,-
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien	Wien	Seybelgasse 8-10	Grundbuch 01805 Liesing EZ 122	615.000,--
Marland Bauträger GmbH, Graz	Graz	Grabenstraße 75	Grundbuch 63103 Geidorf EZ 1844	2.250.000,--
Dr. Michael Müller/ CONTERRA Leasing & Immobilien-beratung GmbH, Hennersdorf	Hennersdorf	Wildgansgasse 1a/1b	Grundbuch 16122 Hennersdorf EZ 802, 816, 866	1.200.000,--
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf	Hennersdorf	Wildgansgasse 5	Grundbuch 16112 Hennersdorf EZ 800	470.000,--
Innovative Home Bauträger GmbH, Wien	Wien	Kästenbaumgasse 27 - 29	Grundbuch 01104 Oberlaa Land EZ 1147	653.000,--
MAXX Bauerrichtungs GmbH, Wien	Leopoldsdorf	Schlossgasse 6a	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1425	1.200.000,--

3.4. Die im Folgenden näher bezeichneten Liegenschaften, und Liegenschaftsanteilen werden grundbücherlich im 2. Rang, auch „Nominalwert der dinglichen Besicherung“ genannt, besichert.

VERFÜGUNGSBERECHTIGTER	ORT	ADRESSE	GRUNDBUCH EINLAGEZAHL BLATT (D)	NOMINALWERT DER DINGLICHEN BESICHERUNG
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Hennersdorf Dr. Michael Müller	Leopolds-dorf	Schlossgasse 6	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1424	} 5.950.000,--
Dr. Michael Müller	Leopolds-dorf	Parkring 10	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1391	
	Leopolds-dorf	Schlossgasse 6b	Grundbuch 05210 Leopoldsdorf EZ 1395	

3.5 Die vorgenannten Höchstbetragshypotheken und Briefgundschulden in der Gesamthöhe der gezeichneten Anleihe bis zu EUR 26 Millionen erstrecken sich auf die in den § 3.3 und 3.4 dieses Vertrages genannten Übersichten zusammengefassten Liegenschaften und Liegenschaftsanteile. Die Liegenschaften und Liegenschaftsanteile sind in der oben genannten Reihenfolge

- zunächst zur Besicherung, beginnend mit der erstgenannten Liegenschaft, in Höhe der gezeichneten Anleihe, der Reihe nach, und
- im Falle ihrer Inanspruchnahme zur Verwertung, beginnend bei der erstgenannten Liegenschaft, heranzuziehen, sodass, beginnend bei der letztgenannten Liegenschaft, diese verhältnismäßig nicht als Besicherungsobjekt in Anspruch genommen werden, insoweit die Anleihe nicht in voller Höhe (EUR 25 Millionen) gezeichnet wurde.

Wird die aufgelegte Anleihe nicht in voller Höhe (EUR 25 Millionen) gezeichnet, und ist es, bewirkt dadurch, nicht erforderlich, sämtliche Besicherungsobjekte gemäß vorstehenden Absätzen 3.3 und 3.4 zu entschulden, und – zugunsten der Anleihegläubiger – neu zu belasten, so ist die Emittentin berechtigt, soferne es – zur vollständigen Besicherung des tatsächlich gezeichneten Anleihebetrages – ausreichend wäre, das jeweils nächste Besicherungsobjekt nur teilweise lastenfrei zu stellen, und vom Treuhänder zu verlangen, und ist dieser damit auch unwiderruflich beauftragt, dieses Besicherungsobjekt aus der Lastenfreistellung herauszunehmen, und dafür den zur restlichen Besicherung erforderlichen Betrag aus dem Emissionserlös treuhändig einzubehalten.

3.6 Auf Anweisung der Emittentin leitet die Zahlstelle die Emissionserlöse nach Abzug aller Kosten an den Treuhänder. Der Treuhänder ist nur berechtigt, bei ihm treuhändig eingehende Emissionserlöse, an die Emittentin freizugeben, sobald die entsprechende Besicherung der Anleihegläubiger durch die grundbücherliche Eintragung der hiefür notwendigen Höchstbetragshypotheken bzw. Grundschulden im vorgesehenen Geldrange gemäß vorstehenden Absätze § 3.3 und § 3.4 dieses Vertrages, im Zweifel auch durch eine Zug-um-

Zug Regelung, sichergestellt ist. Dabei sind die Emissionserlöse insoweit teilweise vom Treuhänder freizugeben, als ein Teil des Emissionserlöses durch den Gegenwert der entsprechenden grundbücherlichen Besicherung frei wird. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet mit der Freigabe zuzuwarten, als für die Emissionserlöse alle erforderlichen Besicherungsobjekte grundbücherlich bestellt sind.

§ 4
GESAMTGLÄUBIGERSCHAFT

4.1 Der jeweilige einzelne Anleihegläubiger bildet mit dem Treuhänder – durch Zeichnung der Anleihe und Kenntnisnahme des Prospektes über deren Begebung – je eine Gesamtgläubigerschaft, in deren Rahmen jeder einzelne Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung seiner Rechte aus der Anleihe berechtigt bleibt, und der Treuhänder nur berechtigt ist, die Rechte aus den für die Anleihegläubiger treuhändig gehaltenen und verwalteten Sicherungsrechten zur Durchsetzung deren Ansprüche auf Zahlung der Zinsen, während der Laufzeit der Anleihe, Geltendmachung des Rückzahlungsanspruches bei Ende (25.07.2016) der Anleihe, und/oder Geltendmachung der den Anleihegläubigern aus der gezeichneten Anleihe sonstigen gegenwärtig und künftig entstehenden Ansprüche, geltend zu machen.

Der Treuhänder wird durch die treuhänderische Einräumung der Stellung als Gesamtgläubiger im Rahmen jeder Gesamtgläubigerschaft mit einem der einzelnen Anleihegläubiger auch als Gesamtgläubiger schuldrechtlich gebunden, sodass der Treuhänder nicht berechtigt ist, Forderungen aus jeder der einzelnen Gesamtgläubigerschaft ohne entsprechenden Beschluss der Anleihegläubigerversammlung an dritte Personen abzutreten, oder aus jeder der einzelnen Gesamtgläubigerschaft etwaige Gestaltungsrechte auszuüben.

Der Treuhänder hat somit ausschließlich die Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger nach den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages zu wahren, zu kontrollieren, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen nach diesem Treuhandvertrag hiefür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

4.2 Dementsprechend werden auch die Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte) zugunsten der Anleihegläubiger – im Außenverhältnis – vom Treuhänder auf Rechnung der Anleihegläubiger gehalten und verwaltet, und wird somit der Treuhänder – als Inhaber der Höchstbetragspfandrechte – auch in das Grundbuch eingetragen.

Die Begründung der Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte) erfolgt durch Erstellung grundbuchstauglicher Pfandbestellungsurkunden zwischen den Liegenschafts- (mit-) eigentümern und dem Treuhänder, und deren grundbücherlichen Durchführung hinsichtlich der Besicherungsobjekte gemäß § 3.3 und § 3.4 dieses Vertrages nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Der Treuhänder wird somit, im Außenverhältnis, Inhaber der dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese aber, im Innenverhältnis, aufgrund dieses Treuhandvertrages und der Gesamtgläubigerschaft, ausschließlich für jeden einzelnen Anleihegläubiger.

Die Emittentin beauftragt den Treuhänder auch unwiderruflich, die erforderlichen Pfandurkunden auszuarbeiten, gemeinsam mit den Liegenschafts- (mit-) eigentümern beglaubigt zu unterfertigen, und – entsprechend der Treuhandvereinbarung – auch die Eintragung im Grundbuch zu veranlassen.

§ 5
VERWERTUNG DER PFANDRECHTE

5.1 Sollte die Emittentin einer Zahlungsverpflichtung aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber Anleihegläubigern, sowohl während der gesamten Laufzeit der Anleihe, als auch im Zeitpunkt deren Beendigung, nicht, oder nicht vollständig nachkommen, so hat der Treuhänder, die Möglichkeit, die Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte), durch Zwangsversteigerung, oder anderweitig zu verwerten.

Hierbei stehen den Anleihegläubigern Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte) in Höhe von € 20,095.000,- (Euro zwanzig Millionen fünfundneunzigtausend) im ersten Geldrange (das bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen), und hinsichtlich von € 5,950.000,- (Euro fünf Millionen neunhundertfünfzigtausend) Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte) im 2. Geldrange (das bedeutet, dass die erstrangig besicherten Gläubiger vorrangig zu bedienen sind, wobei den Anleihegläubigern jener Betrag als Verwertungserlös zufließen wird, der sich aus der Differenz der gutachterlich festgestellten Verkehrswerte der betreffenden Liegenschaften und den tatsächlich ausgenützten Krediten im ersten Rang ergibt) gemäß § 3.3 und § 3.4 dieses Vertrages zur Verfügung.

Vor der Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – wird der Treuhänder der Emittentin eine angemessene Frist von mindestens 30 Tagen zur Befriedigung der fälligen Anleihegläubigeransprüche setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Sanierungsverfahrens) über das Vermögen der Emittentin gestellt wurde.

5.2 Erfolgt eine Verwertung von (einzelnen, bzw. gegebenenfalls mehreren) Höchstbetragshypotheken (Grundpfandrechte) gemäß § 5.1 dieses Vertrages während der Laufzeit der Anleihe (Zinsentermine wurden seitens der Emittentin nicht eingehalten), so hat die Emittentin die Verpflichtung, dem Treuhänder binnen 90 Tagen – ab Anzeige der Verwertung durch den Treuhänder schriftlich, per lesebestätigtem E-Mail, oder Telefax an die Emittentin – den verwerteten Liegenschaften, und/oder Liegenschaftsanteilen wert- und rangmäßig vergleichbare Sicherheiten Zug um Zug zur Verfügung zu stellen, widrigenfalls jedem einzelnen Anleihegläubiger für sich das Recht zur vorzeitigen (außerordentlichen) Kündigung/Fälligstellung der Schuldverschreibung(en), unter Mitwirkung des Treuhänders, eingeräumt ist.

5.3 Während der Laufzeit(en) der Schuldverschreibung ist die Emittentin berechtigt, einzelne der verpfändeten Liegenschaften, oder Liegenschaftsanteile, entweder

- durch wert- und rangmäßig gleichwertige Objekte, oder
- durch Übermittlung entsprechender Barmittel an den Treuhänder,

zu ersetzen, und ist dazu der Treuhänder verpflichtet, eine derartige mit der Höchstbetragshypothek (Grundpfandrecht) belastete Liegenschaft, oder mit der Höchstbetragshypothek (Grundpfandrecht) belastete Liegenschaftsanteile, ganz oder teilweise freizugeben, soferne ihm – Zug um Zug – entweder

- wert- und rangmäßig vergleichbare Sicherheiten, oder
- die wertmäßig entsprechenden Barmittel

von der Emittentin zur Verfügung gestellt werden (die Emittentin wird dem Treuhänder in diesem Zusammenhang auch von ihr beauftragte und auf ihre Kosten erstellte Verkehrswertgutachten vorlegen).

5.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten, und die von der Emittentin anstelle von Sicherheiten beim Treuhänder treuhändig hinterlegten, und den dafür vom Treuhänder freigegebenen Sicherheiten entsprechenden Barmittel, sind auf einem hiezu vom Treuhänder eröffneten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung (nach Freiwerden der Barmittel) wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung – den Verwertungserlös (die Barmittel) an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös (an den Barmitteln) der Anleihe herausgeben.

§ 6
FREIGABE DER SICHERHEITEN

6.1 Der Treuhänder ist zur Freigabe der verpfändeten Liegenschaften, und Liegenschaftsanteile, durch Ausstellung grundbuchsfähiger Löschungserklärungen, auf Kosten der Emittentin, verpflichtet, soferne ihm diese die vollständige Befriedigung sämtlicher Ansprüche (Anspruch auf Zahlung der Zinsen während der Laufzeit der Anleihe; Rückzahlungsanspruch des eingesetzten Kapitales am Ende (25.07.2016) der Anleihe; sonstiger gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus der gezeichneten Anleihe erwachsender Ansprüche) der Anleihegläubiger aus der begebenen Anleihe urkundlich nachweist.

6.2 Für den Fall, dass die Treugeberin beabsichtigt, die Anleihegläubigeransprüche ganz oder teilweise aus Fremdmittel zu befriedigen, und den Fremdmittelgeber hiezu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Sicherheiten gemäß § 3.3 und § 3.4 dieses Vertrages nur Gebrauch machen, wenn die vollständige Auszahlung der Anleihegläubigeransprüche zugunsten der Anleihegläubiger gemäß den Anleihebedingungen sichergestellt ist. Damit verbundene Kosten sind von der Emittentin zu tragen.

6.3 Im Falle von § 5.3 dieses Vertrages wird der Treuhänder die Ausstellung grundbuchsfähiger Löschungserklärungen nur vornehmen, wenn ihm die entsprechenden Gegenwerte zu den freizugebenden Sicherheiten von der Emittentin zur Verfügung gestellt sind.

§ 7
WEITERE BESTIMMUNGEN DES TREUHANDVERHÄLTNISSES

7.1 Die Treugeberin ermächtigt den Treuhänder, die Rechte aus dem gegenständlichen Treuhandverhältnis im eigenen Namen mit der gleichen Sorgfalt wie ein ordentlicher Unternehmer (Geschäftsmann), und unter Beachtung aller seiner berufsrechtlichen Verpflichtungen, auszuüben.

Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu.

7.2 Aufträge der Treugeberin an den Treuhänder müssen, sofern für den Treuhänder im Zusammenhang mit diesen Aufträgen Fristen, insbesondere aus den Anleihebedingungen maßgeblich sind, so rechtzeitig erteilt werden, dass sie beim Treuhänder spätestens 14 Tage vor Beginn maßgeblicher Fristen und vor den maßgeblichen Terminen der Anleihebedingungen einlangen.

7.3 Von Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung ist der Treuhänder zu verständigen.

7.4 Der Treuhänder ist gegenüber der Treugeberin berechtigt, jederzeit, nach vorheriger Ankündigung, die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe, sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Treugeberin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Treugeberin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber verbundenen Gesellschaften der Treugeberin zu ermöglichen.

7.5 Die Treugeberin ist weiters verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Treugeberin aus der Anleihe oder auf die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.

7.6 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.

§ 8
LAUFZEIT; KÜNDIGUNG

8.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Treugeberin und den Treuhänder, frühestens jedoch mit Billigung des Prospektes über die Begebung der Anleihe durch BaFin, in Kraft.

8.2 Das Treuhandverhältnis endet, ohne weitere Erklärungen der Parteien

- mit vollständiger Befriedigung aller Ansprüche der Anleihegläubiger und Freigabe der Sicherheiten durch den Treuhänder;
- mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Sanierungsverfahren) über das Vermögen der Emittentin und der vollständigen Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger;
- mit sonstiger vollständiger Verwertung der Sicherheiten, die nicht in einem Insolvenzverfahren (Sanierungsverfahren) der Treugeberin gelegen sind, und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger;
- mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens (Sanierungsverfahrens) und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger.

8.3 Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses durch die Treugeberin ausgeschlossen.

Eine außerordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses gemäß § 6 der Anleihebedingungen ist zulässig.

8.4 Der Treuhänder ist berechtigt, das Treuhandverhältnis ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten, mittels eingeschriebenen Briefes, aufzukündigen. Diesfalls hat die Treugeberin unverzüglich einen neuen Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger namhaft zu machen.

8.5 Eine jederzeitige Aufkündigung des Treuhandverhältnisses gegenüber jedem einzelnen Anleihegläubiger ist sowohl durch die Treugeberin, als auch durch den Treuhänder gemäß vorstehendem Absatz 8.3 aus wichtigen Gründen möglich. Als solche wichtigen Gründe gelten insbesondere, aber nicht ausschließlich, eine grobe Pflichtverletzung der Treugeberin, oder bewirkt durch einen Beschluss der Anleihegläubigerversammlung, trotz schriftlicher Weisung seitens des Treuhänders nicht innerhalb von 90 Tagen beseitigt worden ist (vor allem auch in Form der außerordentlichen Kündigung seitens eines Anleihegläubigers), bei Zwangsvollstreckung durch einen Gläubiger eines Anleihegläubigers auf dessen gegenständliche Beteiligung, soferne nicht innerhalb von 14 Tagen das Exekutionsverfahren eingestellt wird.

8.6 Das Nichteintreten eventueller von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.

§ 9
HAFTUNG

9.1 Die Treugeberin verpflichtet sich, den Treuhänder für alle ihm aus diesem Treuhandverhältnis unverschuldet erwachsenen Lasten und allfällige Schäden, aus einer Haftung aus den für die Anleihegläubiger übernommenen Ansprüchen auf Auszahlung eines Verwertungserlöses am Ende der Laufzeit (25.07.2016) der Anleihe und/oder – während der Laufzeit der Anleihe – des Anspruches der Anleihegläubiger auf aufgelaufene Zinsen schad- und klaglos zu halten und dem Treuhänder darüber hinaus auch alle Ausgaben zu ersetzen, die diesem aus seiner Tätigkeit als Treuhänder der Treugeberin und der Anleihegläubiger entstehen.

9.2 Der Treuhänder seinerseits haftet jedoch der Treugeberin und den Anleihegläubigern für die ordnungsgemäße und den Bestimmungen der Anleihebedingungen entsprechende Erfüllung dieser Treuhandvereinbarung, insbesondere für alle von ihm etwa verschuldeten und der Treugeberin und den Anleihegläubigern erwachsenden Nachteile und Schäden.

§ 10
HERAUSGABE DES TREUGUTES

Der Treuhänder ist verpflichtet, den Anleihegläubigern im Falle der Beendigung dieses Treuhandverhältnisses, aus welchem Grunde auch immer, das Treugut herauszugeben.

§ 11
ABWICKLUNG DER TREUHANDSCHAFT

11.1 Die Treugeberin und die Anleihegläubiger nehmen zur Kenntnis, dass diese Treuhandschaft nach den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 08.06.1999 (THR 1999) in der geltenden Fassung abgewickelt wird.

11.2 Zu dieser Treuhandschaft nehmen die Treugeberin und die Anleihegläubiger zur Kenntnis, dass

- eine notwendige Änderung oder Ergänzung dieser Treuhandvereinbarung hiezu nur in Schriftform rechtswirksam vorgenommen werden kann;
- eine allfällige Auflösung der Treuhandschaft an die Zustimmung des Treuhänders gebunden ist;
- die Treugeberin oder jeder einzelne Anleihegläubiger nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Treuhänders rechtswirksam vom erteilten Treuhandauftrag gemäß dieser Treuhandvereinbarung zurücktreten, diese aufkündigen oder widerrufen kann, sobald der Treuhänder bereits mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat;
- die Treugeberin den Treuhänder hiermit von der dem Treuhänder nach § 37 Notariatsordnung treffenden Verschwiegenheitspflicht für die Abwicklung der Treuhandschaft entbindet, als dieser nach diesen Richtlinien Auskunft – und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat;
- die Treugeberin ihr Einverständnis zur Fortsetzung und Beendigung der Treuhandschaft durch den Substituten des Treuhänders, sodann durch den Kanzleinachfolger, in Ermangelung eines solchen, durch den von der zuständigen Landesnotariatskammer zu bestimmenden Notar erteilt, und
- die Treugeberin auch ihr Einverständnis dazu erteilt, dass die Treuhandschaft in das Treuhandregister des Österreichischen Notariates eingetragen wird und Mitteilungen aus diesem Register den jeweils die Treuhandschaft durchführenden Notar (Notarsubstitut) und an die zuständige Landesnotariatskammer erfolgen können.

§ 12
DEVISENERKLÄRUNG; FESTSTELLUNG DER IDENTITÄT

Da es sich bei der gegenständlichen Anleihe um eine börsennotierte Anleihe handelt, wird die Feststellung der Identität, und auch die Feststellung der Deviseneigenschaft der einzelnen Anleihegläubiger durch die VEM Aktienbank AG wahrgenommen, welche auch dem Treuhänder gegenüber die Einhaltung der Geldwäscherichtlinien bestätigt.

§ 13
SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13.1 Der Treuhänder ist berechtigt, solche Änderungen und Ergänzungen dieser Treuhandvereinbarung gemeinsam mit der Treugeberin zu vereinbaren, die wegen einer Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse zur Erreichung der ursprünglichen wirtschaftlichen Zielsetzung der Anleihebegebung notwendig und nützlich sind.

13.2 Änderungen und Nebenabreden zu dieser Treuhandvereinbarung bedürfen der Zustimmung der Treugeberin.

13.3 Alle Verständigungen zwischen der Treugeberin und dem Treuhänder, und an die Anleihegläubigerversammlung haben schriftlich (oder per lesebestätigtem E-Mail, oder lesebestätigtem Telefax) zu erfolgen.

13.4 Verständigungen nach diesem Treuhandvertrag gelten – bei Übermittlung per Brief – als am 3. Tage nach Aufgabe des Schreibens zur Post, und – bei Übermittlung per Telefax oder E-Mail – als am an der Versendung folgenden Tag zugegangen, soferne die Übermittlung per Telefax oder E-Mail binnen weiterer 3 Werktage bestätigt wird.

13.5 Es wird ausdrücklich festgehalten, dass auf dieses Treuhandverhältnis, soweit es sich um die Anleihebedingungen handelt, materiell-rechtlich deutsches Recht, darüber hinaus und damit insbesondere im Rahmen der Besicherung der Anleihe durch die in Österreich gelegenen Immobilien, ausschließlich österreichisches materiell-rechtliches Recht, auch unter Ausschluss von Verweisungsnormen nach dem Internationalen Privatrechtsgesetz, zur Anwendung gelangt.

13.6 Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für den 1. Wiener Bezirk zuständigen Gerichtes vereinbart.

13.7 Die Überschriften zu diesem Treuhandvertrag haben nur informativen Charakter und stellen keine inhaltliche Abgrenzung der einzelnen Punkte zueinander dar.

13.8 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden, oder sollte sich in diesem Treuhandvertrag eine Lücke befinden, so soll jedoch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was gemäß den Anleihebedingungen oder nach dem Sinn und Zweck des Treuhandvertrages gewollt ist, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

13.9 Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern aus diesem Treuhandverhältnis gehen zu ungeteilten Lasten der Treugeberin, die verpflichtet ist, den Treuhänder diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

13.10 Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das in Verwahrung des Treuhänders verbleibt. Die Treugeberin erhält eine einfache Abschrift hiervon. Den Anleihegläubigern wird der Treuhandvertrag, als Teil des Prospektes der Anleihe, zur Kenntnis gebracht.

Amictus AG (künftig EYEMAXX Real Estate AG)	Dr. Michael Mauler

7.3. Angaben über das öffentliche Angebot

7.3.1 Emissionsvolumen

Das Angebot umfasst bis zu EUR 25.000.000 Schuldverschreibungen. Der Ausgabebetrag beträgt 100% des Nominalbetrages je Teilschuldverschreibung (EUR 1.000,00) bis zur Aufnahme der Notierung des Handels der Teilschuldverschreibung im Open Market/Entry Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse, danach, so noch Teilschuldverschreibungen zu platzieren sind der jeweilige Kurs, der über den Orderbuchmanager/ Spezialist für die Teilschuldverschreibungen festgestellt wird und zu dem ein Kaufvertrag mit einem Interessenten geschlossen wird.

7.3.2 Öffentliches Angebot, Angebotszeitraum, Kategorien von Anlegern

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich vom 12. Juli 2011 bis 22. Juli 2011 (der Angebotszeitraum) öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der an die Zahlstelle übermittelten Zeichnungsanträge den maximalen Gesamtnennbetrag der Anleihe übersteigt.

Die Emittentin kann den Angebotszeitraum auch vor Eintritt einer Überzeichnung verkürzen. Sollte die gesamte mit diesem Wertpapierprospekt angebotene Anleihe platziert sein oder die Zeichnung zu einem früheren Zeitpunkt geschlossen werden, wird die Emittentin dies auf ihrer Internetseite www.amictus.net sowie auf der Seite der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com bekannt machen.
In der Bundesrepublik Deutschland und Österreich sollen die Schuldverschreibungen durch ein öffentliches Angebot durch die Emittentin platziert werden. Die Teilschuldverschreibungen können über die jeweilige Depotbank des Anlegers und das Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse (wie nachstehend definiert) erworben werden. Die folgenden Direktbanken sind zudem als direkte Sellingagents der Transaktion eingeschaltet: biw bank, Comdirect, Cortal Consors, DAB bank, Direktanlagebank at, flatex, ING Diba, S-Broker, targo bank und ViTrade. Weiterhin werden die Teilschuldverschreibungen durch die ICF Kursmakler AG (Lead Manager) im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren in der Bundesrepublik Deutschland sowie in ausgewählten europäischen Staaten angeboten, die von den institutionellen Investoren Zeichnungsangebote entgegennehmen.

7.3.3 Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool der Frankfurter Wertpapierbörse

Bei Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während des Angebotszeitraums über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-

Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Xetra Zeichnungsfunktionalität auf der auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutschen Börse AG (die **Zeichnungsfunktionalität** oder das **Zeichnungstool**) berechtigt und in der Lage ist (der **Handelsteilnehmer**).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall für den Anleger ein Kaufangebot über das Zeichnungstool ein. Die ICF Kursmakler AG als Orderbuchmanager (der **Orderbuchmanager**) sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten voraussichtlich alle drei Stunden oder sobald 5.000 Kaufangebote vorliegen, je nachdem welcher Zeitpunkt der frühere ist, (jeweils ein **Zeitabschnitt**) und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Kaufangebote, die nach einem Zeitabschnitt eingestellt werden, werden im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, gelöscht.

Die Zahlstelle nimmt die Kaufangebote im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin (der **Zahlstellenvertrag**) an, indem sie entsprechende Verkaufsangebote börsentäglich nach Ablauf eines jeden Zeitabschnittes an den Orderbuchmanager erteilt, der die Verkaufsangebote in das Orderbuch einstellt. Der Orderbuchmanager führt die Kaufangebote und die Verkaufsangebote zum Ausgabepreis aus.
Durch die Annahme der Kaufangebote durch die Zahlstelle kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 26. Juli 2011, der zugleich Valutatag ist.
Anleger in Österreich, deren Depotbank nicht Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelteilnehmer (wie vorstehend definiert) beauftragen, der für den Anleger ein Kaufangebot einstellt und den Kauf zusammen mit der Depotbank abwickelt.

7.3.4 Zeichnung über den Lead Manager oder den Co-Lead Manager

Der Lead Manager nimmt in Bezug auf von ihm und dem Co-Lead Manager platzierte Schuldverschreibungen Zeichnungsangebote entgegen und bestätigt die Annahme des jeweiligen Angebots nach Rücksprache mit der Zahlstelle börsentäglich, voraussichtlich nach Ablauf eines jeden Zeitabschnittes, durch Zuteilung der Schuldverschreibung gegenüber dem jeweiligen Investor. Kaufangebote, die dem Lead Manager nach dem Ende eines Zeitabschnittes zugehen, werden im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt oder, wenn eine Überzeichnung vorliegt, gelöscht.
Durch die Annahme der Kaufangebote durch den Lead Manager kommt der Kaufvertrag über die Schuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Schuldverschreibungen an dem Emissionstag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist, vorbehaltlich einer Änderung durch die Emittentin, der 26. Juli 2011, der zugleich Valutatag ist.

7.3.5 Zuteilung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen

Die Zuteilung erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip First Come — First Serve, d.h. die Wahrscheinlichkeit für eine Zuteilung erhöht sich für einen Anleger je früher er seinen Zeichnungsauftrag erteilt.

Dies bedeutet, dass solange keine Überzeichnung (wie unten definiert) vorliegt, werden die eingegangenen Zeichnungsanträge/Kaufangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, werden die am Tag der Überzeichnung eingegangenen Kaufangebote in Abstimmung zwischen der Emittentin und Zahlstelle zugeteilt. Die nicht zugeteilten Zeichnungen werden gelöscht. Im Übrigen ist die Emittentin bzw. die Zahlstelle berechtigt, Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen.

Das öffentliche Angebot endet jedoch vor Ablauf der vorgenannten Frist, sobald eine Überzeichnung vorliegt. Eine Überzeichnung liegt vor, wenn der Gesamtbetrag der an die Zahlstelle übermittelten Zeichnungsanträge den maximalen Gesamtnennbetrag der Anleihe übersteigt.

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

Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt auf Veranlassung der Zahlstelle durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages, durch Einbuchung in das Wertpapierdepot, das vom Zeichner der Anleihe im Rahmen der Kauforder angegeben wird. Die Einbuchung erfolgt nach Ablauf der Zeichnungsfrist, jedoch in keinem Fall vor dem 26. Juli 2011, spätestens aber bis zum Ablauf des 5. August 2011. Effektive Stücke werden nicht geliefert. Vielmehr erhält der Anleihegläubiger anteilig seiner Beteiligung Miteigentum an der Globalurkunde, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

7.4 Ergebnis des Angebotes/ Einbeziehung in den Börsenhandel

Das Ergebnis des Angebots der Teilschuldverschreibungen und das endgültige Emissionsvolumen wird die Emittentin nach Ablauf der Zeichnungsfrist festlegen, voraussichtlich am 26. Juli 2011 auf der Internetseite der Amictus/ Eyemaxx Gruppe www.eyemaxx.com veröffentlichen und bei der BaFin hinterlegen.

Die Emittentin plant, die Schuldverschreibungen nach Ablauf der Zeichnungsfrist (voraussichtlich ab dem 26. Juli 2011) in den Teilbereich Entry Standard im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen.

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

8. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte

8.1 Besicherungsobjekt 42279 Wuppertal, Hölker Feld 42

Mit Datum vom 28. Juni 2011 hat Herr Roland Emme-Weiss, Stresemannstrasse 30, 37085 Göttingen, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Hölker Feld 42, 42279 Wuppertal zum 31. März 2011 mit EUR 4.960.000,- ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Herr Roland Emme-Weiss hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg
Verkehrswert: EUR 4.960.000

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

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

Herr Roland Emme-Weiss hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.2 Besicherungsobjekt 52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20

Mit Datum vom 17. Mai 2011 hat Herr Roland Emme-Weiss, Stresemannstrasse 30, 37085 Göttingen, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Gelum Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt und den Verkehrswert für das Objekt Kellerhausstrasse 20, 52078 Aachen zum 17. Mai 2011 mit EUR 1.320.000,- ermittelt. Die wesentlichen Informationen des ausführlichen Verkehrswertgutachtens sind im Folgenden wiedergegeben:

Herr Roland Emme-Weiss hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Gelum Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH, Aschaffenburg
Verkehrswert: EUR 1.320.000

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

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

Herr Roland Emme-Weiss hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg sowie auf der Homepage der EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.comeinsehbar.

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

Mit Datum vom 21. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, A - 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Seespitzstrasse 4, A – 5700 Zell am See, bestehend aus

1. 2 Geschäftseinheiten zuzüglich Außenanlagen und Freiparkplätze der Liegenschaftseigentümerin EM Outlet Center GmbH und
2. 2 Wohn- und 2 Büroeinheiten zuzüglich Tiefgarage der Liegenschaftseigentümerin Seespitzstrasse GmbH & Co. KG
3. zum 21. Mai 2011 mit insgesamt EUR 3.880.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der EM Outlet Center GmbH, Wien sowie der Seespitzstrasse GmbH & Co KG, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten gesamt: EUR 3.880.000

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

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

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.4 Besicherungsobjekt 1230 Wien, Karl Sarg Gasse 3 - 5

Mit Datum vom 29. Juni 2011 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Lifestyle Realbesitz- Verwertungs GmbH & Co. KG den Verkehrswert für das Objekt Karl Sarggasse 3-5, A-1230 Wien zum 29. Juni 2011 mit EUR 3.558.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr BM Ing. Erich Forstner hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 3.558.000

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

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 1230 Wien, Karl Sarggasse 3-5 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn BM Ing. Erich Forstner nicht enthalten ist.

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.5 Besicherungsobjekt 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10

Mit Datum vom 29. Juni 2011 hat Herr BM Ing. Erich Forstner, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4.17, A-1020 Wien, auf Ersuchen der Liegenschaftseigentümerin Lifestyle Realbesitz- Verwertungs GmbH & Co. KG den Verkehrswert für das Objekt Seybelgasse 8 - 10, A-1230 Wien zum 29. Juni 2011 mit EUR 618.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr BM Ing. Erich Forstner hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Fa. Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 618.000

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

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

Herr BM Ing. Erich Forstner hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.6 Besicherungsobjekt: 6 Wohn- und Geschäftseinheiten in A - 8010 Graz, Grabenstrasse 75

Mit Datum vom 17. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Grabenstrasse 75, A – 8010 Graz, bestehend aus 6 Wohn- und Geschäftseinheiten der Liegenschaftseigentümerin Marland Bauträger GmbH zum 17. Mai 2011 mit EUR 2.250.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Marland Bauträger GmbH, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 2.250.000

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für fünf der sechs Wohn- und Geschäftseinheiten bestehende Mietverträge vorliegen und die sechste Einheit kurzfristig vor einer Vermietung steht. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 8010 Graz, Grabenstrasse 75 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.7 Besicherungsobjekt: 4 Doppelwohnhaushälften in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 1a und 1b

Mit Datum vom 18. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für die Objekte Wildgansgasse 1a und 1b, A – 2332 Hennersdorf bei Wien, bestehend aus 4 Doppelwohnhaushälften der Liegenschaftseigentümerinnen Dr. Michael Müller und Conterra GmbH zum 18. Mai 2011 mit EUR 1.200.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum von Herrn Dr. Michael Müller und der Conterra GmbH
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 1.200.000

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

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung bei den Liegenschaftsobjekten in A - 2332 Hennersdorf, Wildgansgasse 1a und 1b ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.8 Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus mit Gartengrund in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5

Mit Datum vom 18. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Wildgansgasse 5, A – 2332 Hennersdorf bei Wien, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Gartengrund der Liegenschaftseigentümerinnen Dr. Michael Müller und EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zum 18. Mai 2011 mit EUR 470.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert zum 31. März 2011: EUR 299.931,-
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 470.000

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter vom Sachwert der Liegenschaft ausgegangen ist. Ungeachtet dessen besteht eine vollständige und marktkonforme Vermietung des Objektes, da für das Einfamilienhaus mit Gartengrund ein bestehender Mietvertrag vorliegt.

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

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

8.9 Besicherungsobjekt: 3 Eigentumswohnungen in 1110 Wien, Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31

Mit Datum vom 19. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31, A – 1100 Wien, bestehend aus 3 Eigentumswohnungen der Liegenschaftseigentümerin Innovative Home Bauträger GmbH zum 19. Mai 2011 mit EUR 653.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 653.000

Die Emittentin weist darauf hin, dass im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswerts der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen ist, da für zwei der drei Wohnungen bestehende Mietverträge vorliegen und die dritte Wohneinheit nach Absiedlung des bisherigen Mieters kurzfristig wieder vermietet werden wird. Grundlage des Verkehrswerts ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

Seit dem Bewertungsstichtag hat sich keine wesentliche Änderung beim Liegenschaftsobjekt 1100 Wien, Objekt Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31 ergeben, die in dem Wertgutachten des Herrn Thomas Kormann nicht enthalten ist.

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

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

Mit Datum vom 19. Mai 2011 hat Herr Thomas Kormann von Raiffeisen Immobilien, Wohntraumcenter Graz, Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Schlossgasse 6a, A – 2333 Leopoldsdorf, bestehend aus 2 Wohneinheiten im sogenannten „Thonethaus“, das sich im Ensemble des Schlossareals des Schlosses Leopoldsdorf befindet und im Liegenschaftseigentum der Maxx Bauerichtungs GmbH steht, zum 19. Mai 2011 mit EUR 1.200.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Thomas Kormann hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Maxx Bauerrichtungs GmbH, Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 1.200.000

Die Emittentin weist darauf hin, dass sich das Objekt im Rahmen eines laufenden Renovierungs- und Dachgeschossausbaus derzeit noch im Zustand des „Edelrohbaus“ befindet, die Fertigstellungsarbeiten aber voll im Gange sind und voraussichtlich im 3.Quartal 2011 abgeschlossen sein werden. Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes ist der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen und hat für die Ertragswertermittlung „fiktive“ Mietzinse angesetzt, die allerdings nach Einschätzung des Sachverständigen jenen Mietzinssätzen entsprechen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt für vergleichbare Luxuswohnungen im unmittelbaren südlichen Randbereich der Stadt Wien angenommen werden können. Grundlage des Verkehrswertes ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

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

Herr Thomas Kormann hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

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

Mit Datum vom 24. Mai 2011 hat Herr Prof. Dr. Raimund Nikitsch, D – 82049 München - Pullach, Forststraße 9a, auf Ersuchen der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH den Verkehrswert für das Objekt Schloss Leopoldsdorf, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b , A – 2333 Leopoldsdorf bei Wien, bestehend aus einer großflächigen Büroeinheit mit überdachtem Innenhof und einer luxuriösen großen Wohneinheit mit eigenem Eingangsportal, Schwimmhalle und im Liegenschaftseigentum der Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG steht sowie den Schlosspark mit Nebengebäuden, der im Eigentum von Herrn Dr. Michael Müller steht, zum 24. Mai 2011 mit EUR 14.850.000,- ermittelt und hierüber ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt, dessen wesentliche Informationen im Folgenden wiedergegeben sind:

Herr Prof. Nikitsch hat bislang keine Wertgutachten für die Unternehmen der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe erstellt und hat auch kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Buchwert: nicht in den Büchern der Emittentin, da im Eigentum der Lifestyle Realbesitz Verwertungs GmbH & Co KG sowie Herrn Dr. Michael Müller, beide Hennersdorf bei Wien
Verkehrswert gemäß Gutachten: EUR 14.850.000.

Die Emittentin weist darauf hin, dass sich das Schloss im Rahmen eines aufwändigen Renovierungs- und Dachgeschossausbaus derzeit unmittelbar vor der Fertigstellung befindet und die Fertigstellungsarbeiten für den Bürobereich in der zweiten Junihälfte 2011 abgeschlossen sein werden. Der Wohnbereich wird voraussichtlich im 3.Quartal 2011 abgeschlossen werden. Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes ist der Wertgutachter von der vollständigen Vermietung des Objektes ausgegangen, da für alle drei Einheiten bereits unterfertigte Mietverträge vorliegen. Grundlage des Verkehrswertes ist somit die Vermietung des Objektes gemäß der Kalkulation des Sachverständigen.

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

Herr Prof. Nikitsch hat der Verwendung seines Verkehrswertgutachtens im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Das Verkehrswertgutachten ist auf der Homepage der Emittentin - www.amictus.net sowie auf der Homepage der Amictus/ EYEMAXX-Gruppe www.eyemaxx.com und in den Geschäftsräumen der Emittentin, Auhofstraße 25, 63741 Aschaffenburg, einsehbar.

9. Anleihebedingungen

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

„Anleihebedingungen
7,50 % Anleihe von 2011-2016
der
Amictus AG (nach geplanter Umfirmierung: künftig EYEMAXX Real Estate AG), Nürnberg

ISIN DE000A1K0FA0 / WKN A1K0FA

§ 1 Nennbetrag, Stückelung, Verbriefung

1. Die Amictus AG, künftig EYEMAXX Real Estate AG (nachstehend auch „Emittentin“) begibt eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,- (nachstehend auch die „Anleihe“). Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 25.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachstehend auch die „Teilschuldverschreibungen“). Die Mindestzeichnungsgröße beträgt EUR 1.000,-. Weitere Zeichnungsstufen erfolgen in Schritten von EUR 1.000,-. Die Teilschuldverschreibungen können in mehreren Tranchen begeben werden. Jedem Inhaber einer Teilschuldverschreibung (nachstehend „Anleihegläubiger“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu.

2. Die Teilschuldverschreibungen einschließlich der Zinsansprüche sind für die gesamte Laufzeit der Anleihe in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird, bis alle Verpflichtungen der Emittentin aus den Teilschuldverschreibungen erfüllt sind. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Stücke oder von Zinsscheinen ist während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen. Die Globalurkunde trägt die eigenhändigen Unterschriften der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Personen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Bestimmungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, übertragbar sind.

3. Die Emittentin ist im Rahmen der für sie geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen zu erwerben und zu veräußern.

§ 2 Laufzeit, Rückzahlung

1. Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 26. Juli 2011 (nachstehend der **„Laufzeitbeginn“**) und endet mit Ablauf des 25. Juli 2016 (nachstehend das **„Laufzeitende“** und der Zeitraum vom Laufzeitbeginn zum Laufzeitende die **„Laufzeit“**).

2. Die Emittentin wird die Teilschuldverschreibungen am 26. Juli 2016 zu 100 % des Nennbetrages von EUR 1.000,- je Teilschuldverschreibung zurückzahlen. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.

§ 3 Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden vom Beginn der Laufzeit an gemäß § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen bis zum 25. Juli 2016 (jeweils einschließlich) bezogen auf ihren Nennbetrag mit 7,50 % pro Jahr verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 26. Juli 2011 und endet am 25. Juli 2012; die darauf folgenden Zinsläufe umfassen jeweils den Zeitraum vom 26. Juli bis zum 25. Juli des darauf folgenden Jahres (jeweils einschließlich).

2. Die Zinsen sind nachträglich jeweils am 26. Juli eines Kalenderjahres fällig. Die erste Zinszahlung ist am 26. Juli 2012 fällig. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.

3. Sofern die Emittentin die Verpflichtung zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht erfüllt, verlängert sich die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen bis zu dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung.

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

5. Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen bezeichnet einen Tag (außer Sonnabend und Sonntag), an dem die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen abwickeln.

§4 Zahlstelle

1. Die VEM Aktienbank AG, Prannerstraße 8, D-80333 München, (nachstehend die „Zahlstelle“), ist als Zahlstelle für die Emittentin tätig.

2. Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Zahlstelle dazu führen, dass sie nicht mehr in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist sie berechtigt, eine andere Bank innerhalb der EU als Zahlstelle zu bestellen. Sollte die Zahlstelle in einem solchen Fall außer Stande sein, die Übertragung der Stellung als Zahlstelle vorzunehmen, so ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, dies zu tun. Dies gilt auch in dem Fall, dass der zwischen der Emittentin und der Zahlstelle geschlossene Zahlstellenvertrag von einer der Parteien beendet wird.

3. Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß § 12 der Anleihebedingungen bekannt zu geben.

§ 5 Zahlungen

1. Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge ohne Abzüge in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland an die Zahlstelle zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigerin die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Zahlstelle ist nicht zur Vorleistung verpflichtet.

2. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Sämtliche Zahlungen der Emittentin über die Zahlstelle an die Clearstream Banking AG oder an deren Order befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

3. Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Zinsen werden zu den jeweils zum Ausschüttungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen ausgezahlt.

4. Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern.

§ 6 Kündigungsrechte

1. Die Teilschuldverschreibungen sind für die Anleihegläubiger nicht vorzeitig ordentlich kündbar.

2. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus der Teilschuldverschreibung durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und Rückzahlung des Nennbetrags einschließlich bis zum Kündigungszeitpunkt aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn

   - gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist oder wenn die Emittentin selbst ein solches Verfahren beantragt ;
   - die Emittentin nach der Verwertung einer Sicherheit zur Befriedigung von Ansprüchen von Anleihegläubigern aufgrund der Teilschuldverschreibung durch den Treuhänder und nach entsprechender Anforderung durch den Treuhänder nicht binnen 90 Tagen den verwerteten Liegenschaften wert- und rangmäßig vergleichbare Sicherheiten zur Verfügung stellt;
   - die Emittentin aufgelöst wird, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft und eine andere Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit diesen Teilschuldverschreibungen eingegangen ist;
   - die Emittentin gegen § 9 verstößt.

   Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts weggefallen ist.

3. Eine Kündigung ist vom Anleihegläubiger durch eingeschriebenen Brief ausschließlich an die Adresse der Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein nach deutschem Recht wirksamer Eigentumsnachweis in deutscher oder englischer Sprache (z.B. eine aktuelle Depotbestätigung) beigefügt sein.

§ 7 Rang

Die Verpflichtungen gegenüber den Inhabern der Teilschuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und im Hinblick auf den Zins- und Rückzahlungsanspruch mit einem aktuellen Gesamtverkehrswert von bis zu EUR 26 Mio. dinglich besicherte Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen, nicht nachrangigen und dinglich besicherten Verbindlichkeiten der Emittentin, sofern diese nicht kraft Gesetzes Vorrang haben.

§ 8 Besicherung der Anleihe

1. Die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 2 Abs. 2 und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen werden durch die Bestellung der nachstehend genannten dinglichen Sicherheiten besichert:

- erstrangige Briefgrundschuld in Höhe von nominal EUR 4.960.00,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg, stehenden Grundstück Hölkerfeld 42, Wuppertal, AG Wuppental eingetragen im Grundbuch Nächstebreck, Blatt 2316, AG Wuppertal,
- erstrangige Briefgrundschuld in Höhe von nominal EUR 1.320.000,- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG, Aschaffenburg stehenden Grundstück Kellerhausstraße 20, Aachen, eingetragen im Grundbuch Eilendorf, Blatt 3174, AG Aachen,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 3.880.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG sowie EM Outlet Center GmbH, Zell am See, Österreich, stehenden Grundstück Seespitzstraße 4, Zell am See, Österreich, eingetragen im Grundbuch Zell am See, Einlagezahl 707,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 3.547.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG. Wien stehenden Grundstück Karl Sarggasse 3-5, Wien, Österreich, eingetragen im Grundbuch Liesing, Einlagezahl 720,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 615.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG. Wien stehenden Grundstück Seybelgasse 8 – 10, Wien, Österreich, eingetragen im Grundbuch Liesing, Einlagezahl 122,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 2.250.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Marland Bauträger GmbH, Graz stehenden Grundstück Grabenstraße 75, Graz, Österreich, eingetragen im Grundbuch Geidorf, Einlagezahl 1844,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 1.200.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum von Dr. Michael Müller/Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH stehenden Grundstück Wildgansgasse 1a/1b, Hennersdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Hennersdorf, Einlagezahl 802, 816, 866,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 470.000-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, stehenden Grundstück Wildgansgasse 5, Hennersdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Hennersdorf, Einlagezahl 800,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 653.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum der Innovative Home Bauträger GmbH stehenden Grundstück Kästenbaumgasse 27 - 29, Wien, Österreich eingetragen im Grundbuch Oberlass Land, Einlagezahl 1147,
- erstrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 1.200.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum MAXX Bauerrichtungs GmbH stehenden Grundstück Schlossgasse 6a, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahl 1425

- zweitrangige Höchstbetragshypothek in Höhe von nominal EUR 5.950.000,-- nebst 7,50 % Jahreszinsen an dem im Eigentum Lifestyle Realbesitz-Verwertungs GmbH & Co. KG sowie Dr. Michael Müller stehenden Grundstücke Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b, Leopoldsdorf, Österreich eingetragen im Grundbuch Leopoldsdorf Einlagezahl 1424, 1391 und 1395.

  (nachstehend zusammenfassend die „Grundpfandrechte")

Soweit die Anleihe nicht in voller Höhe (EUR 25 Mio.) gezeichnet wird, werden Grundpfandrechte nur in dem Umfang bestellt, der dem Nennbetrag der tatsächlich gezeichneten Teilschuldverschreibungen entspricht.

2. Die Grundpfandrechte werden zugunsten der Anleihegläubiger von dem Treuhänder (§ 10) verwaltet. Der Treuhänder wird Inhaber der Grundpfandrechte und als solcher im Grundbuch eingetragen, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger nach Maßgabe des nach § 10 abzuschließenden Treuhandvertrages. Aufgrund der Anforderungen des für die Bestellung der vorgenannten Höchstbetragshypotheken geltenden österreichischen Rechts wird im Hinblick auf die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 2 Abs. 2 und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen zwischen dem Treuhänder und dem jeweiligen Anleihegläubiger eine Gesamtgläubigerschaft (§ 428 BGB) begründet. Der Treuhänder als Gesamtgläubiger unterliegt dabei im Innenverhältnis den sich aus dem diesen Anleihebedingungen beizufügenden Treuhandvertrag (§ 10 der Anleihebedingungen) ergebenden Beschränkungen.

3. Während der Laufzeit der Schuldverschreibung können einzelne der Grundpfandrechte durch gleichwertige andere Grundpfandrechte oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach § 10 abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

§ 9 Covenants

1. Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe keine Gewinnausschüttungen vornehmen, die das Konzerneigenkapital gemäß IFRS Rechnungslegungsstandards unter das Niveau von EUR 14 Mio. senken würden. Im Falle des Verstoßes gegen diese Bestimmung durch die Emittentin steht jedem Anleihegläubiger ausschließlich ein außerordentliches Kündigungsrecht nach Maßgabe von § 6 zu. Sämtliche weitergehenden Rechte sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

2. Die Emittentin wird während der Laufzeit der Anleihe die Barmittel, die aus einer Verpfändung von Mieteinnahmen aus den in § 8 Abs. 1 bezeichneten Objekten stammen und bis zu einer Höhe von EUR 0,8 Mio. p.a. eingenommen werden sollen, nur zur Tilgung von Ansprüchen aus dieser Anleihe verwenden.

§ 10 Treuhänder

1. Die Emittentin bestellt nach Maßgabe des diesen Anleihebedingungen beizufügenden Treuhandvertrages einen Treuhänder, dessen Aufgabe es ist, die Bestellung der unter § 8 dieser Anleihebedingungen genannten dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Teilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

2. Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

§ 11 Ausgabe weiterer Anleihen

1. Die Emittentin behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung oder anderer Ausstattung zu begeben.

2. Die Emittentin ist ohne Einschränkungen durch die diesen Bedingungen unterliegende Anleihe berechtigt, weitere Teilschuldverschreibungen (einschließlich solcher, die mit Options- oder Wandlungsrechten ausgestattet sind) oder andere Schuldtitel sowie Finanzprodukte zu begeben.

§ 12 Bekanntmachungen

Alle diese Anleihe betreffenden Bekanntmachungen der Emittentin erfolgen ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger, soweit gesetzlich nicht etwas anderes bestimmt ist. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

§ 13 Steuern

1. Alle Zahlungen, insbesondere Kapitalrückzahlungen und Zahlungen von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

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

§ 14 Vorlegefrist; Verjährung

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

§ 15 Änderungen der Anleihebedingungen

Für die Anleihe gelten – soweit in diesen Anleihebedingungen nicht zulässiger Weise abweichend geregelt – die Regelungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG). Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des SchVG in einer Gläubigerversammlung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

§ 16 Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger

1. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung gemäß § 5 SchVG werden auf der Anleihegläubigerversammlung mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte gefasst.

2. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75% der teilnehmenden Stimmrechte (qualifizierte Mehrheit). Dazu gehören insbesondere Beschlüsse über:
   a) die Veränderung der Fälligkeit, die Verringerung oder der Ausschluss der Zinsen;
   b) die Verlängerung der Laufzeit;
   c) die Verringerung der Hauptforderung;
   d) den Nachrang der Forderung aus der Teilschuldverschreibungen im Insolvenzverfahren der Emittentin;
   e) die Umwandlung oder den Umtausch der Teilschuldverschreibung in Gesellschaftsanteile, andere Wertpapiere oder andere Leistungsversprechen;
   f) die Änderung der Währung der Anleihe;
   g) den Verzicht auf das Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder dessen Beschränkungen;
   h) die Schuldnerersetzung;
   i) die Änderung oder Aufhebung von Nebenbestimmungen der Teilschuldverschreibungen.

§ 17 Anleihegläubigerversammlung

Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Emittentin oder dem gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger einberufen. Sie ist einzuberufen, wenn Anleihegläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der ausstehenden Teilschuldverschreibungen erreichen, dies schriftlich mit der Begründung verlangen, sie wollten einen gemeinsamen Vertreter bestellen oder abberufen, sie wollten nach § 5 Abs. 5 Satz 2 SchVG über das Entfallen der Wirkung der Kündigung beschließen oder sie hätten ein sonstiges besonderes Interesse an der Einberufung.

1. Die Anleihegläubigerversammlung wird von der Emittentin spätestens 14 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Anleihegläubiger vor der Versammlung gemäß nachfolgendem Absatz 2 anmelden müssen, einberufen. Die Versammlung findet am Sitz der Emittentin statt. Die Einberufung muss die Firma, den Sitz der Emittentin, die Zeit und den Ort der Versammlung sowie die Bedingungen angeben, von denen die Teilnahme an der Versammlung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Einberufung ist im elektronischen Bundesanzeiger öffentlich bekannt zu machen.

2. Die Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind davon abhängig, dass die Anleihegläubiger sich vor der Versammlung unter Vorlage eines Nachweises ihrer Teilschuldverschreibungsinhaberschaft anmelden. Die Anmeldung samt Nachweis muss unter der in der Bekanntmachung der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Tag vor der Anleihegläubigerversammlung zugehen. Der Nachweis der Berechtigung zur Teilnahme an der Anleihegläubigerversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts ist durch einen in Textform erstellten besonderen Nachweis des depotführenden Instituts zu erbringen.

3. Beschlüsse der Anleihegläubigerversammlung sind durch notarielle Niederschriften in entsprechender Anwendung des § 130 Abs. 2 bis 4 AktG zu beurkunden.

§ 18 Verschiedenes

1. Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie sämtliche sich aus diesen Anleihebedingungen ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausgenommen hiervon ist der Treuhandvertrag gem. § 10, und der sich nach österreichischem Recht bemisst. Die Bestellung der in § 8 genannten Höchstbetragshypotheken auf in Österreich gelegenen Grundstücken unterliegt ebenfalls österreichischem Recht.

2. Erfüllungsort ist der Sitz der Emittentin.

3. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Emittentin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Emittentin.

4. Änderungen und Ergänzungen der Anleihebedingungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.

5. Sollte eine der vorstehenden Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung gilt als durch eine Bestimmung ersetzt, die den von der Emittentin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt. Sollten sich diese Anleihebedingungen als lückenhaft erweisen, so gilt im Wege der ergänzenden Auslegung für die Ausfüllung der Lücke ebenfalls eine solche Bestimmung als vereinbart, die den von der Emittentin und den Anleihegläubigern erstrebten wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommt.

10. Besteuerung

Die hier gegebenen Hinweise stellen für Privatanleger wesentliche steuerliche Eckdaten auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe gültigen Steuerrechts dar. Hierbei ist zu beachten, dass die steuerliche Situation jedes Anlegers individuell unterschiedlich ist.

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger also auch nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die deutschen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Es wird daher empfohlen, dass sich die Anleger durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen beraten lassen. Die nachfolgenden Angaben basieren auf dem Rechtsstand vom Datum des Prospekts.

10.1 Im Inland ansässige Anleger

Seit dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland der Abgeltungssteuer. Private Kapitalerträge unterliegen danach grundsätzlich einem einheitlichen Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25 % zuzüglich des hierauf berechnenden Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Für betrieblich beteiligte Anleger gelten davon abweichende Regelungen.

10.1.1 Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Werden die Teilschuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EstG) zu versteuern.

Die Kapitalerträge (Zinsen) unterliegen bei Zufluss als auch bei Einlösung oder Veräußerung der Teilschuldverschreibung – soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt – der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle – Steuereinbehalt an der Quelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Differenzbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem

Veräußerungsgeschäft stehen, wenn die Inhaberschuldverschreibung, von der die Kapitalerträge auszahlenden Stelle erworben oder veräußert und seit dem verwahrt oder verwaltet worden sind, und den Anschaffungskosten. Können entsprechende Anschaffungskosten nicht nachgewiesen werden, sind nach gesetzlicher Vorgabe pauschal 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des vorzunehmenden Kapitalertragsteuerabzugs.

Durch entsprechenden Nachweis kann diese pauschale Bemessungsgrundlage im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch den tatsächlichen Veräußerungsgewinn ersetzt werden. Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 %. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszuzahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 % (bei einem Kirchensteuersatz von 9 %) bzw. auf 27,82 % (bei einem Kirchensteuersatz von 8 %, wie er in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Teilschuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass Betriebsvermögen vorliegen würde, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb der Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Die nach Verrechnung verbleibenden Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlenden Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstiger-Prüfung). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres bestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen.

Die einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Teilschuldverschreibungen zur Anrechnung im Rahmen deren Steuerveranlagung.

10.1.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Falls die Teilschuldverschreibungen von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten werden, sind die vorstehend erörterten Regelungen zur Abgeltungssteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne einer evtl. Veräußerung oder Einlösung der Teilschuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommensteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) – und soweit anwendbar – auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat Kapitalertragsteuer sowie Solidaritätszuschlag einzubehalten. Die Zinsen und Gewinne aus der Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der Steuerveranlagung anzugeben. Die einbehaltenen Beträge können unter bestimmten Voraussetzungen bei der Steuerveranlagung angerechnet werden.

10.2. Nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässiger Anleger

Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe werden jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht besteuert. Unter Umständen findet für beschränkt Steuerpflichtige auch das deutsche Steuerrecht Anwendung. Auch können sich steuerliche Auswirkungen aus Doppelbesteuerungsabkommen der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweiligen Staat ausländischer Anleihegläubiger ergeben. Ausländische Anleihezeichner werden gebeten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung fachmännischen Rat einzuholen. Die Emittentin selbst beabsichtigt, die Anleihe begrenzt auf die Bundesrepublik Deutschland und die Republik Österreich anzubieten.

10.2.1 Besteuerung von Zinseinnahmen und Veräußerungsgewinnen

Einkünfte aus Kapitalvermögen (einschließlich Zinsen, Stückzinsen und Veräußerungsgewinnen) sind für nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen in Deutschland nicht steuerpflichtig, es sei denn (i) die Schuldtitel werden im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte (einschließlich eines ständigen Vertreters) oder einer festen Einrichtung des Inhabers von Schuldtiteln in Deutschland gehalten, oder (ii) die Kapitaleinkünfte sind anderweitig Einkünfte aus deutschen Quellen, die eine beschränkte Steuerpflicht in Deutschland auslösen (wie beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bestimmten, in Deutschland belegenen, Vermögen). In den Fällen (i) und (ii) findet ein ähnliches Regime wie oben unter “Im Inland ansässige Anleger“ ausgeführt, Anwendung.

10.2.2 Steuereinbehalt

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Personen sind grundsätzlich von der deutschen Kapitalertragsteuer auf Zinsen und dem Solidaritätszuschlag hierauf ausgenommen. Sofern allerdings die Einkünfte, wie im vorhergehenden Absatz ausgeführt, der deutschen Steuerpflicht unterliegen und die Schuldtitel in einem Depot bei einer Deutschen Zahlstelle gehalten werden, wird Kapitalertragsteuer einbehalten, wie oben unter “Im Inland ansässige Anleger“ ausgeführt. Die

Kapitalertragsteuer wird unter Umständen auf Basis einer Steuerveranlagung oder im Einklang mit einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen erstattet.

Die Emittentin ist nach derzeitigem deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Steuern auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten.

10.2.3 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Erbschaft- und Schenkungsteuer fällt nach deutschem Recht auf die Schuldtitel grundsätzlich nicht an, wenn bei Erwerben von Todes wegen weder der Erblasser noch der Erbe oder Bedachte oder bei Schenkungen unter Lebenden weder der Schenker noch der Beschenkte oder ein sonstiger Erwerber in Deutschland einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. die Geschäftsleitung oder den Sitz hat und der Schuldtitel nicht zu einem deutschen Betriebsvermögen gehört, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wird oder ein ständiger Vertreter bestellt ist. Ausnahmen gelten z.B. für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die früher ihren Wohnsitz im Inland hatten. Im Übrigen kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen.

10.2.4 Andere Steuern

Im Zusammenhang mit der Emission, Ausgabe oder Ausfertigung der Schuldtitel fallen in Deutschland keine Stempel-, Emissions-, Registrierungssteuern oder ähnliche Steuern oder Abgaben an. Vermögensteuer wird in Deutschland zur Zeit nicht erhoben.

10.3. In Österreich steuerlich ansässige Anleger

Die hier gegebenen Hinweise entbinden den Anleihegläubiger nicht davon, zur konkreten steuerlichen Behandlung der Schuldverschreibungen einen Berater zu konsultieren, und sind auch nicht abschließend. Es besteht keine Garantie, dass die österreichischen Finanzbehörden zu den nachstehenden Punkten dieselbe Auffassung wie die Emittentin vertreten. Verwiesen wird insbesondere auch darauf, dass sich die steuerliche Beurteilung von (innovativen) Finanzmarktprodukten durch Finanzverwaltung und Rechtsprechung (auch rückwirkend) ändern und zu anderen als den hier beschriebenen Ergebnissen führen kann. Eine konkrete Entscheidung oder verbindliche Auskunft über die steuerliche Behandlung der gegenständlichen Schuldverschreibungen in Österreich liegt nicht vor.

10.3.1 Besteuerung von ihm Privatvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Zinsen und andere Erträgnisse aus sonstigen Kapitalforderungen jeder Art, zum Beispiel aus Anleihen, sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 1 Z 4 des österreichischen Einkommensteuergesetzes (das EstG). Solche Einkünfte unterliegen nach österreichischem Recht bei einem in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger in Österreich der Einkommensteuerpflicht.

In zeitlicher Hinsicht sind die Zinserträge bei Privatanlegern im Zeitpunkt ihres Zuflusses steuerlich zu erfassen. Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch Unterschiedsbeträge zwischen dem Ausgabewert und dem festgelegten Einlösungswert (bei vorzeitigem Rückkauf dem Rückkaufpreis), wenn diese 2% des Wertpapiernominales übersteigen und die übrigen Zinsen laufend ausbezahlt werden (§ 27 Abs. 2 Z 2 EstG).

Werden Zinsen aus einem Forderungswertpapier gemäß § 93 Abs. 3 Z 1 EstG (darunter fallen alle Wertpapiere, die ein Forderungsrecht in einer Weise verbriefen, dass das Recht aus dem Papier dem Recht am Papier folgt) von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle iSd § 95 Abs. 3 Z 2 EstG (insbesondere ein inländisches Kreditinstitut, die inländische Zweigstelle eines ausländischen Kreditinstitutes oder ein inländischer Emittent) ausbezahlt, unterliegen die Zinsen bei einem in Österreich unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger, der das Forderungswertpapier im Privatvermögen hält, einem 25%igen Kapitalertragsteuerabzug. Werden Forderungswertpapiere bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten, hat dieser Steuerabzug für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen Endbesteuerungswirkung, sodass die Einkommensteuerpflicht damit abgegolten ist. Unterliegt der Anleger in Österreich einem unter 25% liegenden durchschnittlichen Einkommensteuersatz, ist über Antrag eine Veranlagung der Zinserträge möglich. In Abwesenheit einer inländischen kuponauszahlenden Stelle sind die Erträge im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 25% (§ 37 Abs. 8 EstG; österreichischen Bundesministeriums für Finanzen (das BMF), Einkommensteuerrichtlinien 2000 (die EstR 2000) Rz 7377a). Der Abzug von Werbungskosten, die mit Schuldverschreibungen, deren träge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 25% unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig.

Kann ein Emittent ein Wertpapier entweder in Geld oder durch Hingabe einer bestimmten Aktie tilgen (so genannte Cash-or-Share Schuldverschreibungen), unterliegen hierauf gezahlte Zinsen grundsätzlich in voller Höhe dem Kapitalertragsteuerabzug. Liegen diese Zinsen deutlich über den jeweiligen Marktzinsen, erachtet das BMF dies als Indiz dafür, dass ein entsprechender Risikoausgleich damit abgegolten sein soll. Diese hohen Zinsen sind mit gegebenenfalls anfallenden Verlusten bei Einlösung durch Hingabe einer Aktie verrechenbar und unterliegen insoweit nicht der Kapitalertragsteuer. Wurde zu einem früheren Zeitpunkt für diese Zinsen Kapitalertragsteuer einbehalten, kommt es zu einer Gutschrift von Kapitalertragsteuer (§ 95 Abs. 6 EstG), soweit diese Zinsen zur Verlustdeckung verwendet werden. Ein rückgängig gemachter Kapitalertrag kann jedenfalls nur in Höhe des Zinsertrages des letzten Kuponzeitraumes vorliegen. Eine darüber hinaus gehende Kapitalertragsteuergutschrift kann im Wege der Veranlagung oder gesondert beantragt werden (BMF, EstR 2000 Rz 6198).

Gewinne aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen sind steuerpflichtig, wenn die Veräußerung innerhalb eines Jahres nach Anschaffung erfolgt (so genannte Einkünfte aus

Spekulationsgeschäften; § 30 Abs. 1 lit b EstG) und die Einkünfte aus Spekulationsgeschäften im Kalenderjahr insgesamt EUR 440 übersteigen.

Nach dem 30. September 2011 entgeltlich erworbene Schuldverschreibungen (Verweise beziehen sich auf das EstG idF nach Budgetbegleitgesetz 2011 (das BBG 2011, BGBl 1111/2010).

Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art sind Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 27 Abs. 2 Z 2 EstG. Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen sind Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (§ 27 Abs. 3 EstG).

Einkünfte aus Kapitalvermögen von Wertpapieren, die ein Forderungsrecht verbriefen und in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht bei ihrer Begebung einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, unterliegen gemäß § 27a Abs. 1 EstG der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 25%. Im Fall von Zinsen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen auszahlenden Stelle im Wege der Kapitalertragsteuer mit Abgeltungswirkung erhoben (diese Einkünfte sind, von der Regelbesteuerungsoption und der Verlustausgleichsoption abgesehen, grundsätzlich nicht in die Steuererklärung aufzunehmen). Auszahlende Stelle ist gemäß § 95 Abs. 2 Z 1 lit b EstG insbesondere das Kreditinstitut oder der inländische Emittent, der die Kapitalerträge an den Investor auszahlt. Im Fall von realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen wird die Einkommensteuer bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Stelle oder, in deren Abwesenheit, einer inländischen auszahlenden Stelle, die in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abgewickelt hat und in das Geschäft eingebunden ist, im Wege des Kapitalertragsteuerabzuges mit Abgeltungswirkung erhoben. Als inländische depotführende oder auszahlende Stelle kommen gemäß § 95 Abs. 2 Z 2 EstG insbesondere Kreditinstitute und inländische Zweigstellen ausländischer Kreditinstitute in Betracht.

In Abwesenheit einer inländischen depotführenden oder auszahlenden Stelle sind die Einkünfte im Wege der Veranlagung zu erfassen und unterliegen dem besonderen Steuersatz von 25%.

Auf Antrag kann anstelle des besonderen Steuersatzes im Wege der Veranlagung der allgemeine Steuertarif angewendet werden. Diese Regelbesteuerungsoption kann allerdings nur mit Wirkung für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die dem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EstG unterliegen, ausgeübt werden. Mit bestimmten Einschränkungen ist im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ein Verlustausgleich (aber kein Verlustvortrag) zulässig, vorausgesetzt es wird zur Veranlagung optiert (Verlustausgleichsoption). Der Abzug von Werbungskosten, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge dem besonderen Steuersatz von 25% gemäß § 27a Abs. 1 EstG unterliegen, in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig.

Die beschriebenen Regeln des EstG idF nach BBG 2011 treten mit 1. Oktober 2011 in Kraft.

10.3.2 Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Teilschuldverschreibungen

Werden die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten, liegen betriebliche Einkünfte vor. Im Fall von Körperschaften unterliegen diese Einkünfte der Körperschaftsteuer in der Höhe von 25%. Bei natürlichen Personen bleibt es bei der 25%igen Kapitalertragsteuer mit Endbesteuerungswirkung, wenn die Zinserträge aus den Schuldverschreibungen von einer inländischen kuponauszahlenden Stelle ausbezahlt werden, oder der Einkommensteuer mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 25%, wenn keine inländische kuponauszahlende Stelle vorliegt. Der Abzug von Betriebsausgaben, die mit den Schuldverschreibungen, deren Erträge der Endbesteuerung oder dem besonderen Steuersatz von 25% unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig.

Einkünfte aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen unterliegen unabhängig von einer Haltedauer der Einkommensteuer zum Regeltarif (bis zu 50%) oder, im Fall einer Körperschaft als Investor, der Körperschaftsteuer in der Höhe von 25%.

11. Glossar

Abkürzungsverzeichnis

u.a.: unter anderem

z.B.: zum Beispiel

SPV: Special Purpose Vehicle

Sp. z o.o.: SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA

CEE: Central &Eastern Europe

Glossar

Entry Standard im Open Market:

Der Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein nicht amtliches, sondern privatrechtliches Börsensegment nach § 57 Börsengesetz und ein Teilsegment des Open Market (und ist somit dem Freiverkehr zuzurechnen).

Altlasten:

Der Begriff **Altlast** bezeichnet einen abgrenzbaren Teil der Erdoberfläche, der infolge früherer menschlicher Tätigkeiten gesundheits- oder umweltschädliche Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers aufweist, wodurch die durch Rechtsnormen geschützte Mindestqualität nicht mehr gegeben ist.

Covenants:

Beim englischen Begriff Covenants handelt es sich im deutschen Sprachgebrauch um Klauseln oder auch (Neben-) Abreden in Kreditverträgen. Es sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites.

DSCR: Debt Service Coverage Ratio:

Der Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad (engl. *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR)) ist das Verhältnis von Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) bzw. dem Cash Flow vor Zinsen und Tilgung zum Schuldendienst einer Periode (i.d.R. Jahr oder Halbjahr).

Opportunistische Investmentgelegenheiten:

Gelegenheitsinvestitionen, die nicht geplant sind sondern aufgrund ihrer Situation besonderes attraktive Ankaufs- oder Verkaufsmöglichkeiten für den Entwickler bieten (bspw. aus einer Insolvenz)

Track Record:

Historische Leistungsbilanz

High Street Lagen:

Sind Einzelhandelslagen in der City und an Hochfrequenzlagen (z.B. Fussgängerzonen)

Family Office:
Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff **Family Office** bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen

Stand Alone:
Einzelgenutzte Objekte im Gegensatz zu gemischt genutzten Objekten, d.h. ohne die Kombination mit Büro, Einzelhandel oder Wohnnutzungen.

Anfangsrendite: Man spricht von einer Anfangsrendite, wenn man die anfänglichen Mieteinnahmen ins Verhältnis zum investierten Kapital setzt. Die Höhe der Anfangsrendite lässt sich auf diese Weise unabhängig davon ermitteln, ob eine Immobilie unter oder über Marktniveau vermietet wurde. Die Anfangsrendite wird in Brutto- und Nettoanfangsrendite unterschieden. Bei der Nettoanfangsrendite addiert man zu den Anschaffungskosten noch die Erwerbsnebenkosten

FFE: Fixtures, Furnishing, Equipment:
Der aus der Hotelterminologie stammende Begriff versteht darunter die Einrichtung und Beweglichen Teile des Hotels, wie Möbel, Beleuchtung, Einrichtungsgegenstände, etc. die als Investitionsposten, je nach Kategorie, einen Investitionsanteil von 10%-16% der Gesamtinvestitionskosten ausmachen.

Factory-Outlet-Center (FOC), auch **Fabrikverkaufszentrum (FVZ)**, **Herstellerdirekt-verkaufszentren (HDVZ)** oder *Fabrikabsatzzentrum* bezeichnet eine Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Hersteller ihre Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte verbilligt anbieten. Fabrikverkaufszentren werden von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet. Sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Die FOCs umfassen mehrere tausend Quadratmeter Verkaufsfläche mit 60 bis 100 Läden und einem Angebot von Textilien, Sportartikeln, Schuhen und weiteren Branchen, die üblicherweise sonst in Innenstädten vorzufinden sind. Bei einem reinen Fabrikverkauf bietet hingegen nur ein Hersteller seine Waren an.

Rendite-Creditspread:
Der Emittentin versteht darunter die Differenz aus den Immobilienrenditen und Zinskosten aus einer Finanzierung. Je höher diese Differenz ist, umso attraktiver sind Investments, da ein höherer Überschuss für das Eigenkapital erwirtschaftet werden kann. Der Begriff ist prinzipiell aus dem Anleihenmarkt abgeleitet:
Unternehmensanleihen haben Renditespreads, d.s. Zu- und Aufschläge gegenüber den prinzipiell weniger mit Risiko behafteten Staatsanleihen. Selbst Unternehmensanleihen mit einem Triple-A Rating weisen häufig positive Renditespreads gegenüber Staatsanleihen auf, da neben dem Ausfallsrisiko noch andere Faktoren den Preis einer Anleihe beeinflussen. Zu diesen Faktoren

gehören: Art des Emittentinen, wahr-genommene Bonität, Laufzeit, Marktliquidität.

Immobilien in B-Lagen:

Schlechtere Lagen als sogenannte A-Lagen , wie Nebenstrassen, Kein U-Bahnanschluss, schlechtere Verkehrssituation, nicht im Stadtzentrum)

Core Segment:

eine spezifische Risikoklasse bei Immobilieninvestments, Core Produkte zeichnen sich durch eine sehr gute Immobilienlage aus, beste Bauqualität, sehr gute Mieterstruktur und sind deshalb mit wenig Risiko aber auch höheren Investmentkosten/geringeren Renditen verbunden. Neben Core Produkten gibt es das Value Added und Opportunistische Segment, das letztere weist das höchste Risiko und auch die höchsten Gewinnchancen auf.

Volatität:

Der Begriff *Volatilität* findet häufig in den Wirtschaftswissenschaften Verwendung. In der Finanzmathematik ist sie Maß für die Schwankung von Finanzmarktparametern wie Aktienkursen und Zinsen. Die Volatilität ist hier definiert als die Standardabweichung der Veränderungen (auch Renditen, Returns) des betrachteten Parameters und dient häufig als Risikomaß.

Land Banking:

Darunter wird der Ankauf von Agrar- und Industrieflächen verstanden, die ein hohes Wachstumspotential durch Umwidmungen in höherwertigere Nutzungen aufweisen, beispielsweise durch Stadterweiterungen oder öffentliche Infrastrukturerweiterungen (U-Bahn, Autobahnbau) in Wohn- und Einzelhandelsnutzungen.

Regulationsplan:

Detailierter Flächenwidmungsplan, ähnlich dem Bebauungsplan

VISEGRAD:

In der Erklärung von Visegrád vom Februar 1991 verpflichteten sich die Staatschefs Ungarns, Polens und der Tschechoslowakei, sich dem politisch-wirtschaftlichen System Europas anzuschließen sowie ihre Zusammenarbeit auf den Gebieten Regionales, Wirtschaft und Kultur zu intensivieren. Sie bildeten damit eine Art ostmitteleuropäisches Pendant zu Benelux. Nach der Auflösung der Tschechoslowakei im Jahr 1993 bildeten dann deren Nachfolgestaaten Tschechien und Slowakei gemeinsam mit Ungarn und Polen die „Visegrád-Gruppe“ (V4). Das gemeinsam erreichte Ziel der V4-Staaten war die Mitgliedschaft in der EU und der NATO.

EYEMAXX
REAL ESTATE

Anhang B

Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekte

EYEMAXX
REAL ESTATE

1. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt

42279 Wuppertal, Hölker Feld 42

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	Industriegrundstück mit Logistikcenter
Adresse:	Hölker Feld 42 , 42279 Wuppertal
Auftraggeber:	Birkat GmbH&Co. Grundstücksverwaltung KG
Wertermittlungsstichtag:	31. März 2011
Gutachtennummer	20110401

Roland Emme-Weiss
Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke PersCert. (TÜV)
Mitglied der DESAG - Deutsche Sachverständigen Gesellschaft

Stresemannstrasse 30

37085 Göttingen

Tel. +49 (0)551 381 4474
Fax +49 (0)551 381 4475
Email roland@emme-weiss.de

ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN DATEN

Objekt	
Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle
Lage	Hölker Feld 42 , 42279 Wuppertal
Auftraggeber	Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung

Wertermittlungsstichtag	31. März 2011
Qualitätsstichtag	31. März 2011
Ortsbesichtigung	31. März 2011

Art des Gebäudes	Bürogebäude mit Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1982
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Gewerblich nutzbare Fläche	ca. 1.490m² Büro und ca. 4.930 m² Halle
Grundstücksgröße	ca. 23.501 m²

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
Liegenschaftszins	6,5 %
Rohertrag	460.000 €
Bewirtschaftungskosten	15 %
Ertragswert	4.960.000 €

Ergebnis des Sachwertverfahrens	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	6.304.000 €
Wertminderung wegen Alters	2.836.800 €
Reparaturfreier Sachwert	3.467.200 €
Bodenwert	1.527.565 €
Sachwert	4.994.765 €

Verkehrswert

Euro 4.960.000 in Worten : Viermillionenneunhundertundsechzigtausend

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenstellung der wesentlichen Daten 2
Inhaltsverzeichnis 3
Allgemeines 4
Wertrelevante Merkmale 6
Rechtliche Gegebenheiten 7
Bauliche Anlagen 8
Sonstiges 9
Ertragswertverfahren 10
Ertragswert 11
Plausibilitätskontrolle 14
Ergebnis 15
Anlagen 16

ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftragsdatum	Schriftlicher Auftrag vom 25. März 2011
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein mit einer Logistikhalle und angrenzendem Bürogebäude bebautes Grundstück
Eigentümer	Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung
Grundbuchrechtliche Eintragungen	Das Grundstück ist eingetragen beim AG Wuppertal, Grundbuch von Nächstebreck, Blatt 2316 lfd. Nummer 5 und 6, Flur 397, Flurstücke 25, 59, 60
Größe des Grundstücks	Die Größe von 23.501m² wurde durch den Auszug des Liegenschaftskataster bestätigt
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 31. März 2011 statt. Anwesend waren: • Herr Bourel (Mitarbeiter der Fa. Raben) • Herr Roland Emme-Weiss (Sachverständiger) Gegenstand des Ortstermins war : • Aufnahme des Objekts • Inaugenscheinnahme des Objekts • Erörterung offener Fragen • Stichprobenartige Überprüfung der Baupläne • Erstellen von Fotos
Wertermittlungsstichtag	31. März 2011
Qualitätsstichtag	31. März 2011
Abschluss der Recherchen	4. April 2011
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Informationen und Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen • Auskunft aus der geoport Datei • Auszug des Katasteramtes • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Altlasten • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Erschließungsbeiträge • Mündliche Auskunft der Stadt Wuppertal über Baulasten • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Diverse Internetrecherchen

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsrichtlinien
- Wertermittlungsverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Bürgerliches Gesetzbuch

Wesentliche Literatur

- Kleiber+Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Sommer, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Sommer+Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und den angegebenen Zweck. Eine Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Haftung

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur, wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

WERTRELEVANTE MERKMALE

Lage	▪ Stadt Wuppertal • Ca.350.000 Einwohner • Entfernung zum Zentrum ca. 7 Km
Nähere Umgebung	• Ortsteil Nächstebreck • Industriegebiet
Verkehrsanbindung	• Anbindung an die Autobahn in ca. 3 Kilometer Entfernung • Anbindung an die Deutsche Bahn in ca. 7 Kilometer Entfernung • Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in ca. 50 Meter Entfernung ▪ Anbindung an das öffentliche Strassennetz an der Grundstücksgrenze
Immissionen	• Bei der Ortsbesichtigung wurden nur für ein Industriegebiet übliche Immissionen festgestellt
Infrastruktur	• Für ein Industriegebiet gute Infrastruktur, mit guter Anbindung und Bebauung
Lagebeurteilung	Es handelt sich um ein Industriegebiet mit folgenden wesentlichen Eigenschaften : • Gute Lage im Industriegebiet • Günstige Verkehrsanbindung • Gewachsenes Industriegebiet mit unterschiedlicher Nutzung und Firmen

RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Mietvertrag	Das Grundstück und die dazugehörigen Liegenschaften sind durch einen neuen Mietvertrag vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2016 vermietet. Dieser Mietvertrag wurde im Original nicht vorgelegt, ist aber durch glaubhafte Aussagen der Auftraggeberin belegt
Rechte und Lasten	Laut der mündlichen Auskunft der Stadt Wuppertal am 30. März 2011 bestehen für das Grundstück weder Rechte noch Lasten.
Baulasten	Auch hier gilt die oben aufgeführte Aussage
Baurecht	Die Legalität der Bebauung ist durch die Baugenehmigung belegt und durch die Existenz der Gebäude seit 29 Jahren nicht anzuzweifeln
Baugenehmigung	Siehe Punkt Baurecht
Abgabenrechtliche Situation	Laut mündlicher Auskunft der Stadt Wuppertal vom 31. März 2011 liegen keine abgabenrechtliche Außenstände vor, und es sind auch keine neuen Bescheide wegen Änderung der Anliegerkosten vorhanden oder geplant
Denkmalschutz	In dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude

BAULICHE ANLAGEN

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Erklärungen während der Ortsbesichtigung, den Bauunterlagen oder Annahmen des Gutachters.
Baujahr	Das Baujahr des Gebäudes ist laut Bauabnahme 1982
Bauweise	Das Bürogebäude ist ein massivgebautes, zweigeschossiges unterkellertes Gebäude. Die angrenzende Halle, ist in der Stahlträgerbauweise gebaut, und die Felder sind mit Stahlblech verkleidet Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen Auf beiden Seiten der Halle befindet sich eine Ladefläche, die mit absenkbaren Rampen versehen ist Neben der Haupthalle befinden sich eine Werkstatthalle und ein Hochregallager Das Gelände im Außenbereich ist aufwendig gepflastert
Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Das Bürogebäude ist in normaler Form ausgestattet Die Halle ist einfacher bis normaler Form ausgestattet
Zustand	Die Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einer dem Alter entsprechendem Zustand. wobei die Dächer der Halle und des Bürogebäudes in Ordnung sind, und die Fenster des Bürogebäudes dicht und funktionsfähig sind
Aufteilung	Die Aufteilung kann der Bauzeichnung entnommen werden, sie sieht im Einzelnen folgendermaßen aus: ▪ Bürogebäude mit zwei Etagen, ▪ Erdgeschoß 535m²

- 1. OG 535m²
- Keller 420m²

- Haupthalle 3540 m²
- Werkstatthalle 620 m²
- Hochregallager 500 m²
- Allg. Lager 270 m²

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten), die an späterer Stelle durchgeführt wird. Diese Brutto-Grundfläche wurde durch die Bauzeichnungen und erfolgte Messungen, in einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit in Anlehnung an die DIN 283 und 277 ermittelt.

Zusammenstellung

Die BGF für den Bürotrakt beträgt ca. 1.780 m²

Die BGF für den Hallentrakt beträgt ca. 5.180 m²

Wo werden die Gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung
- In der Restnutzungsdauer
- In der Berücksichtigung der Beseitigungskosten für Unterhaltungsrückstände

SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen, können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren keine

Auffälligkeiten zu erkennen. Dementsprechend wird eine ortsübliche Beschaffenheit des Bodens ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Strasse "Hölker Feld" aus verkehrsmäßig erschlossen. Durch die Ortsbesichtigung ist davon auszugehen, dass die übrige Erschließung (Wasser, Strom, Kanal usw.) auch über diese Strasse stattgefunden hat.

Anmerkung zur Bausubstanz

Da es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten, und nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt, wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit der Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- oder Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens nicht vollständig und nicht verbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Zur Verfahrenswahl

Begründung des Verfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie mit bestehendem Mietvertrag. Derartige Objekte werden in der Regel nicht nach dem Sachwertverfahren bewertet, sondern über das Ertragswertverfahren. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte nur nach Ertragskriterien ein. Demzufolge müssen diese Objekte laut ImmoWertV auch im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und kann in Verbindung mit den Kosten für den Unterhaltungsstau leicht angewendet werden

Vorgehen in diesem Gutachten

Rohertrag

- Bewirtschaftungskosten

= Reinertrag

- Bodenwertanteil

	=	Gebäudereinertrag
	X	Vervielfältiger
	=	Gebäudeertragswert
	+	Bodenwert
	+/-	Wertkorrektur
	=	Ertragswert

Bodenwert

Der Preis des Bodens pro m² ergibt sich aus der Bodenrichtwertkarte des Landes Nordrhein-Westfalen

Wie aus der folgenden Bodenrichtwertkarte zu ersehen ist, gibt es für das betreffende Grundstück einen Bodenrichtwert von 65 €/m².

Daraus ergibt sich ein Bodenwert von 65€ x 23.501m² also ein Bodenwert für das Grundstück von

1.527.565 €

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW,Bonn, Boris 001/2000, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn ·· Bad Godesberg

ERTRAGSWERT

Rohertrag	Jahresmiete lt. Auskunft Eigentümerin 460.000€
Bewirtschaftungskosten	Werden im vorliegenden Fall wegen einer Gewerbeimmobilie mit 15% veranschlagt
Liegenschaftszinssatz	Für Logistikimmobilien und im vorliegenden Fall mit 6,5 % veranschlagt
Bodenwert	1.527.565 €
Gesamtnutzungsdauer	Zwischen 20 und 55 Jahren, im vorliegenden Fall mit 52 Jahren veranschlagt
Restnutzungsdauer	Bei einem Baujahr 1982 und dem Wertermittlungsstichtag im Jahr 2011 , einer Gesamtnutzungsdauer von 52 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren
Vervielfältiger	Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren, ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,77
	Rechnung dazu V=: $\frac{(1+i)^n - 1}{(q+i)^n \times q}$

$$\frac{(1 + 0.065)^{22} - 1}{(1 + 0.065)^{22} \times 0,065}$$

$$= 11,77$$

Wertkorrektur

Auf eine Wertberichtigung kann nach Ansicht des Gutachters im vorliegenden Fall verzichtet werden, da auf der einen Seite das Objekt in einem dem Alter entsprechendem Zustand ist, und auf der anderen Seite keine Gründe vorliegen, seitens der Vermietbarkeit im Umfeld des Objektes zu zweifeln.

Rechnung Ertragswertverfahren

Rohertrag	460.000€
-Bewirtschaftungskosten 15%	-69.000 €
Reinertrag	391.000 €
-Bodenwertanteil 6,5% von 1.527.565	-99.291 €
=Gebäudereinertrag	291.709 €
xVervielfältiger	X11,77
Gebäudeertragswert	3.433.415 €
+Bodenwert	1.527.565 €
+/-Wertkorrektur	€
Ertragswert	**4.960.980 €**
Verkehrswert	**4.960.000 €**

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert

um die Prognose des
wahrscheinlichen Preises.

Der Verkehrswert beträgt 4.960.000 €

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

Die Plausibilitätskontrolle wird über den Sachwert durchgeführt

Gewerbeimmobilien werden, wie weiter oben beschrieben, in der Regel nicht nach Substanzwerten, sondern nach Renditegesichtspunkten bewertet. Deshalb kommt in der Regel auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Es kann aber auch vorkommen, dass ein solches Objekt vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das heißt, dass für den Eigentümer kein Ertrag wichtig ist, sondern der substanzielle Wert der Immobilie. Insofern bietet es sich an, den bereits ermittelten Ertragswert mittels einer sachwertorientierten Prüfung zu plausibilisieren.

Der Sachwert ergibt sich im Bewertungsobjekt wie folgt :

Herstellungskosten Bürogebäude	1.780m² x 1.650 €
	2.937.000 €
Herstellungskosten Halle	5.180m² x 650 €
	3.367.000 €
Gesamtherstellungskosten	6.304.000 €
-Alterswertminderung 45%	2.836.800 €
Sachwert ohne Boden	3.467.200 €
+Bodenwert	1.527.565 €
Sachwert	4.994.765 €
+/- Wertkorrektur	€
Korrigierter Sachwert	4.994.765 €

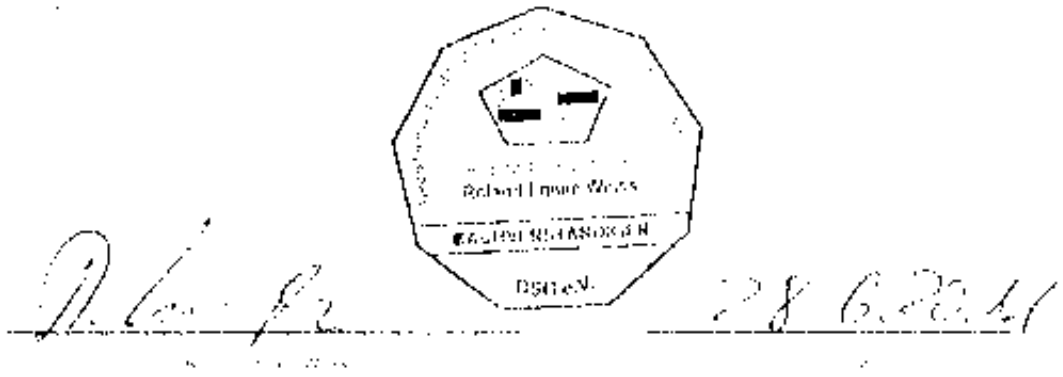
Der Sachwert liegt also in der Größenordnung des mittels Ertragswert-verfahren ermittelten Verkehrswert.

ERGEBNIS

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks, Kellershausstrasse 20, 52078 Aachen, zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2011 geschätzt auf

4.960.000 Euro

Dieses Gutachten wurde von mir nach meinem bestem Wissen und Gewissen recherchiert und erstellt. Nebenabreden bestehen nicht.

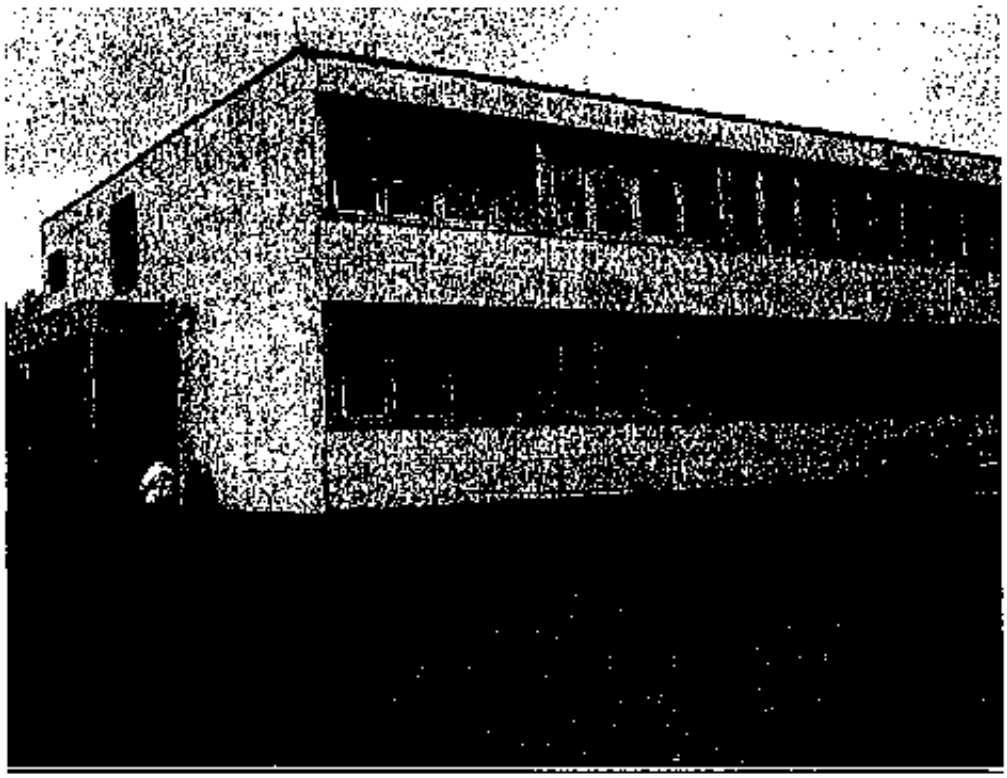


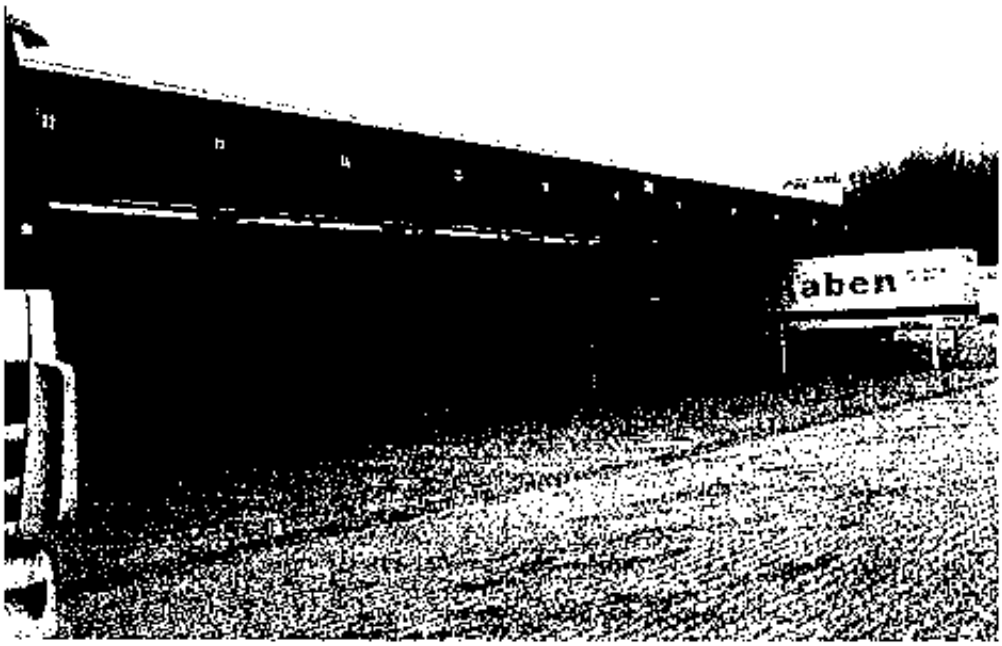
Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Gebrauch der Birkat GmbH & Co. Grundstückverwaltung KG bestimmt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Zweck einer Veräußerung gefertigt. Dieses Gutachten enthält Inhalte, die Urheberrechte Dritter betreffen. Diese dürfen nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Inhabers dieser Rechte verwendet werden. Dieses Gutachten enthält personenbezogene Daten. Diese dürfen nur im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dieses Gutachtens verwendet werden.

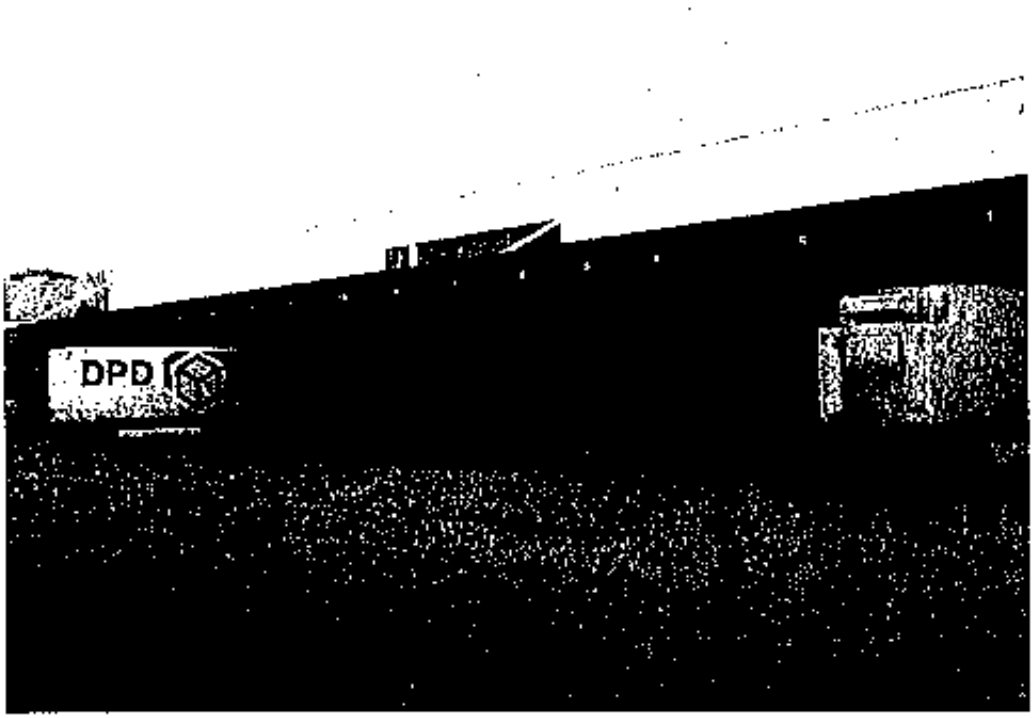
Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

ANLAGEN

Fotos des Bewertungsobjekt




aben


DPD

EYEMAXX
REAL ESTATE

2. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt

52078 Aachen, Kellerhausstrasse 20

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt:	Industriegrundstück mit Logistikcenter
Adresse:	Kellershausstrasse 20, 52078 Aachen
Auftraggeber:	Gelum Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH
Wertermittlungsstichtag:	17. Mai 2011
Gutachtennummer	20110501

Roland Emme-Weiss
Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke PersCert. (TÜV)
Mitglied der DESAG - Deutsche Sachverständigen Gesellschaft

Stresemannstrasse 30

37085 Göttingen

Tel. +49 (0)551 381 4474
Fax +49 (0)551 381 4475
Email roland@emme-weiss.de

ZUSAMMENSTELLUNG DER WESENTLICHEN DATEN

Objekt	
Aufteilung	Bürogebäude und Logistikhalle
Lage	Kellershausstrasse 20, 52078 Aachen
Auftraggeber	Gelum Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH

Wertermittlungsstichtag	17. Mai 2011
Qualitätsstichtag	17. Mai 2011
Ortsbesichtigung	16. Mai 2011

Art des Gebäudes	Bürogebäude mit Logistikhalle
Baujahr des Gebäudes	1986
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Gewerblich nutzbare Fläche	ca. 625m² Büro und ca. 2554 m² Halle
Grundstücksgröße	ca. 9950 m²

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
Liegenschaftszins	6,5 %
Rohertrag	132.000 €
Bewirtschaftungskosten	8 %
Ertragswert	1.489.691 €
Reparaturstau	170.000 €

Ergebnis des Sachwertverfahrens	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.453.700 €
Wertminderung wegen Alters	1.003.053 €
Reparaturfreier Sachwert	450.647 €
Bodenwert	895.500 €
Sachwert	1.346.147 €

Verkehrswert

Euro 1.320.000 in Worten : Einemilliondreihundertundzwanzigtausend

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenstellung der wesentlichen Daten 2
Inhaltsverzeichnis 3
Allgemeines 4
Wertrelevante Merkmale 6
Rechtliche Gegebenheiten 7
Bauliche Anlagen 8
Sonstiges 9
Ertragswertverfahren 10
Ertragswert 13
Plausibilitätskontrolle 15
Ergebnis 16
Anlagen 17

ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftragsdatum	Schriftlicher Auftrag vom 11. Mai 2011
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein, mit einer Logistikhalle und angrenzendem Bürogebäude, bebautes Grundstück
Eigentümer	GELUM Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH
Grundbuchrechtliche Eintragungen	Das Grundstück ist eingetragen beim AG Aachen, Grundbuch von Eilendorf, Blatt 3174, Flur16, Flurstück 546
Größe des Grundstücks	Die Größe von 9947m² wurde durch den Auszug des Liegenschaftskataster bestätigt
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 16. Mai 2011 statt. Anwesend waren: • Herr Detlef Reimann (Mieter der Firma Raben) • Herr Roland Emme-Weiss (Sachverständiger) Gegenstand des Ortstermins war : • Aufnahme des Objekts • Inaugenscheinnahme des Objekts • Erörterung offener Fragen • Stichprobenartige Überprüfung der Baupläne • Erstellen von Fotos
Wertermittlungsstichtag	17. Mai 2011
Qualitätsstichtag	17. Mai 2011
Abschluss der Recherchen	17. Mai 2011

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Informationen und Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- Auskunft aus der geoport Datei
- Auszug des Katasteramtes
- Mündliche Auskunft der Stadt Aachen über Altlasten
- Mündliche Auskunft der Stadt Aachen über Erschließungsbeiträge
- Mündliche Auskunft der Stadt Aachen über Baulasten
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Kopien der Baupläne
- Kopie der Baugenehmigung
- Diverse Internetrecherche

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsrichtlinien
- Wertermittlungsverordnung
- Baunutzungsverordnung
- Bürgerliches Gesetzbuch

Wesentliche Literatur

- Kleiber+Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Sommer, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Sommer+Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung

Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und den angegebenen Zweck. Eine Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Haftung

Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

WERTRELEVANTE MERKMALE

Lage

- Stadt Aachen
- Ca. 260.000 Einwohner
- Entfernung zum Zentrum ca. 7 Km

Nähere Umgebung

- Ortsteil Eilendorf
- Gewerbegebiet

Verkehrsanbindung

- Anbindung an die Autobahn in ca. 2 Kilometer Entfernung
- Anbindung an die Deutsche Bahn in ca. 7 Kilometer Entfernung
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in ca. 500 Meter Entfernung
- Anbindung an das öffentliche Strassennetz an der Grundstücksgrenze

Immissionen

- Bei der Ortsbesichtigung wurden nur für ein Industriegebiet übliche Immissionen festgestellt

Infrastruktur

- Für ein Gewerbegebiet gute Infrastruktur, mit guter Anbindung und Bebauung

Lagebeurteilung

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit folgenden wesentlichen Eigenschaften :

- Gute Lage im Gewerbegebiet
- Günstige Verkehrsanbindung
- Gewachsenes Gewerbegebiet mit unterschiedlicher Nutzung und Firmen

RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Mietvertrag	Das Grundstück und die dazugehörigen Liegenschaften sind durch einem Mietvertrag bis zum 31. Dezember 2014 vermietet.
Rechte und Lasten	Laut der mündlichen Auskunft der Stadt Aachen am 16. Mai 2011 bestehen für das Grundstück weder Rechte noch Lasten. Allerdings ist bei der Ortsbesichtigung eine Grenzbebauung auf den Gelände der Kellershausstrasse 22 aufgefallen
Baulasten	Auch hier gilt die oben aufgeführte Aussage
Baurecht	Die Legalität der Bebauung ist durch die Baugenehmigung vom 27. August 1985 belegt
Baugenehmigung	Siehe Punkt Baurecht
Abgabenrechtliche Situation	Laut mündlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 16. Mai 2011 liegen keine abgabenrechtliche Außenstände vor, und es sind auch keine neuen Bescheide wegen Änderung der Anliegerkosten vorhanden oder geplant
Denkmalschutz	In dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein denkmalgeschütztes Gebäude

BAULICHE ANLAGEN

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend sein.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Erklärungen während der Ortsbesichtigung, den Bauunterlagen oder Annahmen des Gutachters.

Baujahr

Das Baujahr des Gebäudes ist laut Bauabnahme 1986

Bauweise

Das Bürogebäude ist ein massivgebautes, dreigeschossiges Gebäude. Die angrenzende Halle, ist in der Stahlträgerweise gebaut, und die Felder sind mit Stahlblech verkleidet

Die Gebäude sind nicht unterkellert

Die Gebäude sind mit einem Flachdach versehen

An der rechten Seite der Halle befindet sich eine Ladefläche, die mit absenkbaren Rampen versehen ist

Das Gelände im Außenbereich ist aufwendig gepflastert

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Das Bürogebäude ist in normaler Form ausgestattet

Die Halle ist nicht isoliert und nicht beheizbar

Zustand

Die Gebäude befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in, einer dem Alter entsprechendem Zustand, wobei die Dächer der Halle und des Bürogebäudes sanierungsbedürftig sind, und die Fenster des Bürogebäudes komplett neu abzudichten sind

Aufteilung

Die Aufteilung kann der Bauzeichnung entnommen werden, sie sieht im Einzelnen folgender maßen aus:

- Bürogebäude mit drei Etagen, wobei jede Etage eine andere Grundfläche hat
  - Erdgeschoß 271m²
  - 1. OG 198m²
  - 2. OG 107m²
- Beheiztes Lager
  247m²
- Lagerhalle
  2307m²

Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten), die an späterer Stelle durchgeführt wird. Diese Brutto-Grundfläche wurde durch die Bauzeichnungen und erfolgte Messungen, in einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit, in Anlehnung an die DIN 283 und 277 ermittelt.

Zusammenstellung	Bürogebäude 576,41 m² plus 48,70 m² Treppenhaus Lagerhalle 2306,88 plus beheiztes Lager 247,49 m²
Ergebnis	• Lager 2554m² • Büro 625m²
Wo werden die gebäudemerkmale bei der Wertermittlung berücksichtigt?	• Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung • In der Restnutzungsdauer • In der Berücksichtigung der Beseitigungskosten für Unterhaltungsrückstände

SONSTIGES

Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen, können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren keine Auffälligkeiten zu erkennen. Dementsprechend wird eine ortsübliche Beschaffenheit des Bodens ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Strasse "Kellershausstrasse" aus verkehrsmäßig erschlossen. Durch die Ortsbesichtigung ist davon auszugehen, dass die übrige Erschließung (Wasser, Strom, Kanal usw.) auch über diese Strasse stattgefunden hat.
Anmerkung zur Bausubstanz	Da es sich bei diesem Gutachten um ein Verkehrswertgutachten, und nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt, wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit der Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- oder Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne

weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens nicht vollständig und nicht verbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Zur Verfahrenswahl

Begründung des Verfahrens

Im vorliegenden Fall handel es sich um eine gewerblich genutzte Immobilie mit bestehendem Mietvertrag. Derartige Objekte werden in der Regel nicht nach dem Sachwertverfahren bewertet, sondern über das Ertragswertverfahren. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte nur nach Ertragskriterien ein. Demzufolge müssen diese Objekte laut WertV auch im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch und kann in Verbindung mit den Kosten für den Unterhaltungsstau leicht angewendet werden

Vorgehen in diesem Gutachten

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Bodenwertanteil
=	Gebäudereinertrag
X	Vervielfältiger
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
+/-	Wertkorrektur
=	Ertragswert

Bodenwert

Der Preis des Bodens pro m² ergibt sich aus der Bodenrichtwertkarte des Landes Nordrhein-Westfalen

Wie aus der folgenden Bodenrichtwertkarte zu ersehen ist, gibt es für das betreffende Grundstück keinen Bodenrichtwert. Aus der Umgebungskarte, ist aber zu sehen, dass die Gewerbegebiete rund um das Grundstück mit 90 €/m² angesetzt sind, daher wird dieser Wert auch für das vorliegende Grundstück übernommen, da man davon ausgehen kann, dass sich diese Preise auch hier

erzielen lassen.

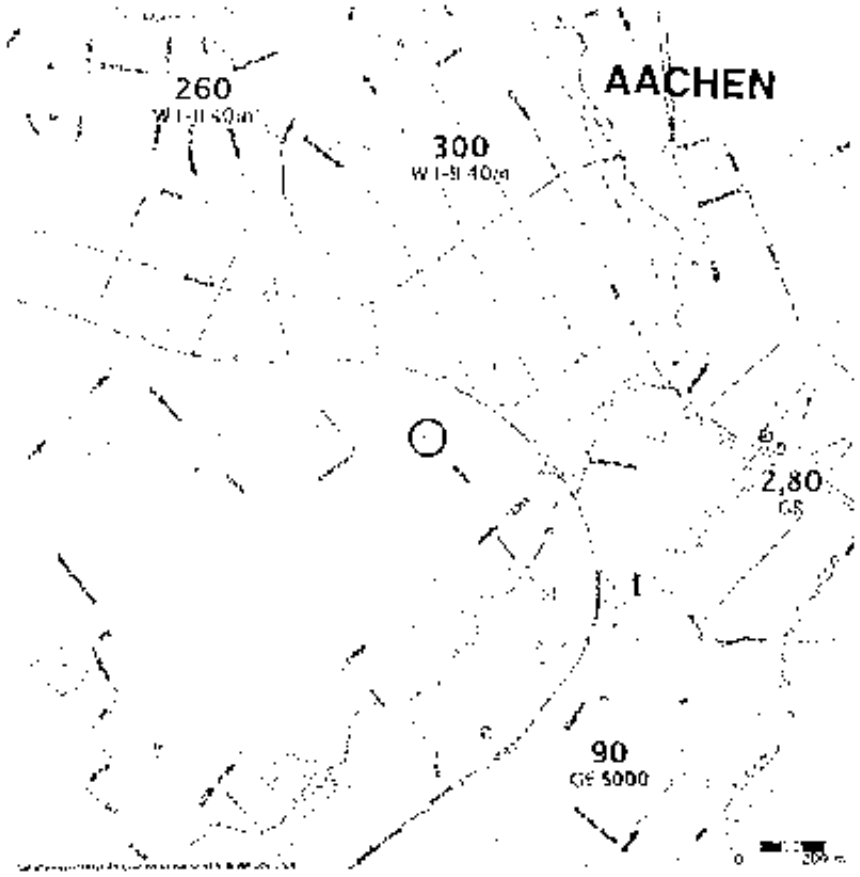
Daraus ergibt sich ein Bodenwert von 90€ x 9947m² also ein Bodenwert für das Grundstück von

895.500 €

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte, Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW,Bonn, Boris 001/2009, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn – Bad Godesberg

Bodenrichtwertkarte



Quelle Bodenrichtwertkarte, © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, Bonn, BORIS 001/2009, Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Bonn - Bad Godesberg

Aktualität 1.1.2009

Legende

ERTRAGSWERT

Rohertrag	Monatsmiete 11.000 € x 12 Monate = 132.000 €
Bewirtschaftungskosten	Werden im vorliegenden Fall wegen einer Gewerbeimmobilie mit 8 % veranschlagt
Liegenschaftszinssatz	Für Logistikimmobilien und im vorliegenden Fall mit 6,5 % veranschlagt
Bodenwert	895.500 €
Gesamtnutzungsdauer	Zwischen 20 und 45 Jahren, im vorliegenden Fall mit 40 Jahren veranschlagt
Restnutzungsdauer	Bei einem Baujahr 1986 und dem Wertermittlungsstichtag im Jahr 2011 , einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren
Vervielfältiger	Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % und einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren, ergibt sich ein Vervielfältiger von 7,69 Rechnung dazu V=: $\frac{(1+i)^n-1}{(1+i)^n \times i}$ $\frac{(1+0{,}065)^{15}-1}{(1+0{,}065)^{15} \times 0{,}065}$ = 9,4026 = 9,40
Wertkorrektur	Sind die zu berechnenden Kosten für die nicht erfolgten Instandhaltungsreparaturen. Im vorliegenden Fall werden die Ausbesserungskosten für die Dächer, nach Auskunft eines Dachdeckers, mit ca. 100.000 € veranschlagt, die Kosten für die Abdichtung der vorhandenen Fenster im Bürogebäude, nach Auskunft eines Fensterbauers, mit ca. 45.000 € veranschlagt, die Kosten für die Neubefüllung der Klimageräte im Bürogebäude, nach Auskunft eines Klimatechnikers, mit ca. 15.000€ veranschlagt, und der Austausch einzelner Deckenplatten im Bürogebäude, nach Internetrecherche, mit ca. 10.000 € veranschlagt. Daraus ergibt sich ein Reparaturaufwand von ca. 170.000 €

Rechnung Ertragswertverfahren

Rohertrag	132.000 €
-Bewirtschaftungskosten 8%	-10.560 €
Reinertrag	121.440 €
-Bodenwertanteil 6,5% von 895.000	-58.175 €
=Gebäudereinertrag	63.265 €
xVervielfältiger	X 9,40
Gebäudeertragswert	594.691 €
+Bodenwert	895.500 €
-Wertkorrektur	170.000 €
Ertragswert	**1.319.691 €**
Verkehrswert	**1.320.000 €**

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Der Verkehrswert beträgt 1.320.000 €

PLAUSIBILITÄTSKONTROLLE

Die Plausibilitätskontrolle wird über den Sachwert durchgeführt

Gewerbeimmobilien werden, wie weiter oben beschrieben, in der Regel nicht nach Substanzwerten, sondern nach Renditegesichtspunkten bewertet. Deshalb kommt in der Regel auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Es kann aber auch vorkommen, dass ein solches Objekt vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das heißt, dass für den Eigentümer kein Ertrag wichtig ist, sondern der substanzielle Wert der Immobilie. Insofern bietet es sich an, den bereits ermittelten Ertragswert mittels einer sachwertorientierten Prüfung zu plausibilisieren.

Der Sachwert ergibt sich im Bewertungsobjekt wie folgt :

Herstellungskosten Bürogebäude	625m² x 1.100 €
	687.500 €
Herstellungskosten Halle	2.554m² x 300 €
	766.200 €
Gesamtherstellungskosten	1.453.700 €
-Alterswertminderung 69%	1.003.053 €
Sachwert ohne Boden	450.647 €
+Bodenwert	695.500 €
Sachwert	1.346.147 €
-Instandhaltungsrückstau	170.000 €
Korrigierter Sachwert	1.176.147 €

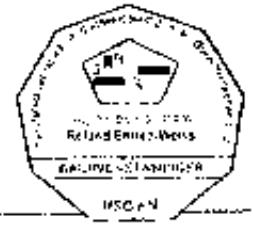
Der Sachwert liegt also in der Größenordnung des mittels Ertragswert-verfahren ermittelten Verkehrswert.

ERGEBNIS

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks, Kellershausstrasse 20, 52078 Aachen, zum Wertermittlungsstichtag 17. Mai 2011 geschätzt auf

1.320.000 Euro

Dieses Gutachten wurde von mir nach meinem besten Wissen und Gewissen recherchiert und erstellt. Nebenabreden bestehen nicht.



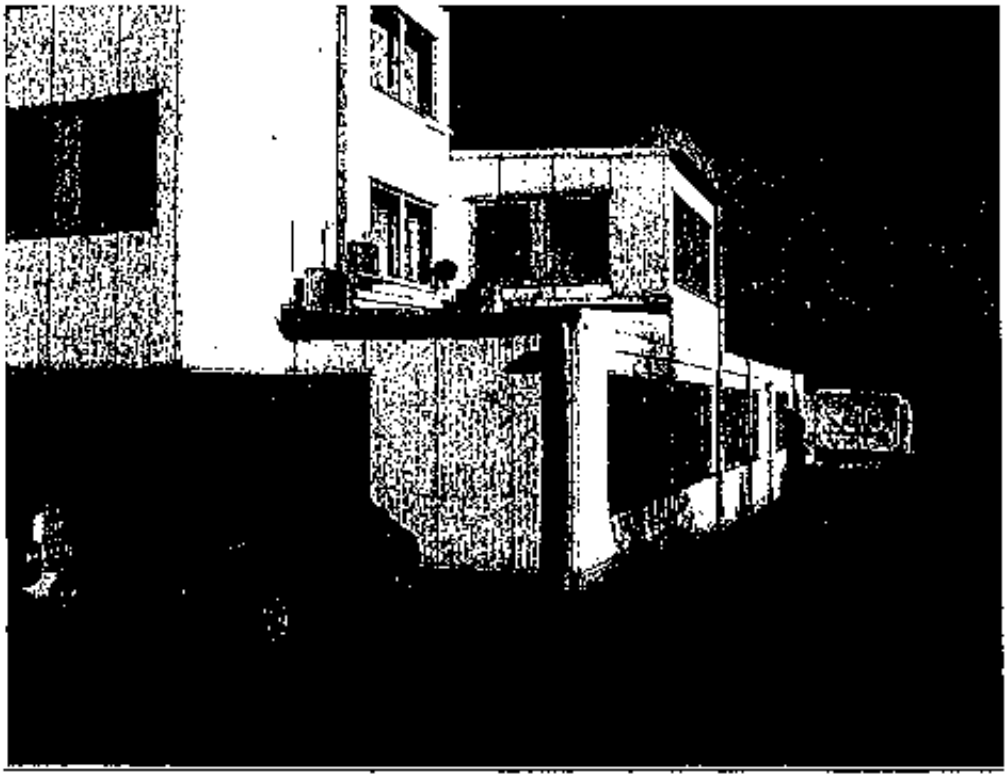
10.5.2011

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Gebrauch der GELUM Grundstücksvermietungs mbH bestimmt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Zweck einer Veräußerung gefertigt. Dieses Gutachten enthält Inhalte, die Urheberrechte Dritter betreffen. Diese dürfen nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Inhabers dieser Rechte verwendet werden. Dieses Gutachten enthält personenbezogene Daten. Diese dürfen nur im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung dieses Gutachtens verwendet werden.

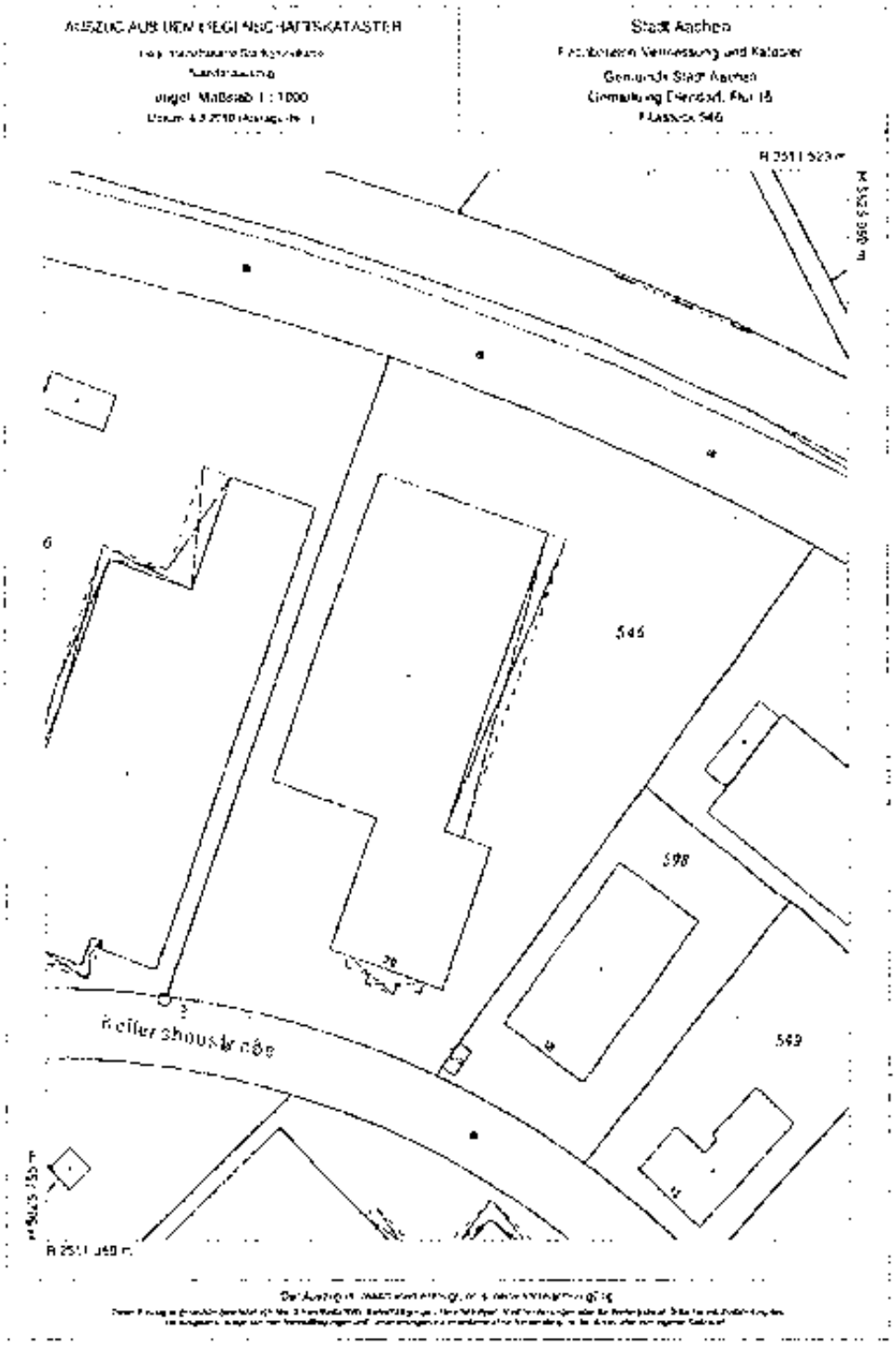
Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber besteht nur wenn grobe Fahrlässigkeit besteht bzw. vorliegt.

ANLAGEN

Fotos des Bewertungsobjekts



Katasterauszug



Ausgegeben durch die Stadt Aachen

EYEMAXX
REAL ESTATE

3. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Geschäftshaus in A – 5700 Zell am See, Seespitzstrasse 4, Erdgeschoß

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark

Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 – 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße A- 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	21.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	2.481.969,00
Ertragswert	3.880.067,00
gewichteter Wert (0:1)	3.880.067,00
Verkehrswert gerundet	**3.880.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	Bürohaus mit Wohnebene Seespitzstraße A- 5700 Zell am See Einlagezahl 707, Grundbuch Zell am See (57319), Bezirksgericht Zell am See
Stichtag	21.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co KG, 2160 / 3240 EM Outlet Center GmbH, 1080 / 3240

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am : 20.05.2011
- Anwesende Personen: Herr D.I. Gappmeier
- Grundbuchsauszug vom 21.05.2011
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am: 21.05.2011
- Grundrisspläne (Einreichpläne) der Baulichkeit
- Bauausstattungsbeschreibung
- Diverse Fotos
- Aktuelle Mietzinsliste
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Liegenschaftsbewertung der Fa. KPMG vom Juli 2008
- Immobilien-Preisspiegel der WKO 2010

Liegenschaft

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südlichen Randbereich des unmittelbaren Siedlungsgebiets der Stadtgemeinde Zell am See; im Ortsteil "Schüttdorf" (Entfernung ca. 2km ins Ortszentrum von Zell am See).

Nur unweit vom Südufer des Zeller Sees entfernt und im Westen unmittelbar an die "Seespitzstraße" bzw. gleich dahinter an die Gleiskörper der ÖBB angrenzend, befindet sich die Baulichkeit in einem typisch gemischten einerseits vielerlei Branchen umfassenden Gewerbe- und Wirtschaftsumfeld andererseits auch den privaten Wohnbau (Ein- und Mehrfamilienhäuser) einschließenden Gebiet.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Westen, öffentlich, über die "Seespitzstraße".

Parkplätze in ausreichender Anzahl sind sowohl in der eigenen Tiefgarage (19PP) als auch unmittelbar vor der Baulichkeit im Freien (15PP) verfügbar.

Die Erreichbarkeit des Zentrums (zu Fuß, mit öffentlichem Verkehrsmittel oder mit dem PKW) sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausgezeichnet und in kurzen Distanzen zu bewältigen.

Die Nähe zur ÖBB-Gleisanlage bzw. zur "Brucker Bundesstraße" impliziert eine durchaus negative Lärmbeeinträchtigung des Standortes. Auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzung kann dies aber werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Grundstück

Die Konfiguration der Grundstücke mit den GSTNR 381/161 und 381/395, die eine zusammenhängende Einheit darstellen, entspricht quasi einem Rechteck.

Gemäß Grundbuch sind die Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.915m² ausgewiesen.
Die Grundstücke sind über die gesamte Fläche überwiegend eben ausgerichtet und werden im Westen von der "Seespitzstraße", in alle anderen Richtungen von gewerblich wie auch privat genutzten und dem entsprechend bebauten Liegenschaften begrenzt.

Als Grundstücksadresse ist "Seespitzstraße 4" ersichtlich gemacht.

Aufschließung

Die Zufahrt ist öffentlich. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Netz für Wasser, Kanal, Strom und Telekom angeschlossen.

Flächenwidmung

Die Grundstücke sind gemäß rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See als "erweitertes Wohngebiet" (Zusatzbeschreibung: "lärmbelastete Fläche"; Aufschließungsgebiet "Lärmschutz") ausgewiesen.

Kontaminierung

Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Bei der örtlichen Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminierung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist eine Kontaminierung nicht zu erwarten.

Lasten

Die im Grundbuch einverleibten Dienstbarkeiten bzw. Pfandrechte (C-LN 1, 10, 11 und 13) sind für die Bewertung nicht bedeutsam und bleiben außer Ansatz.

Gebäude

Gebäudekonzept und Nutzung

Bei bewertungsgegenständlichem Baukörper handelt es sich um eine, in massiver Betonbauweise im Jahre 1993 errichtete, dreigeschossige und mit einer Tiefgarage vollständig unterkellerte Baulichkeit.

Auf einem rechteckigen Grundriss aufbauend umfasst der Baukörper eine Außenlänge von 29,45m sowie eine Außenbreite von 21,00m.

Die gesamte Nutzfläche (ohne Stiegenhaus) beträgt (lt. Planunterlagen) 1.302,66m²; daneben umfassen Heiz- und Tankraum noch zusätzlich 20,52m².

Die zu Büro- bzw. Gewerbezwecken genutzten Flächen umfassen 1.052,81m², jene zu Wohnzwecken ausgebaute Flächen sohin 249,85m².

Kellergeschoss: Liegenschaft ist vollständig unterkellert und mit einer Tiefgarage mit 19 Parkplätzen unterbaut.

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: gewerblich (als Planungsbüro) genutzt;
Geschoss 2: 2 Wohneinheiten mit 249,85m² und eine Büroeinheit mit 150,02m².

Die genauen Grundrisse entnehmen sie bitte beiliegenden Unterlagen.

Technische Beschreibung

Beachten sie bitte in diesem Zusammenhang die beiliegende Ausstattungsbeschreibung aus dem Gutachten der KPMG vom Juli 2008.

Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand zum Zeitpunkt der Besichtigung der Liegenschaft kann als dem Alter und der Nutzung entsprechend sehr gut bezeichnet werden.
Der neu hinzu gekommene Anteil im Erdgeschoss der Liegenschaft wurde 2011 umfassend erneuert bzw. adaptiert und entspricht somit einem neuwertigen Zustand (wird bei der Definition der Restnutzungsdauer dem entsprechend berücksichtigt).
Gleiches gilt für den Wohnungsbereich im 2. OG, welcher im Jahre 2005 neu errichtet bzw. ausgebaut wurde.

Gutachten

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der ermittelte Sachwert dient nur zu Kontrollzwecken.

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Expertise befand sich die gesamte Liegenschaft in vermietetem Zustand.
Die entsprechende Zinsliste wurde uns vom Eigentümer (bzw. dessen Hausverwaltung) zur Verfügung gestellt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Managementkosten für alle nicht auf einen Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1% des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,75% der Neubaukosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallswagnis wurde mit 4% des Jahresrohertages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungssinssätze für gemischte genutzte Ertragsliegenschaften je nach Lage zwischen 3,5% und 7,0%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 - 4,0 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %
Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 5,00% bestimmt.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 381/161 und 381/395, Baugrundstücke

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.915,00 m² Grundfläche á 300,00	574.500,00	
10,00 % Abwertung (1)	-57.450,00	
Grundstückswert	**517.050,00**	
(1) Abwertung		
10,00 % Bebauungsabschlag	-57.450,00	
Bodenwerte		**517.050,00**

Gebäudewert

Bürohaus mit 2 Wohnbereichen

Baujahr 1993, Alter des Objektes 18 Jahre, Lebensdauer 65 Jahre, Restlebensdauer 47 Jahre

Baukosten		
Bürobereiche im EG		
456,00 m² á 1.400,00 zum Zeitwert	638.400,00	
Bürobereiche im 1. und 2. OG		
596,81 m² á 1.400,00	835.534,00	
Wohnbereiche im 2. OG		
249,85 m² á 1.850,00 zum Zeitwert	462.222,50	
Tiefgarage + Lager und Heizräume		
561,35 m² á 650,00	364.877,50	
Neubauwert	**1.200.411,50**	
Baukosten zum Zeitwert	1.100.622,50	
Gesamte Objektkosten	**2.301.034,00**	
Bauwert		
Gesamte Objektkosten	2.301.034,00	
Neubauwert	1.200.411,50	
28,00 % linear mit Zustandsnote,		
(Zustandsnote: 1,0)	-336.115,22	
Bauwert zum Stichtag 21.05.2011	**1.964.918,78**	
Gebäudewerte		**1.964.919,00**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	517.050,00
Gebäudewert	1.964.919,00

Sachwert der Liegenschaft **2.481.969,00**

Ertragswert

Bürohaus mit 2 Wohnbereichen

47 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 5,00 %

Jahresroherträge

Bürobereiche im EG	
monatlich 8.307,55	99.690,60
Bürobereiche im 1. und 2. OG	
monatlich 7.073,89	84.886,68
Wohnbereiche im 2. OG	
monatlich 2.484,40	29.812,80
Tiefgarage + Lager und Heizräume	
monatlich 1.805,00	21.660,00
Jahresrohertrag	236.050,08
6,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-14.163,00
0,75 % Erhaltungskosten von 1.200.411,50	-9.003,09
Jahresreinertrag	**212.883,99**

(2) Bewirtschaftungskosten	
5,00 % Mietausfallwagnis	-11.802,50
1,00 % Managementkosten	-2.360,50
Summe (Basis Prozentwerte: 236.050,08)	**-14.163,00**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 517.050,00, Bodenwertverzinsung 5,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 47,00 Jahre, Kapitalisierungszins 5,00 %, Vervielfältiger 17,9810

Jahresreinertrag	212.883,99
Bodenwertverzinsung	-25.852,50
Gebäudereinertrag	187.031,49
Zwischensumme	**3.363.017,03**
anteiliger Bodenwert	517.050,00
Ertragswert	**3.880.067,03**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	3.880.067,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**3.880.067,00**

Verkehrswert

Sachwert	2.481.969,00	
Ertragswert	3.880.067,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0 zu 1	**3.880.067,00**	
Verkehrswert zum 21.05.2011 (gerundet)		**3.880.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 21.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

EYEMAXX
REAL ESTATE

4. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt

A-1230 Wien, Karl Sarg Gasse 3 - 5

ING. ERICH FORSTNER
BAUMEISTER
ALLGEMEIN BEEIDETER
UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER
MITGLIED DES HAUPTVERBANDES

ING. Erich FORSTNER A-1020 WIEN, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4-17

Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Stand 29.06.2011

Objekt:

Karl Sarg Gasse 3 – 5
1230 Wien

A-1020 WIEN, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4-17
HOMEPAGE www.forstner.co.at
TEL +43 1 368 42 50
MOBILTEL +43 664 162 1862
FAX +43 1 368 42 50 - 70
e-mail e-forstner@forstner.co.at

Kurzübersicht

Auftraggeber	2005-023 Lifestyle Realbesitz Birkhart Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien
Liegenschaft	203/3 und 204/4 Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien Einlagezahl 720, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
Stichtag	29.06.2011
Sachbearbeiter	FORSTNER\erich

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	3.277.228,00
Ertragswert	3.651.034,00
gewichteter Wert (1:3)	3.557.582,50
Verkehrswert gerundet	**3.558.000,00**

Die Bewertung basiert auf den Grundlagen und den Angaben aus dem vom unterfertigten Sachverständigen verfassten Gutachten vom 14.11.2005 und 28.10.2009. Diese Bewertung ist eine Neubewertung mit Stichtag 29.06.2011.

Es wurde kein Lokalaugenschein vorgenommen.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	2005-023 Lifestyle Realbesitz Birkhart Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien
Liegenschaft	203/3 und 204/4 Karl Sarg Gasse 3 A 1230 Wien Einlagezahl 720, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
Stichtag	29.06.2011
Sachbearbeiter	BM Ing. Erich Forstner
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert
Grundstück Nr. 203/3 und 203/4

4.467,00 m² Grundfläche á 290,00
Für die Bebauung wird kein Abschlag vorgenommen, da keine negative Auswirkung auf den Bodenwert durch die Bebauung vorliegt.

Grundstückswert	**1.295.430,00**	
Bodenwerte		**1.295.430,00**

Gebäudewert

Bürohaus und Lagerhalle
Baujahr 1988, Alter des Objektes 23 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 17 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Büroflächen		
1.182,00 m² á 1.200,00	1.418.400,00	
Lagerhalle		
4.566,00 m² á 600,00	2.739.600,00	
Kellergeschoß Bürogebäude		
505,00 m² á 780,00	393.900,00	
Neubauwert	**4.551.900,00**	
Bauwert		
Neubauwert	4.551.900,00	
58,00 % lineare Alterswertminderung	-2.640.102,00	
Bauwert zum Stichtag 29.06.2011	**1.911.798,00**	
Gebäudewerte		**1.911.798,00**

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: +43 1 368 42 50-20 e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	1.295.430,00	
Gebäudewert	1.911.798,00	
Außenanlagen pauschal(1)	70.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		**3.277.228,00**

(1) Außenanlagen

Außenanlagen	70.000,00

Ertragswert

Bürohaus und Lagerhalle
17 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,00 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete	
monatlich 26.540,00	318.480,00
Jahresrohertrag	318.480,00
5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-15.924,00
Jahresreinertrag	**302.556,00**

(2) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Instandhaltung	-15.924,00

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100 % bzw. 1.295.430,-, Bodenwertverzinsung 6,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 17 Jahre, Kapitalisierungszins 6,00 %, Vervielfältiger 10,4773

Jahresreinertrag	302.556,00
Bodenwertverzinsung	-77.725,80
Gebäudereinertrag	224.830,20
Zwischensumme	**2.355.604,46**
anteiliger Bodenwert	1.295.430,00
Ertragswert	**3.651.034,46**

Ertragswert der Liegenschaft	**3.651.034,00**

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: +43 1 368 42 50-20 e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

Verkehrswert

Sachwert	3.277.228,00
Ertragswert	3.651.034,00
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**3.557.582,50**

Verkehrswert zum 29.06.2011 (gerundet)	**3.555.000,00**

Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten.

Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsauszug wird hingewiesen.
Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

BM Ing. Erich FORSTNER

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 29.06.2011

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: +43 1 368 42 50-20 e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

EYEMAXX
REAL ESTATE

5. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt

A- 1230 Wien, Seybelgasse 8 - 10

ING. ERICH FORSTNER
BAUMEISTER
ALLGEMEIN BEEIDETER
UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER
SACHVERSTÄNDIGER
MITGLIED DES HAUPTVERBANDES

ING. ERICH FORSTNER A-4020 WIEN, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4-12

Gutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Stand 29.06.2011

Objekt

Seybelgasse 6-8 und 10-12
1230 Wien

A-1020 WIEN, Stadion Center, Olympiaplatz 2/TOP 4-12
HOMEPAGE www.forstner.co.at
TEL +43 1 368 67 50
MOBILTEL +43 554 182 1892
FAX +43 1 365 42 50 - 20
e-mail e.forstner@forstner.co.at

Kurzübersicht

Auftraggeber	2005-022 Lifestyle Realbesitz Birkhart Seybelgasse 6 – 8 und 10 - 12 A 1230 Wien
Liegenschaft	Lagerhalle mit Büroeinbau Seybelgasse 6 A 1230 Wien Einlagezahl 122, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
Stichtag	29.06.2011
Sachbearbeiter	FORSTNER\erich

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	1.000.621,00
Ertragswert	45.799,00
gewichteter Wert (1:3)	284.504,50
Rechte	283.172,00
Verkehrswert gerundet	**618.000,00**

Die Bewertung basiert auf den Grundlagen und den Angaben aus dem vom unterfertigten Sachverständigen verfassten Gutachten vom 14.11.2005 und 28.10.2009. Diese Bewertung ist eine Neubewertung mit Stichtag 29.06.2011.

Es wurde kein Lokalaugenschein vorgenommen.

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: +43 1 368 42 50-20 e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Allgemeine Daten

Auftraggeber	2005-022 Lifestyle Realbesitz Bickhart Seybelgasse 6 – 8 und 10 - 12 A 1230 Wien
Liegenschaft	Lagerhalle mit Büroeinbau Seybelgasse 6 A 1230 Wien Einlagezahl 122, Grundbuch Liesing (01805), Bezirksgericht Liesing
Stichtag	29.06.2011
Sachbearbeiter	FORSTNER\erich
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Mann Kurt, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Tel: +43 1 368 42 50
A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at
e-mail: office@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Gutachten

Sachwert

Gebäudewert

Büro- und Lagergebäude
Baujahr 1990, Alter des Objektes 21 Jahre, Lebensdauer 45 Jahre, Restlebensdauer 24 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Büroflächen		
305,00 m² á 1.200,00	366.000,00	
Lagerhalle		
2.115,00 m² á 675,00	1.427.625,00	
Neubauwert	1.793.625,00	
Bauwert		
Neubauwert	1.793.625,00	
47,00 % lineare Alterswertminderung	-843.003,75	
Bauwert zum Stichtag 29.06.2011	**950.621,25**	
Gebäudewerte		**950.621,00**

Sachwert der Liegenschaft

Gebäudewert	950.621,00	
Außenanlagen pauschal (1)	50.000,00	
Sachwert der Liegenschaft		**1.000.621,00**

(1) Außenanlagen
Außenanlagen 50.000,00

Tel: +43 1 368 42 50
A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at
e-mail: office@forstner.co.at

BM Ing. Erich FORSTNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ertragswert

Büro und Lagergebäude
24 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 6,00 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete	
monatlich 9.478,00	113.736,00
Jahresrohertrag	113.736,00
5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-5.686,80
Jahresreinertrag	**108.049,20**

(2) Bewirtschaftungskosten	
5,00 % Instandhaltung	-5.686,80

Ertragswert des Objektes
Bodenwertanteil 100 % bzw. 1.740.000,-, Bodenwertverzinsung 6,00 %,
wirtschaftliche Restnutzungsdauer 24 Jahre, Kapitalisierungszins 6,00 %,
Vervielfältiger 12,5504

Jahresreinertrag	108.049,20
Bodenwertverzinsung	-104.400,00
Gebäudereinertrag	3.649,20
Zwischensumme	**45.798,77**
anteiliger Bodenwert	0,00
Ertragswert	**45.798,77**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	45.799,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**45.799,00**

Tel: +43 1 368 42 50
A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Fax: +43 1 368 42 50-20
homepage: www.forstner.co.at
e-mail: office@forstner.co.at

Rechte

Superädifikat
Grundstücksnummer 249/10, Restlaufzeit 19 Jahre, Vervielfältiger 11,15812,
Wertfaktor 0,50

6.000,00 m² á 290,00	1.740.000,00	
6,00 % marktüblicher Zins	104.400,00	
tatsächlicher Zins	53.643,80	
Minderleistung	50.756,20	
Barwert	**283.171,89**	
Rechte der Liegenschaft		**283.172,00**

Verkehrswert

Sachwert	1.000.621,00	
Ertragswert	45.799,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**284.504,50**	
Rechte	283.172,00	
Zwischensumme	**567.676,50**	
positiv wertbeeinflussende Umstände (3)	50.000,00	
Verkehrswert zum 29.06.2011 (gerundet)		**618.000,00**

(3) positiv wertbeeinflussende Umstände	
Fassadensanierung	50.000,00

Schlussbemerkung

Diese Liegenschaftsschätzung wurde im Auftrag und für Firma Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG erstellt. Haftungen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50
Fax: +43 1 368 42 50-20
e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen bzw. Informationen aufgebaut. Daraus leitet sich ab, dass neue Unterlagen oder Änderungen des Informationsstandes zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen könnten.

Auf die Rechte und Lasten laut Grundbuchsauszug wird hingewiesen.
Diese wurden in der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

BM Ing. Erich FORSTNER

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Wien, 29.06.2011

A-1020 Wien, Olympiaplatz 2/4.17 - Stadioncenter
Tel: +43 1 368 42 50 Fax: +43 1 368 42 50-20 e-mail: office@forstner.co.at
homepage: www.forstner.co.at

EYEMAXX
REAL ESTATE

6. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 6 Wohn- und Geschäftseinheiten in A - 8010 Graz, Grabenstrasse 75

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark

Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 - 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	6 Wohn- und Geschäftseinheiten Grabenstraße 75 A- 8010 Graz Einlagezahl 1844, Grundbuch Geidorf (63103), Bezirksgericht Graz-Ost
Stichtag	17.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	2.411.861,00
Ertragswert	2.248.411,00
gewichteter Wert (0:3)	2.248.411,00
Verkehrswert gerundet	**2.250.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	6 Wohn- und Geschäftseinheiten Grabenstraße 75 A- 8010 Graz Einlagezahl 1844, Grundbuch Geidorf (63103), Bezirksgericht Graz-Ost
Stichtag	17.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Marland Bauträger GmbH, 1289 / 2204

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am : 16.05.2011
- Anwesende Personen: Herr Schreiner
- Grundbuchsauszug vom 08.05.2011
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan am: 16.05.2011
- Mappenkopie vom: 16.05.2011
- Grundrisspläne (Einreichpläne) der Baulichkeit
- Bauausstattungsbeschreibung
- Diverse Fotos
- Aktuelle Mietzinsliste
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes

Liegenschaft

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im planmäßigen Zentrum des III. Grazer Bezirks "Geidorf".
Direkt im Kreuzungsbereich von "Grabenstraße"-"Heinrich-Caspar-Gasse" situiert, befindet sie sich in einem typisch gewerblichen und vielerlei Branchen umfassenden Gewerbe- und Wirtschaftsumfeld (Nähe Wirtschaftskammer Steiermark / Wifi)

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt öffentlich über die "Grabenstraße" bzw. zur Baulichkeit selbst über die "Heinrich-Caspar-Gasse".
Parkplätze in ausreichender Anzahl sind sowohl in der eigenen Tiefgarage (19PP) als auch unmittelbar vor der Baulichkeit im Freien (15PP) verfügbar.
Die Erreichbarkeit des Zentrums (zu Fuß, per öffentlichen Verkehrsmittel oder mit dem PKW) sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sind ausgezeichnet und in kurzen Distanzen zu bewältigen.
Ebenso ist von einer beachtlichen Werbewirksamkeit durch eine hohe tägliche Verkehrsfrequenz aus zu gehen.

Bewertungsgegenständlich sind die gewerblichen Einheiten Top Nr. 1-5, die Wohnung mit der Top Nr. 8, welche aber ebenfalls als Büro vermietet ist sowie die dazu gehörenden PKW-Abstellplätze.
Gesamtausmaß der relevanten Flächen: 931,14m²

Grundstück

Die Konfiguration des Grundstücks mit der GSTNR 364/3 entspricht einem unregelmäßigen Polygon (Vieleck).
Gemäß Grundbuch ist das Grundstück mit der GSTNR 364/3 mit einer Größe von 1.849m² ausgewiesen.
Das Grundstück ist über die gesamte Fläche überwiegend eben ausgerichtet und wird im Nordosten von der Bundesstraße B-67a ("Grabenstraße") im Nordwesten von

der "Heinrich-Caspar-Gasse" begrenzt. Gegen Südosten und Südwesten grenzt sie jeweils an bebaute Privatliegenschaften.

Als Grundstücksadresse ist "Grabenstraße 75" / "Heinrich-Caspar-Gasse 28" ersichtlich gemacht.

Aufschließung

Die Zufahrt ist öffentlich. Die Liegenschaft ist am öffentlichen Netz für Wasser, Kanal, Strom, Telekom und Ferngas angeschlossen.

Flächenwidmung

Das Grundstück ist gemäß rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Graz als "Wohnen Allgemein" mit der Bebauungsdichte 0,2 - 1,2 ausgewiesen.

Kontaminierung

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet. Bei der örtlichen Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Kontaminierung. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist eine Kontaminierung nicht zu erwarten.

Lasten

Die im Grundbuch einverleibten Dienstbarkeiten bzw. Bestandsrechte (C-LN 2-6) sind für die Bewertung nicht bedeutsam und bleiben außer Ansatz.

Gebäude

Gebäudekonzept und Nutzung

Kellergeschoss: Liegenschaft ist vollständig unterkellert sowie mit einer Tiefgarage mit 19 Parkplätzen unterbaut.
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: gewerblich genutzt; 5 Büroeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 840m² sowie einer Terrasse im EG im Ausmaß von 49m².
Geschosse 2 bis 5: werden zu Wohnzwecken genutzt und umfassen 8 selbständige Wohnungen mit einer Größe zwischen 51m² und 154m² sowie dazu gehörende Balkon und Terrassenflächen.
Die genauen Grundrisse entnehmen sie bitte beiliegenden Grundrissen.

Technische Beschreibung

Baujahr:	2007
Umbauten:	bis dato noch keine
Bauweise:	Massivbau in Stahl-Mantelbetonweise bzw. Ziegel; Vollwärmeschutz , Innenwände teilweise in Leichtbauständer-Konstruktion;

Dach: Flachdach, bekiest; gedämmt,

Fenster und Portale: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; Holztüren bzw. Holzfurnier-Türen

Bodenbeläge: vorwiegend Feinsteinzeug bzw. Parkett

Sanitärausstattung: in jeder einzelnen Geschäftseinheit vorhanden, zeitgemäß, zweckmäßig, verfliest

Heizung: Ferngas - Zentralheizung (über Radiatoren)

Weiteres: Bitte beiliegende Ausstattungsbeschreibung beachten

Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der Liegenschaft kann als dem Alter und der Nutzung entsprechend sehr gut bezeichnet werden.

Gutachten

Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Ertragswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht. Es werden Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten ist. Der ermittelte Sachwert dient nur zu Kontrollzwecken.

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Die zu bewertenden Einheiten (bis auf Top 8, für welche aber, lt. Auskunft des Eigentümers, bereits ein Mieter gefunden wurde) waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Expertise vermietet.
Die entsprechende Zinsliste wurde uns vom Eigentümer (bzw. dessen Hausverwaltung) zur Verfügung gestellt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Managementkosten für alle nicht auf einen Mieter umlegbaren Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1% des Jahresrohertrages.

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,75% der Neubaukosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallswagnis wurde mit 4% des Jahresrohertages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungssinssätze für gemischte genutzte Ertragsliegenschaften je nach Lage zwischen 3,5% und 7,0%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 - 4,0 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %
Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 4,00% bestimmt.

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 364/3, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut, WA 0,2- 1,2

1.849,00 m² Grundfläche á 450,00	832.050,00	
10,00 % Abwertung (1)	-83.205,00	
Grundstückswert	**748.845,00**	
(1) Abwertung	-83.205,00	
10,00 % Bebauungsabschlag		
		748.845,00
Bodenwerte		

Gebäudewert

6 Geschäfts- und Wohneinheiten

Baujahr 2007, Alter des Objektes 4 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 66 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Nutzflächen		
931,14 m² á 1.900,00	1.769.166,00	
Neubauwert	**1.769.166,00**	
Bauwert	1.769.166,00	
Neubauwert		
6,00 % linear mit Zustandsnote,	-106.149,96	
(Zustandsnote: 1,0)		
Bauwert zum Stichtag 12.05.2011	**1.663.016,04**	
		1.663.016,00
Gebäudewerte		

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	748.845,00	
Gebäudewert	1.663.016,00	
		2.411.861,00
Sachwert der Liegenschaft		

Ertragswert

6 Geschäfts- und Wohneinheiten

66 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,00 %

Jahresroherträge

Gesamtmiete	
monatlich 9.480,49	113.765,88
Jahresrohertrag	113.765,88
5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-5.688,30
0,75 % Erhaltungskosten von 1.769.166,00	-13.268,75
Jahresreinertrag	**94.808,84**

(2) Bewirtschaftungskosten	
4,00 % Mietausfallwagnis	-4.550,64
1,00 % Managementkosten	-1.137,66
Summe (Basis Prozentwerte: 113.765,88)	**-5.688,30**

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 748.845,00, Bodenwertverzinsung 4,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 66,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,00 %, Vervieltältiger 23,1218

Jahresreinertrag	94.808,84
Bodenwertverzinsung	-29.953,80
Gebäudereinertrag	64.855,04
Zwischensumme	**1.499.565,80**
anteiliger Bodenwert	748.845,00
Ertragswert	**2.248.410,80**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	2.248.411,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**2.248.411,00**

Verkehrswert

	2.411.861,00	
Sachwert	2.248.411,00	
Ertragswert		
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0 zu 1	**2.248.411,00**	
Verkehrswert zum 17.05.2011 (gerundet)		**2.250.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 17.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

Verkehrswert

Sachwert	2.411.861,00	
Ertragswert	2.248.411,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0 zu 1	**2.248.411,00**	
Verkehrswert zum 17.05.2011 (gerundet)		**2.250.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Da die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der Lage, Konfiguration und nach der spezifischen Nutzung für einen Investor nur als Ertragsliegenschaft gesehen werden kann, ist bei der Festlegung des Verkehrswertes nur vom Ertragswert auszugehen.

Graz, am 17.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

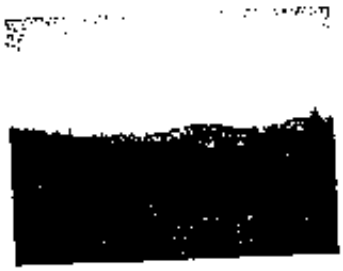
EYEMAXX
REAL ESTATE

7. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 4 Doppelwohnhaushälften in A – 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 1a und 1b

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark



Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 – 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	4 Doppelwohnhaushälften Wildgansgasse 1a und 1b A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 802, 816, 866, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Mödling
Stichtag	18.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	1.094.916,00
Ertragswert	1.237.528,00
gewichteter Wert (1:3)	1.201.875,00
Verkehrswert gerundet	**1.200.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	4 Doppelwohnhaushälften Wildgansgasse 1a und 1b A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 802, 816, 866, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Mödling
Stichtag	12.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Mag. Dr. Michael Müller, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sachwert- und Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am: 10.05.2011
- Anwesende Personen: Herr Mag. Dr. Müller und Herr BM Remes
- Grundbuchsauszug vom: 08.05.2011 und 18.05.2011
- Einsichtnahme bzw. Auskunft in den Flächenwidmungsplan:18.05.2011
- Grund- und Aufrisse der Baulichkeit
- Diverse Fotos
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Aufstellung der Mietzinse

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstücksbeschreibung

Bewertungsgegenständliche Grundstücke mit der GSTNR 272/9, 272/10 und 272/11 befindet sich im östlichen Randbereich der Gemeinde Hennersdorf, unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze von Wien.

Die Grundstücke singt gegenwärtig mit den Baulichkeiten von 2 Doppelwohnhäusern (= 4 selbständigen Wohneinheiten) mit der Adresse "Wildgansgasse 1a und 1b " bebaut.

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde "Hennersdorf" sind die Grundstücke mit der Widmung Bauland "Wohngebiet" sowie den Bauklassen 1 und 2 versehen.

Die im Lastenblatt des Grundbuchs eingetragenen Pfandrechte können wertlechnisch unberücksichtigt bleiben.

Die Liegenschaften sind nicht im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes verzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung: BK 1 und 2
- Verkehrslage/Zufahrt: Sackstraßenlage mit ausschließlichem Anrainerverkehr / die Zufahrt erfolgt öffentlich über die "Hauptstraße" sodann zur Baulichkeit über den "Wildgansweg"
- Infrastruktur: die Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur ist in kurzer Geh- bzw. Fahrdistanz gegeben
- Wohnlage: begehrte und sehr gut nachgefragte Lage im Großraum Wien-Süd
- Grundstücksumgebung: in unmittelbarer wie auch weitläufiger Nachbarschaft befinden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie unbebaute LN-Flächen
- Grundstücksform: rechteckig
- Neigung:eben
- Anschlüsse:die öffentliche Versorgung mit Kanal, Strom, Wasser, Telekom ist gegeben;
- Umweltbelastungen:keine nennenswerten
- Behördliche Beschränkungen: keine

Grundstück Nr. 272/9-11, Baugrundstücke

Bauland, Wohngebiet, bebaut, BA

1.288,00 m² Grundfläche á 300,00	386.400,00	
10,00 % Abwertung (1)	-38.640,00	
Grundstückswert	**347.760,00**	
(1) Abwertung		
10,00 % Bebauungsabschlag	-38.640,00	
		347.760,00

Bodenwerte

Gebäudewert

Gebäudebeschreibung

Bei nachfolgend beschriebenen Baukörpern handelt es sich die, im Jahr 2002 in Holzriegel-Fertigbauweise (Fa. "Brauchl-Haus") errichteten,
2 Doppelwohnhäuser mit insgesamt 4 selbständigen Wohneinheiten und jeweils eigenem Gartenanteil (ca. 320m² je Einheit).

Die einzelnen Einheiten "Wildgansgasse 1a" als südliche Einheit und "Wildgansgasse 1b" als die nördliche, sind als zweigeschossige, voll unterkellerte und mit einem sich, über beide Einheiten erstreckenden Walmdach ausgeführt.

Als Liegenschaftsadresse ist "Wildgansgasse 1a und 1b" ausgewiesen.

Die einzelnen Haushälften selbst sind als 4- Zimmer-Einheiten mit Bad und 2 WC, Vorräumen, Garderobe, Balkon und Terrasse ausgeführt.
Die entsprechenden Grundrisse entnehmen sie bitte beiliegenden Unterlagen.

Der Dichtbeton-Vollkeller ist verfliest und teilweise beheizt.

Überhaupt stellen die Baulichkeiten, mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 113m² gemäß Architektur, Bauausführung, Qualität und Raumaufteilung typische Vertreter von zeitgemäßer wie gut nachgefragter Baukultur in diesem Segment der Reihen- bzw. Doppelhäuser dar und vermögen daher sämtlichen Anforderungen von modernem Wohnkomfort in diesem Bereich im zu entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung präsentierten sich die Liegenschaften in einem, dem Alter und der Nutzung entsprechenden, sehr gepflegten und sehr guten Gesamtzustand (Note 1,5).

Alle Wohnhaushälften waren zu diesem Zeitpunkt auch vermietet.

Diverse gepflasterte Zugangsbereiche sowie jeweils ein Doppelcarport an der Ostseite der Liegenschaften, komplettieren das bauliche Ensemble.

Baujahr: 2002
Bau- und Erhaltungszustand: sehr gut
Nutzfläche: jeweils ca. 113m²
Baumängel/Bauschäden: keine erkennbaren
Bauausführung: fachmännisch
Fundamente: Beton
Aussenmauern: Holzriegel mit Schafwolldämmung
Fassade: Vollwärmeisolierung; geputzt und gemalt
Keller: Vollkeller in Dichtbeton; verfliest und beheizt
Innenwände: Leichtbau-Ständerwände
Balkon/Terrasse: jeweils eine Terrasse im EG sowie ein Balkon im 1. OG
Dach: Walmdach mit "Eternit" Beton-Ziegel Eindeckung
Fenster: Kunststoffrahmen mit Thermoisolierverglasung
Türen: Holz bzw. Holz-Glas
Böden: in den Wohnbereichen überwiegend Parkett; in den Neben- und Naßbereichen Feinsteinzeug
Heizung: Gas mit jeweils eigener Therme über Radiatoren;
Parkplätze: Doppelcarport

4 Doppel- bzw. Reihenwohnhäuser

Baujahr 2002, Alter des Objektes 9 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 61 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Wohnfläche in alle 4 WE	858.800,00	
452,00 m² á 1.900,00		
Neubauwert	**858.800,00**	
Bauwert	858.800,00	
Neubauwert		
13,00 % linear mit Zustandsnote,	-111.644,00	
(Zustandsnote: 1,5)		
Bauwert zum Stichtag 12.05.2011	**747.156,00**	
Gebäudewerte		**747.156,00**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	347.760,00	
Gebäudewert	747.156,00	
Sachwert der Liegenschaft		**1.094.916,00**

Ertragswert

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Alle vier zu bewertenden selbständigen Haushälften waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Expertise vermietet.
Die entsprechende Zinsliste wurde uns vom Eigentümer (bzw. dessen Hausverwaltung) zur Verfügung gestellt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,50% der Neubaukosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallswagnis wurde mit 5% des Jahresrohertages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungssinssätze für Wohnliegenschaften je nach Lage zwischen 2,0 % und 5,5%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 - 4,0 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %

Liegenschaft				
Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der emplohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 3,75% bestimmt.

4 Doppel- bzw. Reihenwohnhäuser

61 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,75 %

Jahresroherträge

Miete in allen 4 WE	
4,00 m² á monatlich 1.198,50	57.528,00
Jahresrohertrag	57.528,00
5,00 % Bewirtschaftungskosten (2)	-2.876,40
0,50 % Erhaltungskosten von 858.800,00	-4.294,00
Jahresreinertrag	**50.357,60**

(2) Bewirtschaftungskosten	
5,00 % Mietausfallwagnis	-2.876,40

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 347.760,00, Bodenwertverzinsung 3,75 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 61,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,75 %, Vervielfältiger 23,8438

Jahresreinertrag	50.357,60
Bodenwertverzinsung	-13.041,00
Gebäudereinertrag	37.316,60
Zwischensumme	**889.768,43**
anteiliger Bodenwert	347.760,00
Ertragswert	**1.237.528,43**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	1.237.528,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**1.237.528,00**

Verkehrswert

Sachwert	1.094.916,00	
Ertragswert	1.237.528,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**1.201.875,00**	
Verkehrswert zum 18.05.2011 (gerundet)		**1.200.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein vermietetes und damit nicht bestandsfreies Objekt handelt, werden für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Thomas Kormann

Graz, am 18.05.2011

Auf Plausibilität geprüft:

Verkehrswert

Sachwert	1.094.916,00	
Ertragswert	1.237.528,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**1.201.875,00**	
Verkehrswert zum 18.05.2011 (gerundet)		**1.200.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein vermietetes und damit nicht bestandsfreies Objekt handelt, werden für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Graz, am 18.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft

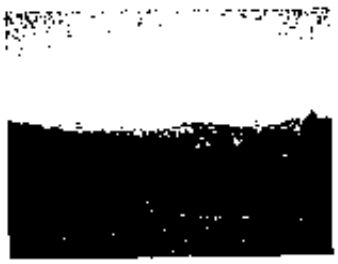
EYEMAXX
REAL ESTATE

8. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: Einfamilienhaus mit Gartengrund in A - 2332 Hennersdorf bei Wien, Wildgansgasse 5

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark



Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 – 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	Einfamilienhaus mit Gartengrund Wildgansgasse 5 A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 800, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Modling
Stichtag	18.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	466.382,00
Verkehrswert gerundet	**470.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	Einfamilienhaus mit Gartengrund Wildgansgasse 5 A- 2332 Hennersdorf bei Wien Einlagezahl 800, Grundbuch Hennersdorf (16112), Bezirksgericht Mödling
Stichtag	18.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Mag. Dr. Michael Müller, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am: 10.05.2011
- Anwesende Personen: Herr Mag. Dr. Müller und seine Gattin
- Grundbuchsauszug vom: 08.05.2011
- Einsichtnahme bzw. Auskunft in den Flächenwidmungsplan: 18.05.2011
- Grund- und Aufrisse der Baulichkeit
- Diverse Fotos
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstücksbeschreibung

Bewertungsgegenständliches Grundstück mit der GSTNR 272/5 befindet sich im östlichen Randbereich der Gemeinde Hennersdorf, unmittelbar an der südlichen Stadtgrenze von Wien.

Das Grundstück ist gegenwärtig mit der Baulichkeit eines Einfamilienhauses mit der Adresse "Wildgansgasse 5" bebaut.

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde "Hennersdorf" ist das Grundstück mit Bauland "Wohngebiet" sowie der Bauklassen 1 und 2 versehen.

Die im Lastenblatt des Grundbuchs eingetragenen Pfandrechte können werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes verzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung: BK 1 und 2
- Verkehrslage/Zufahrt: Sackstraßenlage mit ausschließlichem Anrainerverkehr / die Zufahrt erfolgt öffentlich über die "Hauptstraße" sodann zur Baulichkeit über den "Wildgansweg"
- Infrastruktur: die Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur ist in kurzer Geh- bzw. Fahrdistanz gegeben
- Wohnlage: begehrte und sehr gut nachgefragte Lage im Großraum Wien-Süd
- Grundstücksumgebung: in unmittelbarer wie auch weitläufiger Nachbarschaft befinden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie unbebaute LN-Flächen
- Grundstücksform: rechteckig
- Neigung:eben
- Anschlüsse:die öffentliche Versorgung mit Kanal, Strom, Wasser, Telekom ist gegeben;
- Umweltbelastungen:keine nennenswerten
- Behördliche Beschränkungen: keine

Grundstück Nr. 272/5, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut, BA

644,00 m² Grundfläche á 320,00	206.080,00	
10,00 % Abwertung (1)	-20.608,00	
Grundstückswert	**185.472,00**	
(1) Abwertung		
10,00 % Bebauungsabschlag	-20.608,00	
Bodenwerte		**185.472,00**

Gebäudewert

Gebäudebeschreibung

Bei nachfolgend beschriebenem Baukörper handelt es sich das, im Jahr 2002 in Holzriegel-Fertigbauweise (Fa. "Brauchl-Haus") errichtete, zweigeschossiges, voll unterkellerte Wohnhaus, mit kompaktem (quasi quadratischen) Grundriss und Satteldach.

Als Liegenschaftsadresse ist "Wildgansgasse 5" ausgewiesen.

Die Baulichkeit selbst besteht im EG aus einem Vorraum (mit Garderobe), einem WC mit Waschbecken, einem sehr großzügigen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie einem Wintergarten mit ca. 15,25m².
Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, 2 Schlafzimmer ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer mit WC.

Der Dichtbeton-Vollkeller ist überwiegend verfliest und beheizt und könnte auch wohntechnisch genutzt werden

Überhaupt stellt die Baulichkeit (mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 146m² gemäß Architektur, Bauausführung, Qualität und Raumaufteilung einen typischen Vertreter von zeitgemäßer wie ansprechender Baukultur dar und vermag daher sämtlichen Anforderungen von modernem Wohnkomfort zu entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung präsentierte sich die gesamte Liegenschaft in einem überaus gepflegten und sehr guten Gesamtzustand.

Diverse gepflasterte Zugangs- und Zufahrtsbereiche sowie eine direkt am Haupthaus angebaute Doppelgarage (mit Terrasse) komplettieren das bauliche Ensemble.

Baujahr: 2006
Bau- und Erhaltungszustand: sehr gut
Nutzfläche: ca. 146m²
Baumängel/Bauschäden: keine erkennbaren
Bauausführung: fachmännisch
Fundamente: Beton
Aussenmauern: Holzriegel mit Schafwolldämmung
Fassade: Vollwärmeisolierung; geputzt und gemalt
Keller: Vollkeller in Dichtbeton; verfliest und beheizt
Innenwände: Leichtbau-Ständerwände
Balkon/Terrasse: im EG verfliest und überdacht; eine Terrasse über der Doppelgarage (in Lärche)
Dach: Satteldach mit "Eternit" Beton-Ziegel Eindeckung
Fenster: Holz mit Kunststoff-Beklipsung und Thermoisolierverglasung
Türen: Holz bzw. Holz-Glas
Böden: in den Wohnbereichen überwiegend Parkett; in den Nebenbereichen Feinsteinzeug
Heizung: Elektro-heizung über Fußboden; ein Kaminofen im WZ
Garage: massive Doppelgarage
Sonstiges: Wintergarten

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2002, Alter des Objektes 9 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 61 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Wohnfläche im EG und DG	233.184,00	
145,74 m² á 1.600,00		
Wohnkeller	66.712,00	
83,39 m² á 800,00		
	299.896,00	
Neubauwert		
Bauwert	299.896,00	
Neubauwert		
13,00 % linear mit Zustandsnote,	-38.986,48	
(Zustandsnote: 1,0)	**260.909,52**	
Zwischensumme	20.000,00	
7,67 % Aufwertung (2)	**280.909,52**	
Bauwert zum Stichtag 12.05.2011		
(2) **Aufwertung**	20.000,00	
Doppelgarage mit Terrasse		
		280.910,00
Gebäudewerte		

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	185.472,00	
Gebäudewert	280.910,00	
Sachwert der Liegenschaft		**466.382,00**

Verkehrswert

Sachwert	466.382,00	
Verkehrswert zum 18.05.2011 (gerundet)		**470.000,00**

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Graz, am 18.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	185.472,00
Gebäudewert	280.910,00

Sachwert der Liegenschaft **466.382,00**

Verkehrswert

Sachwert	466.382,00

Verkehrswert zum 18.05.2011 (gerundet) **470.000,00**

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Graz, am 18.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

EYEMAXX
REAL ESTATE

9. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt: 3 Eigentumswohnungen in 1110 Wien, Kästenbaumgasse 27 – 29 / Friedhofstrasse 31

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark

Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 – 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	3 Eigentumswohnungen Kästenbaumgasse 27-29, Friedhofstraße 31 A- 1100 Wien Einlagezahl 1147, Grundbuch Oberlaa Land (01104), Bezirksgericht Favoriten
Stichtag	19.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	649.213,00
Ertragswert	654.190,00
gewichteter Wert (1:3)	652.945,75
Verkehrswert gerundet	**653.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	3 Eigentumswohnungen Kästenbaumgasse 27-29, Friedhofstraße 31 A- 1100 Wien Einlagezahl 1147, Grundbuch Oberlaa Land (01104), Bezirksgericht Favoriten
Stichtag	19.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann
Eigentümer mit Eigentumsanteilen	Innovative Home Bauträger GmbH, 272 / 1753

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sachwert- und Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am: 10.05.2011
- Anwesende Personen: Herr BM Remes
- Grundbuchsauszug vom: 08.05.2011
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan: 18.05.2011
- Grundrisse der einzelnen Wohnungen
- Diverse Fotos
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Aufstellung der Mietzinse
- Auszug aus dem Nutzwertgutachten des DI Bernegger vom 27.06.2008

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstücksbeschreibung

Bewertungsgegenständliches Grundstück mit den GST-NR 1919/18 befindet sich, im zentralen situierten Ortskern von "Oberlaa" einem Teilbereich des 10. Wiener Gemeindebezirks "Favoriten".

Das Grundstück ist gegenwärtig mit zwei selbständigen Baukörpern (jeweils 7 Wohneinheiten) aus dem Jahre 2008 mit der Adresse "Kästenbaumgasse 27-31" bebaut.

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Stadt Wien ist das Grundstück mit der Widmung "Gemischtes Baugebiet" und der Geschossflächenzahl I versehen.

Die im Lastenblatt des Grundbuchs ersichtlich gemachten Pfandrechte wie auch Belastungs- und Veräußerungsverbote können werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes verzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung: GB I
- Verkehrslage/Zufahrt: Nebenstraße mit überwiegendem Anrainerverkehr / die Zufahrt erfolgt öffentlich über die "Oberlaaer Straße", bzw. "Friedhofstraße" sowie zu den Baulichkeiten über die "Kästenbaumgasse".
- Infrastruktur: die Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur (Schulen, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel...) ist in kurzer Gehdistanz gegeben;
- Wohnlage: durchaus begehrte und gut nachgefragte Lage
- Grundstücksumgebung: in unmittelbarer wie auch weitläufiger Nachbarschaft befinden sich überwiegend Mehrparteien-Wohnanlagen
- Grundstücksform: beinahe rechteckig
- Neigung:eben
- Ausrichtung: Ost-West
- Anschlüsse:die öffentliche Versorgung mit Kanal, Strom, Wasser, Gas und Telekom ist gegeben;
- Umweltbelastungen:keine außergewöhnlichen

Behördliche Beschränkungen: keine

Grundstück Nr. 1919/18, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

2.326,00 m² Grundfläche á 400,00	930.400,00	
10,00 % Abwertung (1)	-93.040,00	
	837.360,00	
davon 272 / 1.753 Anteile	**129.926,94**	
(1) Abwertung		
10,00 % Bebauungsabschlag	-93.040,00	
Bodenwerte		**129.927,00**

Gebäudewert

Gebäudekonzept und Nutzung

2 Einzel-Baukörper mit insgesamt 14 selbständigen Wohnungen.
Bewertungsgegenständlich sind die Wohnungen mit den Top Nr. 5, 6, und 7 (sowie die dazu gehörenden Tiefgaragenplätze) mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 250m².

Dabei handelt es sich um 2 dreigeschossige Baukörper in Massivbauweise mit Vollkeller, Tiefgarage und Satteldach (Blecheindeckung).
Gartenanteile für die Wohnungen im EG sind vorhanden (zwischen den beiden Baukörpern).
Ebenso befindet sich eine kleine Grünfläche im Norden der Liegenschaft.
Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von West (Kästenbaumgasse) bzw. Nord.
Ein Lift ist ebenso in jeder Einheit vorhanden.

In den einzelnen Baukörpern befinden sich jeweils 7 selbständige Wohneinheiten.
Alle Wohneinheiten verfügen über Balkon oder Terrasse sowie einen eigenen Keller.
Parkmöglichkeiten (in der Tiefgarage) sind für jede Wohneinheit vorhanden.

Baujahr: 2007; gegenwärtig voll vermietet bzw. verkauft.
Wohnungseigentum wurde bereits begründet.

Bau- und Erhaltungszustand

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist - als dem Alter und der Nutzung entsprechend - als sehr gut zu bezeichnen (Zustandsnote 1,0).

Die Raumaufteilung für die bewertungsgegenständlichen Wohnungen Top Nr. 5, 6 und 7 entnehmen sie bitte beiliegenden Grundrissen.

Alle drei WE sind auf Maisonettebasis errichtet und verfügen im OG jeweils über einen eigenen Balkon.

Gemäß Situierung, Bauqualität und Raumaufteilung können die drei gegenständlichen Wohnungen als sehr zeitgemäß, nachhaltig und wertbeständig eingestuft werden.

Auch die gehobene Ausstattung (Parkettböden, offene Raumeinteilung, Gas-Etagenheizung, massive Bauweise etc.) entspricht den aktuellen Wünschen nach gehobener Wohnqualität.

3 Eigentumswohnungen

Baujahr 2007, Alter des Objektes 4 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 66 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Wohnfläche; 3 Einheiten	499.240,00	
249,62 m² á 2.000,00		
	499.240,00	
Neubauwert		
Bauwert	499.240,00	
Neubauwert		
6,00 % linear mit Zustandsnote,	-29.954,40	
(Zustandsnote: 1,0)	**469.285,60**	
Zwischensumme	50.000,00	
10,65 % Aufwertung (2)	**519.285,60**	
Bauwert zum Stichtag 12.05.2011		
(2) Aufwertung	50.000,00	
3 Tiefgaragenplätze		
		519.286,00
Gebäudewerte		

Sachwert der Liegenschaft

	129.927,00	
Grundwert	519.286,00	
Gebäudewert		
		649.213,00
Sachwert der Liegenschaft		

Ertragswert

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Da die bewertungsgegenständlichen Wohneinheiten (bis auf eine Einheit) zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Expertise vermietet waren, konnten die aktuellen Nettomieten, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden (siehe beiliegende Zinsliste) herangezogen werden.
Überdies wurden die für die Garagen eingenommenen Mieten ebenso berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden 0,5% der Neuerrichtungskosten angenommen.

Mietausfall/Wagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallswagnis wurde mit 5% des Jahresrohertages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungssinssätze für Zinsliegenschaften (privater Wohnbau) je nach Lage zwischen 2,0% und 5,5%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 - 4,0 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %

Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos, der Fungibilität der Liegenschaft und der gegenwärtigen Marktlage wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 4,0% bestimmt.

3 Eigentumswohnungen

66 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,00 %

Jahresroherträge

Wohnfläche; 3 Einheiten	
249,62 m² á monatlich 9,75	29.205,54
3 Tiefgaragenplätze	
monatlich 230,00 (fiktiv)	2.760,00
Jahresrohertrag	31.965,54
5,00 % Bewirtschaftungskosten (3)	-1.598,28
0,50 % Erhaltungskosten von 499.240,00	-2.496,20
Jahresreinertrag	**27.871,06**

(3) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Mietausfallwagnis	-1.598,28

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 129.927,00, Bodenwertverzinsung 4,00 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 66,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,00 %, Vervielfältiger 23,1218

Jahresreinertrag	27.871,06
Bodenwertverzinsung	-5.197,08
Gebäudereinertrag	22.673,98
Zwischensumme	**524.263,46**
anteiliger Bodenwert	129.927,00
Ertragswert	**654.190,46**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	654.190,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**654.190,00**

Verkehrswert

Sachwert	649.213,00	
Ertragswert	654.190,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**652.945,75**	
Verkehrswert zum 19.05.2011 (gerundet)		**653.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein vermietetes und damit nicht bestandsfreies Objekt handelt, werden für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Graz, am 19.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

Verkehrswert

Sachwert	649.213,00	
Ertragswert	654 190,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**652.945,75**	
Verkehrswert zum 19.05.2011 (gerundet)		**653.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein vermietetes und damit nicht bestandsfreies Objekt handelt, werden für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Thomas Kormann

Graz, am 19.05.2011

Auf Plausibilität geprüft:

EYEMAXX
REAL ESTATE

10. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt:

2 Wohneinheiten

in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6a

Raiffeisen Immobilien

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

durch Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
im Firmenverbund der Raiffeisen-Landesbank Steiermark

Wohntraumcenter Graz - Kaiserfeldgasse 7, 8010 Graz
Tel: 0316/8036-2593

Wohntraumcenter Ost - Florianiplatz 18 – 19, 8200 Gleisdorf
Tel: 03112/63 39

Wohntraumcenter West – Hauptplatz 20, 8530 Deutschlandsberg
Tel: 03462/58 99-82

Wohntraumcenter Süd – Bahnhofstraße 2, 8430 Leibnitz
Tel: 03452/82 800-44

Wohntraumcenter Mur/Mürz – Grazer Straße 63, 8605 Kapfenberg
Tel: 05 0460-170

Wohntraumcenter Judenburg, Burggasse 123, 8750 Judenburg
Tel: 03572/826 24

Wohntraumcenter Liezen, Hauptplatz 11, 8940 Liezen
Tel: 03612/24 904

Kurzübersicht

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	2 Wohneinheiten im "Thonethaus" Schlossgasse 6a A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien Einlagezahl 1425, Grundbuch Leopoldsdorf (05210), Bezirksgericht Schwechat
Stichtag	19.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	1.312.633,00
Ertragswert	1.157.898,00
gewichteter Wert (1:3)	1.196.581,75
Verkehrswert gerundet	**1.200.000,00**

Allgemeine Daten

Auftraggeber	EYEMAXX International GmbH Parkring 12a A- 1010 Wien
Liegenschaft	2 Wohneinheiten im "Thonethaus" Schlossgasse 6a A- 2333 Leopoldsdorf bei Wien Einlagezahl 1425, Grundbuch Leopoldsdorf (05210), Bezirksgericht Schwechat
Stichtag	19.05.2011
Sachbearbeiter	Thomas Kormann.

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungs-gesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sachwert- und Ertragswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** und das **Ertragswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte wie das zu bewertende mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am: 10.05.2011
- Anwesende Personen: Herr Mag. Dr. Müller und Herr BM Remes
- Grundbuchsauszug vom: 08.05.2011
- Einsichtnahme bzw. Auskunft in den Flächenwidmungsplan:19.05.2011
- Grundrisse der einzelnen Wohneinheiten
- Diverse Fotos
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes
- Aufstellung der (beabsichtigten) Mietzinse

Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstücksbeschreibung

Bewertungsgegenständliches Grundstück mit den GST-NR 62/4 befindet sich, als Teilfläche eines ca. 5ha großen Schlossareals, im nord-westlichen Randbereich des unmittelbaren Siedlungsgebietes (Ortsgebietes) der Marktgemeinde Leopoldsdorf (unmittelbarer südlicher Randbereich von Wien).

Das Grundstück ist gegenwärtig mit der Baulichkeit eines Wohngebäudes aus dem 17. Jahrhundert mit der Adresse "Schlossgasse 6a" bebaut.

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Leopoldsdorf ist das Grundstück mit der Widmung "Grünland/Parkanlage bzw. Agrargebiet (Wohndichteklasse a) versehen.

Bewertungsgegenständlich sind die 517/835stel Anteile an der Gesamtfläche; das entspricht ca. 1.210m².

Die im Lastenblatt des Grundbuchs bestehenden Eintragungen (Dienstbarkeiten und Pfandrechte) können werttechnisch unberücksichtigt bleiben.

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster des Bundesumweltamtes verzeichnet.

- Maß der baulichen Nutzung: Dichteklasse a
- Verkehrslage/Zufahrt: Sackstraßenlage mit ausschließlichem Anrainerverkehr / die Zufahrt erfolgt zunächst öffentlich über eine Landesstraße, von Osten zur Baulichkeit über den "Schlossweg" (Privatstraße) mit der GST-NR 70/12 bzw. eine Servitutszufahrt, von Norden "Feuerwehrstraße" über die eigene, noch unbefestigte Zufahrt.
- Infrastruktur: die Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur (Schulen, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel...) ist in kurzer Geh- bzw. Fahrdistanz gegeben; e
- Wohnlage: überaus begehrte und sehr gut nachgefragte Lage im Großraum Wien-Süd
- Grundstücksumgebung: in unmittelbarer wie auch weitläufiger Nachbarschaft befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser sowie unbebaute Grün- und Freiflächen (Reitstall...)
- Grundstücksform: unregelmäßiges Polygon
- Neigung:überwiegend eben
- Ausrichtung: Nord-Süd
- Anschlüsse:die öffentliche Versorgung mit Kanal, Strom, Wasser, Ferngas und Telekom ist gegeben; ebenso ist die zusätzliche Wasserversorgung über einen eigenen Brunnen verfügbar;
- Umweltbelastungen:keine erkennbaren
- Behördliche Beschränkungen: Denkmal- bzw. Ensembleschutz

Grundstück Nr. 62/4, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, bebaut

1.955,00 m² Grundfläche á 320,00	625.600,00	
10,00 % Abwertung (1)	-62.560,00	
	563.040,00	
davon 517 / 835 Anteile	**348.612,79**	
(1) Abwertung		
10,00 % Bebauungsabschlag	-62.560,00	
Bodenwerte		**348.613,00**

Gebäudewert

Gebäudebeschreibung

Bei nachfolgend beschriebenem Baukörper handelt es sich um ein, im Ensemble eines Schlossareals liegendes Nebengebäude, welches ursprünglich etwa um das 17. Jhrd. in massiver Bauweise errichtet wurde (sog. "Thonethaus").

Sich über einen langgezogenen, rechteckigen und teilunterkellerten Baukörper erstreckend, umfasst es gegenwärtig zwei Geschosse sowie einen gerade im Ausbau befindlichen Dachboden mit einem Ziegel ("Strangfalz") gedeckten Satteldach.

Als Liegenschaftsadresse ist " Schlossgaße 6a" angeführt.

Bewertungsgegenständlich sind die 517/835 Miteigentumsanteile der beiden Wohnungen mit den Top Nr.2 und 3 sowie der dazugehörige Gartenanteil.

Beide Wohneinheiten werden gegenwärtig neu ausgebaut bzw. errichtet und befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem Zustand des sog. "Edelrohbaues" (d.h. es fehlten noch sämtliche Oberflächen, teilw. Innenwände, etc.). Die Definition der Neuerrichtungskosten setzt sohin einen bereits zum aktuellen Zeitpunkt antizipierten, fiktiven Fertigstellungsgrad von 100% voraus.

Wohnung Top Nr. 3 erstreckt sich über das Erste Obergeschoss wie auch Dachgeschoss und umfasst 126,29m² (lt. Plan);
Die Einheit mit der Nr. 2 erstreckt sich, auf einer Ebene liegend, über den größten Teil des Dachgeschosses und umfasst dabei eine Wohnfläche von 210,86m².
Die genaue Raumaufteilung entnehmen sie bitte den beiliegenden Grundrissen.
Insgesamt umfassen somit beide Wohnungen eine nutzbare Wohnfläche von 337,15m².

Der Zugang zum Baukörper erfolgt über die Südseite des Gebäudes.

Der Baukörper selbst stellt gemäß Baustil, Raumaufteilung und Bauweise eine Mixtur aus klassischer, villenartiger Altbauarchitektur kombiniert mit den typischen Elementen der Zweckarchitektur aus der Zeit Ende des vorigen Jahrhunderts. Ein Lift wird ebenso errichtet.

Die Wohnungen selbst werden lt. Auskunft des ehem. Eigentümers luxuriös ausgestattet und richten sich an eine (Miet-)Klientel, die gehobenen wie anspruchsvollen Wohnkomfort in niveauvoller Umgebung zu schätzen wissen. Dies wurde ebenso bei der Definition der Neuerrichtungskosten berücksichtigt

Die Substanz der Gesamt-Baulichkeit (Dach, Fassade...) wird - lt. Auskunft des Eigentümers - noch bis Herbst 2011 fertig umfassend saniert bzw. adaptiert, sodass mit einer Übergabe (Vermietung) der Wohnungen ab diesem Zeitpunkt gerechnet werden kann.

Als "fiktives Baujahr", welches für die Definition des Sachwertes der Baulichkeit entscheidend ist, wurde somit - diese umfassende Sanierung der Baulichkeit vorwegnehmend - das Jahr 2011, mit einer entsprechend angepassten Restnutzungsdauer, angenommen.

Bewertungsrelevant ist darüber hinaus eine, im Baukörper integrierte Doppelgarage.

Ebenso befinden sich diverse befestigte Rangier- und Parkflächen (als PKW-Abstellflächen) auf der Liegenschaft.

- Wohnfläche:gesamt etwa 337m²
- Bauweise:Ziegel massiv
- Unterkellerung: vorhanden;
- Balkon/Loggia: keine
- Terrasse: für Top Nr.2 an der Nordseite
- Umbau/Modernisierung: 2011
- Bau- und Erhaltungszustand:neu
- Baumängel/Bauschäden:keine
- Bauausführung:fachmännisch
- Außenwände:Ziegel
- Fassade: verputzt und gemalt
- Innenwände: überwiegend Ziegel;
- Decken:teilweise Holz-Tramdecken bzw. eingehängte Beton-Ziegeldecken
- Dachdeckung: Satteldachkonstruktion mit "Eternit-Ziegel"-Eindeckung
- Fenster:sanierte Holz-Doppelkastenfenster (Altbestand)
- Heizung:Gas-Zentral über Radiatoren sowie zusätzlich ein Kamin
- Garage: Doppelgarage
- Abwasserbeseitigung:öffentlicher Kanal
- Nutzung:zu Wohnzwecken

2 Eigentumswohnungen

Baujahr 1800, fiktives Baujahr 2011, fiktives Alter des Objektes 0 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 70 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten		
Wohnfläche der beiden Einheiten		
337,15 m² á 2.800,00	944.020,00	
Neubauwert	**944.020,00**	
Bauwert		
Neubauwert	944.020,00	
0,00 % linear mit Zustandsnote,		
(Zustandsnote: 1,0)	0,00	
Zwischensumme	**944.020,00**	
2,12 % Aufwertung (2)	20.000,00	
Bauwert zum Stichtag 12.05.2011	**964.020,00**	
(2) Aufwertung		
Doppelgarage	20.000,00	
Gebäudewerte		**964.020,00**

Sachwert der Liegenschaft

Grundwert	348.613,00	
Gebäudewert	964.020,00	
Sachwert der Liegenschaft		**1.312.633,00**

Ertragswert

Ertragswertrechnung

Mietansätze

Die beiden zu bewertenden selbständigen Wohneinheiten im Objekt "Thonethaus" waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Expertise noch nicht fertig gestellt.
Die nachfolgend angenommenen Mietzinse sind daher fiktive Werte.
Sie entsprechen allerdings jenen Mietzinssätzen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt, für vergleichbare Luxuswohnungen im unmittelbaren südlichen Randbereich der Stadt Wien, angenommen werden können.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind fiktive Werte, wie sie für derartige Immobilien üblicherweise erwartet werden. Folgende Kosten wurden angesetzt:

Instandhaltungskosten für die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen. Sie dienen somit der Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Im vorliegenden Fall wurden sie mit 0,50% der Neubaukosten angesetzt.

Mietausfallwagnis für das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstehung zwischen Mietverträgen entsteht. Das Mietausfallswagnis wurde mit 5% des Jahresrohertages angenommen.

Liegenschaftszinssatz

In der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in der derzeit gültigen Fassung) bewegen sich die Kapitalisierungssinssätze für Wohnliegenschaften je nach Lage zwischen 2,0 % und 5,5%.

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	2,0 - 4,0 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %	7,0 - 10,0 %
Industrieliegenschaft	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %	7,0 - 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft	2,0 - 4,0 %			

Unter Mitberücksichtigung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze sowie der Berücksichtigung des spezifischen Risikos und der Fungibilität der Liegenschaft wird der auf dem Markt realisierbare Liegenschaftszins abgeleitet.

Der in der gegenständlichen Bewertung angesetzte Liegenschaftszins wurde mit 3,25% bestimmt.

2 Eigentumswohnungen

80 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,25 %

Jahresroherträge

Wohnfläche der beiden Einheiten	
337,15 m² á monatlich 11,00 (fiktiv)	44.503,80
2 Garagenplätze	
monatlich 200,00 (fiktiv)	2.400,00
Jahresrohertrag	46.903,80
5,00 % Bewirtschaftungskosten (3)	-2.345,19
0,50 % Erhaltungskosten von 944.020,00	-4.720,10
Jahresreinertrag	**39.838,51**

(3) Bewirtschaftungskosten

5,00 % Mietausfallwagnis	-2.345,19

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 348.613,00, Bodenwertverzinsung 3,25 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 80,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,25 %, Vervielfältiger 28,3874

Jahresreinertrag	39.838,51
Bodenwertverzinsung	-11.329,92
Gebäudereinertrag	28.508,59
Zwischensumme	**809.284,68**
anteiliger Bodenwert	348.613,00
Ertragswert	**1.157.897,68**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	1.157.898,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**1.157.898,00**

Verkehrswert

Sachwert	1.312.633,00	
Ertragswert	1.157.898,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**1.196.581,75**	
Verkehrswert zum 19.05.2011 (gerundet)		**1.200.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein, zu Vermietungszwecken genutztes Objekt handelt, wird für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Graz, am 19.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft:

Jahresreinertrag	39.838,51
Bodenwertverzinsung	-11.329,92
Gebäudereinertrag	28.508,59
Zwischensumme	**809.284,68**
anteiliger Bodenwert	348.613,00
Ertragswert	**1.157.897,68**

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	1.157.898,00	
Ertragswert der Liegenschaft		**1.157.898,00**

Verkehrswert

Sachwert	1.312.633,00	
Ertragswert	1.157.898,00	
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1 zu 3	**1.196.581,75**	
Verkehrswert zum 19.05.2011 (gerundet)		**1.200.000,00**

Schlusskommentar

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft um ein, zu Vermietungszwecken genutztes Objekt handelt, wird für einen allfälligen Käufer eher der zu erzielende Ertrag und weniger der Substanzwert von Bedeutung sein.

Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1:3.

Graz, am 19.05.2011

Thomas Kormann

Auf Plausibilität geprüft

Tel.: 0316/2003-2594

EYEMAXX
REAL ESTATE

11. Verkehrswertgutachten Besicherungsobjekt:

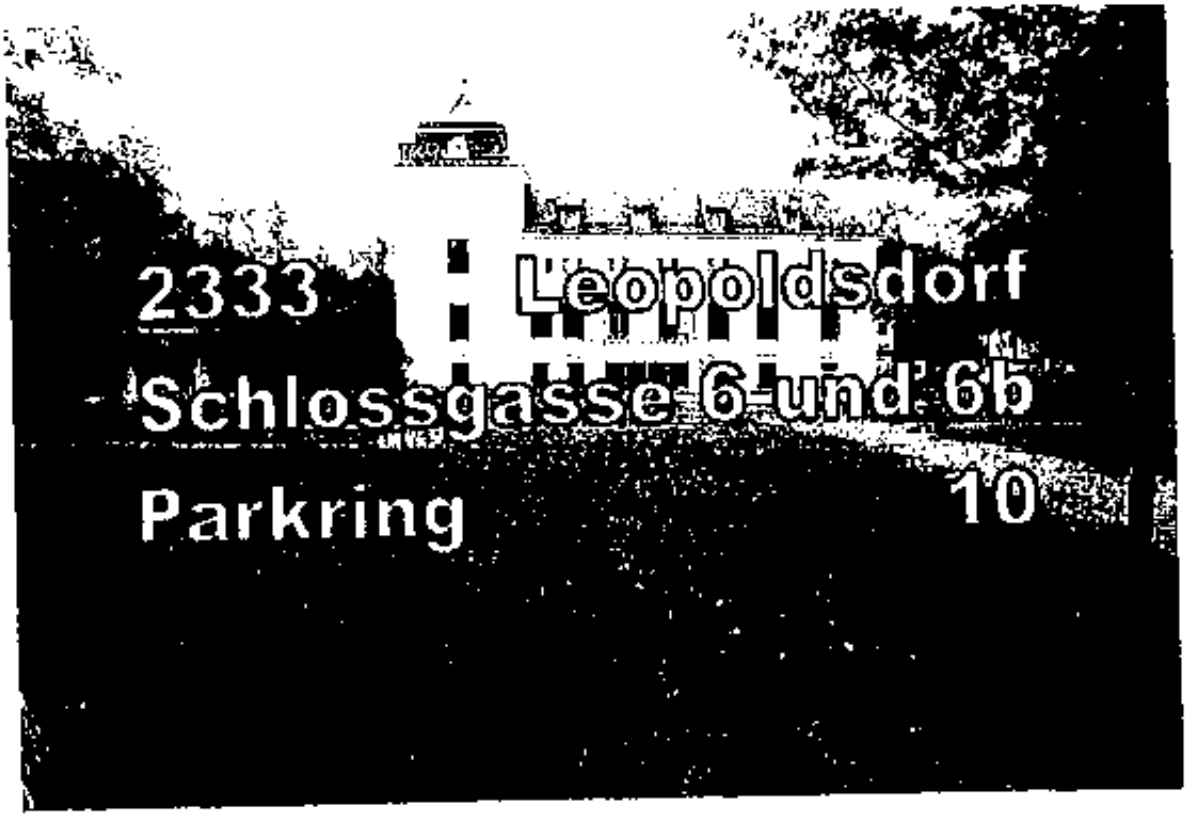
Schloss Leopoldsdorf

in A - 2333 Leopoldsdorf bei Wien, Schlossgasse 6, Parkring 10, Schlossgasse 6b

Prof. DI DDr. RAIMUND NIKITSCH
FREIER SACHVERSTÄNDIGER und GUTACHTER für BAUWESEN
im EU-RAUM
Geprüfter Coach und Mediator
D 82049 München – Pullach, Forststraße 9a
Tel.Nr.: D: (0049) 0175/900 53 10
A 1160 Wien, Postfach 12
Tel.Nr.: A: 0664 / 33 37 339

Schätzgutachten

über den **Verkehrswert**
der Liegenschaften in



KG (Katastralgemeinde)	05210 (Leopoldsdorf)
EZ (Grundbucheinlagezahl)	1424, 1391 und 1395

in zwei Ausfertigungen

Ausfertigung: 1

Inhaltsverzeichnis:

1 ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG: 4

1.1 AUFTRAGGEBER: 4
1.2 AUFTRAG: 4
1.3 OBJEKT: 4
1.4 ZWECK: 5
1.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN: 5
1.6 DEFINITION „VERKEHRSWERT": 5
1.7 DEFINITION „MARKTWERT": 6
1.8 GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT": 6
1.9 DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER": 6
1.10 WERT DER EINRICHTUNG: 7
1.11 DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN: 7
1.12 UMSATZSTEUER: 7
1.13 RECHENMODUS: 8
1.14 ABKÜRZUNGEN: 9

2 BEFUND: 9

2.1 ALLGEMEINES: 9
2.1.1 STICHTAG DER SCHÄTZUNG UND TAG DER BESICHTIGUNG: 9
2.1.2 BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN: 9
2.1.3 UNTERLAGEN: 9
2.2 LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG: 9
2.2.1 LAGEBESCHREIBUNG: 10
2.2.2 GRUNDSTÜCKSFORM UND LAGE DER BAULICHKEIT: 11
2.3 RECHTLICHE ERHEBUNGEN: 11
2.3.1 GUTSBESTAND: 11
2.3.2 EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH: 12
2.3.3 WIDMUNG: 12
2.3.4 NUTZUNG: 12
2.3.5 TITEL DER NUTZUNG: 12
2.3.6 BELASTUNGEN: 17
2.3.7 KONTAMINIERUNG: 18
2.4 HISTORISCHER ABRISS : 18
2.4.1 BESCHREIBUNG A – AUSZUG: 18
2.4.2 BESCHREIBUNG B – AUSZUG: 19
2.4.3 BESCHREIBUNG C – AUSZUG: 20
2.5 TECHNISCHE GEBÄUDEBESCHREIBUNG: 20
2.5.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG: 20
2.5.2 TECHNISCHE BESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG: 22
2.5.3 TECHNISCHER ZUSTAND: 22
2.5.4 NUTZFLÄCHEN: 25
2.6 VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT: 25
2.6.1 ANGEBOTE: 25

3 BEWERTUNG: 27

3.1 METHODE: 27
3.2 GRUNDWERT: 27
3.2.1 ZUTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE: 28
3.2.2 GRUNDWERT: 28
3.3 BAUWERT - DEFINITION: 29
3.3.1 NEUBAUWERT: 29
3.3.2 BAUZEITWERT: 30
3.3.3 SCHLOSS AUF GRST 62/3: 30
3.3.4 PFORTNERHAUS, WIRTSCHAFTSGEBÄUDE: 30
3.4 SACHWERT GESAMT: 31
3.5 ERTRAGSWERT ZUR PLAUSIBILITÄT: 31
3.6 MARKTGÄNGIGKEIT: 32
3.7 VERKEHRSWERT: 32
3.7.1 VERKEHRSWERT GESAMT: 32
3.7.2 VERKEHRSWERT GETRENNT – MAG. DR. MÜLLER/LIFESTYLE GMBH 32

4 ZUSAMMENFASSUNG: 34

5 BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: 35

1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

1.1 Auftraggeber:

Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & CO KG
Herr Mag. Dr. Michael Müller
Wildgansgasse 1/B/Haus 2
A-2332 Hennersdorf

1.2 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6/Parkring 10, mit den Grundbucheinlagezahlen 1424, 1391 und 1395 inneliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf).
Die Liegenschaft soll im baufertigen Zustand (Totalsanierung und Raumerweiterung) samt fertiger Gestaltung der Freiflächen bewertet werden.
Der Verkehrswert soll auf die Eigentümer Dr. Mag. Michael Müller (EZ 1391; EZ 1395) und Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & CO KG (EZ 1424) aufgeteilt werden.

1.3 Objekt:

Liegenschaft mit Schloss samt Parkanlage, Wirtschaftsgebäude, Pförtnerhaus und KFZ-Abstellflächen.

1.4 Zweck:

Wertermittlung als Grundlage für weitere Dispositionen

f.SV. Dr. NIKITSCH
München-Wien-Mai 2011

1.5 Rechtliche Grundlagen:

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBL 150), jene der ÖNORM B1802, die des Buches „Liegenschaftsbewertung" von Heimo Kranewitter, sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.6 Definition „Verkehrswert":

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. i.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im deutschen Baugesetzbuch vom 23. November 1994 wird im § 194 (BGBl I. S. 3486) der Verkehrswert definiert:
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.7 Definition „Marktwert":

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. f BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Im-

mobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht." (BGBl. I Nr. 2/2001)

1.8 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert":

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bezeichnen inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

1.9 Definition „Restnutzungsdauer":

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren.
Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt.
Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

1.10 Wert der Einrichtung:

Prinzipiell werden nur Einrichtungen, welche mit dem Mauerwerk fest verbundenen sind, wie zB. Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Bei gegenständlichem Gebäude handelt es sich um ein stilsaniertes und stilerneuertes historisches Objekt, wodurch auch besondere Ausstattungen wie Kassettendecken, Wandpaneele, sonstige Verkleidungen, integrierte Stileinbauten wertmäßig bedacht werden. Die Stileinbauten bzw. einzelne Möbel werden nicht einzeln bewertet, sondern sind im Einheitsansatz markt-

wertmäßig berücksichtigt. Dabei handelt es sich um integrative Bestandteile des historischen Gebäudes. Um Einzelstücke mit Werten einzuschätzen ist ein Antiquitätssachverständiger gesondert zu beauftragen. Es werden jedoch keine Einrichtungsgegenstände wie Büroeinrichtung, Küchen, Sitzmöbel etc. berücksichtigt.

1.11 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

1.12 Umsatzsteuer:

In den angesetzten Werten ist keine Umsatzsteuer enthalten.

1.13 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können sich beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) Rundungsfehler ergeben.

1.14 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes, Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines:

2.1.1 Stichtag der Schätzung und Tag der Besichtigung:

17.05.2011
Es wird auftragsgemäß der baufertige Zustand angenommen.

2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren außer dem Verfasser anwesend:
Herr Martin Remeš (Lifestyle GmbH)

2.1.3 Unterlagen:

- Besichtigung
- Grundbuchausdrucke vom 17.05.2011
- Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 17.05.2011
- Nutzflächenaufstellung vom Oktober 2009
- Baubescheid vom 16.04.2008
- Einreichplan vom 01.10.2007
- Teilungsplan vom 08.03.2007
- Plan vom 13.05.2009
- Informationen von Maklern
- Besprechung in Fachkreisen
- Mitteilung der einzelnen Mieten durch Herrn Mag. Dr. Müller

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

2.2.1 Lagebeschreibung:

Lage: Das Objekt befindet sich am Ortsrand von Leopoldsdorf im Bezirk Wien-

	Umgebung, etwa 14 km bis ins Zentrum von Wien, zirka 2 km bis zur Stadtgrenze von Wien und etwa 19 km bis zum internationalen Flughafen Wien/Schwechat.
Ortsverband:	Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich in ca. 300 m Entfernung.
Infrastrukturelle Versorgung:	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Kanal, Wasser, Gas, Telefon) sind vorhanden.
Lärmbeeinflussung:	Abgesetzte Lage von öffentlichen Straßen.
Individualverkehr:	S1 (Wiener Außenring Schnellstraße): in ca. 3,5 km A2 (Süd Autobahn): ca. 8,2 km
Öffentliche Verkehrsmittel:	Regionalbus 266: ca. 400 m ÖBB-Postbus 368/1163: ca. 400 m

2.2.2 Grundstücksform und Lage der Baulichkeit:

Lage des Gebäudes:	offene Bauweise
Straßenfronten:	das GRST 64/1 grenzt an die Feuerwehrstraße
	das GRST 61/4 hat eine Straßenfrontlinie zum Parkring
	das GRST 62/1 grenzt an die verkehrseingeschränkte Schlossgasse
Konfiguration:	unregelmäßig
Terrainverlauf:	annähern ebenflächig mit leichten Terrainveränderungen

2.3 Rechtliche Erhebungen:

2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1424	62/3	1.397,00 m²	Fläche des Schlossgebäudes
1391	62/1	37.592,00 m²	Schlosspark und Wirtschaftsareal
1391	61/4	2.317,00 m²	Grundstück im Bereich Siedlungsareal "Parkring"
1395	64/1	12.588,00 m²	Grund zwischen Wirtschaftsareal und Feuerwehrstraße mit Zufahrt.
Gesamtfläche		**53.894,00 m²**	

2.3.2 Eigentümer laut Grundbuch:

EZ 1424:

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	
1424 B-LNR 1	1 / 1	Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	1.397,00 m²	100,00 %
gesamt			**1.397,00 m²**	**100,00 %**

EZ 1391:

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	
1391 B-LNR 3	1 / 1	Mag. Dr. Michael Müller	39.909,00 m²	100,00 %
gesamt			**39.909,00 m²**	**100,00 %**

EZ 1395:

EZ - B- lfd.Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der Gesamtfläche	

1395 B-LNR 5	1 / 1	Dr. Michael Müller	12.588,00 m²	100,00 %
gesamt			**12.588,00 m²**	**100,00 %**

2.3.3 Widmung:

GRST 64/1	Grünland, Land- und Forstwirtschaft
GRST 61/4	Grünland, Land- und Forstwirtschaft
GRST 62/1	Grünland Park
GRST 62/3	denkmalgeschütztes Gebäude, Grünland

2.3.4 Nutzung:

Das Gebäude dient zu Wohn- und Bürozwecken

2.3.5 Titel der Nutzung:

Vermietung

2.3.6 Belastungen:

bücherliche:	**EZ 1424:** A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 1567/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/3 gem. Bescheid vom 2002-05-06 b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Berücksichtigt A2-LNR 3 a 707/2009 RECHT des Zuganges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 64/1 für Gst 62/3 A2-LNR 4 a 771/2009 RECHT des Zuganges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 62/1 für Gst 62/3 A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1) a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/3 A2-LNR 6 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt

	II 1) c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/3 A2-LNR 7 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1) d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/3 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich c 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/3 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke) b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 3 a 2465/1998 2713/2004 1567/2007 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II hins Gst 62/3 für Abwasserverband Schwechat b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend.

4 a 1567/2007 Pfandurkunde 2007-03-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.400.000,-- für SPARKASSE NIEDER-ÖSTERREICH MITTE WEST AKTIEN-GESELLSCHAFT

5 a 1722/2010 Pfandurkunde 2010-06-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,-- für SPARKASSE NIEDER-ÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x)

Pfandrechte unberücksichtigt, siehe Erklärung unten.

EZ 1391:

A2-LNR 2 a 1558/2002 1643/2002 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/1 gem. Bescheid vom 2002-05-06

b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1277

A2-LNR 5 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/1 61/4

A2-LNR 6 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/1 61/4

A2-LNR 7 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/1 61/4

A2-LNR 8 a 1986/2009 RECHT der ausschließlichen Nutzung gem Pkt II 1)e) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 für Gst 62/1

Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend.

C-LNR 1 a 14470/1930 2713/2004 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Lei-

tung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/1 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 02000 Landtafel Wien Niederösterreich

c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1128 1277

C-LNR 2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/1 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)

b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128

C-LNR 3 a 2465/1998 2713/2004 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/1 für Abwasserverband Schwechat

b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 1277

Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend.

C-LNR 4 a 2843/2007 Pfandurkunde 2007-03-28 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT

Pfandrechte unberücksichtigt, siehe Erklärung unten.

C-LNR 5 a 1684/2008 DIENSTBARKEIT einer Transformatorenstation auf Gst 61/4 gem § 1 Vereinbarung 2008-05-19 für WIENSTROM GmbH

C-LNR 6 a 771/2009 DIENSTBARKEIT der Duldung der Zugangs-, Zufahrt- und Leitungsrechte gem. Pkt. II lit a) und c) Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-28 auf Gst 62/1 zugunsten Gst 62/3

C-LNR 7 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT des Ensembleschutzes gem Pkt. II 2)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1 (EZ 1277)

C-LNR 8 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT der Zugangs- und Zufahrtsrechte gem Pkt. II 2)b) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1 (EZ 1277)

C-LNR 9 a 1986/2009 DIENSTBARKEIT zur Verlegung der Stromleitung gem Pkt. II 2)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst 63 (EZ 1422)

Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend.

C-LNR 10 a 1723/2010 Pfandurkunde 2010-06-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x)

b 1723/2010 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1395 GB 05210 Leopoldsdorf

Pfandrechte unberücksichtigt, siehe Erklärung unten.

EZ 1395:

C-LNR 4 a 2223/2008 Pfandurkunde 2008-04-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,-- für Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft

Pfandrechte unberücksichtigt, siehe Erklärung unten.

	C-LNR 5 a 707/2009 DIENSTBARKEIT des Zuganges, der Zufahrt und Leitung auf Gst 64/1 für Gst 62/3 Interne gegenseitige Rechte ohne die die Liegenschaft nicht benützbar wäre. Auf Grund der Gesamtbetrachtung Wegerechte nicht wertbeeinflussend. C-LNR 6 a 1723/2010 Pfandurkunde 2010-06-09 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,-- für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x) b 1723/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1391 GB 05210 Leopoldsdorf Pfandrechte unberücksichtigt, siehe Erklärung unten. siehe Grundbuchsausdruck
außerbücherliche:	Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.7 Kontaminierung:

Eine Kontaminierung von Grundflächen oder Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aus der Art der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Verdachtsmomente einer Kontamination.
Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

2.4 Historischer Abriss :

2.4.1 Beschreibung A – Auszug:

Besitzer war kein geringerer als der letzte Babenbergerherzog *Friedrich der Streitbare II.* Dieser schenkte das Gut *Lenpoldsdorf bei Lachse* (das heutige Laxenburg) dem berühmten Minnesänger *Ritter Tannhäuser*. Nach einiger Zeit hatte er alles verpfändet und mußte als fahrender Sänger in die Welt ziehen. Im Jahre **1293** ging das Schloß in den Besitz *Ortulf von Leupolzdorf* über.

Im **15. Jahrhundert** wurde Leopoldsdorf von Raubrittern besiedelt. Im **16. Jahrhundert** hieß der neue Besitzer *Ruprecht Creuzer*. Er gehörte der bekannten krainischen Ritterfamilie an, die im 14. Jahrhundert nach Österreich eingewandert war. **1523** erwarb *Marcus von Beckh* das Schloß Leopoldsdorf. Er war Doktor der Rechte bei Erzherzog Ferdinand und Kammerprocurator in Niederösterreich. Bei der Türkenbelagerung von Wien **1529** war er oberster Proviantmeister. Er verbesserte und vergrößerte seine Besitzung in Leopoldsdorf.

1600 wurde Leopoldsdorf an eine ungarische Familie verkauft. **1683** wurde Leopoldsdorf durch die zweite Türkenbelagerung von Wien verwüstet.

Im **18. Jahrhundert** besteht der Ort Leopoldsdorf aus dem Schloß, einer Mühle, einer Brauerei und einer Gastwirtschaft. Leopoldsdorf hatte eine eigene Landesgerichtsbarkeit. Im Schloß gab es auch ein Gefängnis. Der Landesgerichtsverwalter konnte auch Todesurteile verhängen.

Viele Türme zierten die Wasserburg, die von einem doppelten Graben umgeben war. Das Hauptgebäude wurde später mehrmals umgeändert.

Im **19. Jahrhundert** war *Erzherzog Karl*, der Sieger in der Schlacht von Aspern, Besitzer des Schlosses, später unter anderem *Georg Heinrich Ritter Maulner Markhof* und *Baron Emmerich Waechter*.
Quelle: Bestevent Stefan Lehner

2.4.2 Beschreibung B – Auszug:

Dreigeschoßiges Wasserschloss mit zwei Diagonaltürmen. Das Schloss ist von einem zweifachen Mauerring und doppelten Wassergräben umgeben.

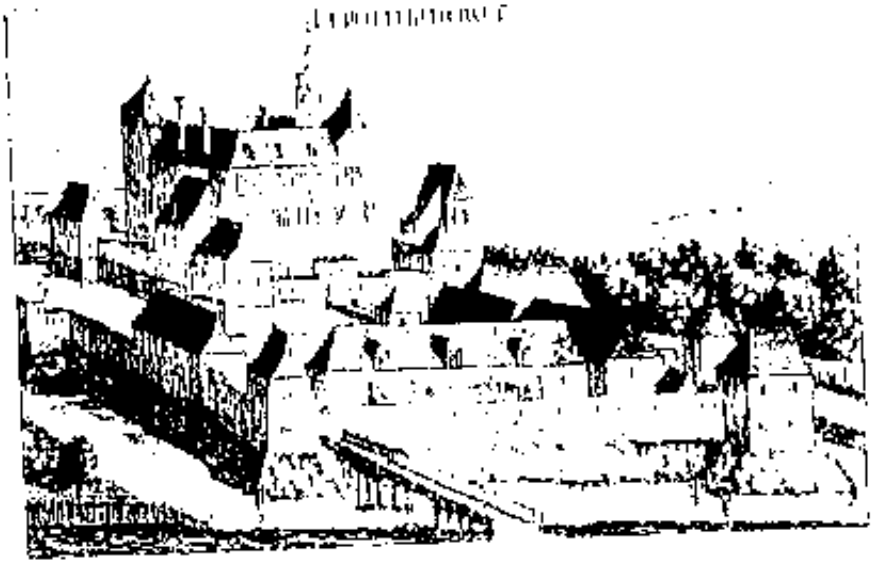
1140 urk. genannt; 1581 umgebaut. 1825 die Umgestaltung durch Josef Kornhäusel und 1890 vollständige Erneuerung.

1945 und während der Besatzungszeit Zerstörungen an Baubestand und Inventar.

Verkauf von Blanka Gittler und Theodora Majstrik-Thonet an die heutigen Besitzer Herr Mag. Dr. Michael Müller und die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft

Quelle: **'Österreichisches Burgenlexikon - Schlösser, Burgen und Ruinen'** (1991) von Georg Clam Martinic; Aktualisierung der Eigentümer

2.4.3 Beschreibung C – Auszug:



Schloss Leopoldsdorf

nach einem älteren Kupferstich aus Vischer's Topographie von "Unter-Österreich" aus dem Jahre 1672

Leopoldsdorf wird urkundlich erstmals um 1200 als Luipolzdorf erwähnt. Besitzer war kein geringerer als der letzte Babenbergerherzog Friedrich der Streitbare II. Dieser schenkte das Gut Lenpoldsdorf bei Lachse (das heutige Laxenburg) dem berühmten Minnesänger Ritter Tannhäuser. Nach einiger Zeit hatte er alles verpfändet und musste als fahrender Sänger in die Welt ziehen. Im Jahre 1293 ging das Schloss in den Besitz Ortulf von Leupolzdorf über.

Im 15. Jahrhundert wurde Leopoldsdorf von Raubrittern besiedelt. Im 16. Jahrhundert hieß der neue Besitzer Ruprecht Creuzer. Er gehörte der bekannten krainischen Ritterfamilie an, die im 14. Jahrhundert nach Österreich eingewandert war. 1523 erwarb Marcus von Beckh das Schloss Leopoldsdorf. Er war Doktor der Rechte bei Erzherzog Ferdinand und Kammerprocurator in Niederösterreich. Bei der Türkenbelagerung von Wien 1529 war er oberster Proviantmeister. Er verbesserte und vergrößerte seine Besitzung in Leopoldsdorf.

1600 wurde Leopoldsdorf an eine ungarische Familie verkauft. 1683 wurde

Leopoldsdorf durch die zweite Türkenbelagerung von Wien verwüstet.

Im 18. Jahrhundert besteht der Ort Leopoldsdorf aus dem Schloss, einer Mühle, einer Brauerei und einer Gastwirtschaft. Leopoldsdorf hatte eine eigene Landesgerichtsbarkeit. Im Schloss gab es auch ein Gefängnis. Der Landesgerichtsverwalter konnte auch Todesurteile verhängen.

Viele Türme zierten die Wasserburg, die von einem doppelten Graben umgeben war. Das Hauptgebäude wurde später mehrmals umgeändert.

Im 19. Jahrhundert war Erzherzog Karl, der Sieger in der Schlacht von Aspern, Besitzer des Schlosses, später unter anderem Georg Heinrich Ritter Mautner Markhof, Baron Emmerich Waechter und Familie Mantz. Heute gehört das Schloss der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsges.m.b.H. & Co KG. Beim Schloss befindet sich auch ein Reitstall.

Quelle: Die Chronik von Leopoldsdorf "Leopoldsdorf im Wandel der Zeit"

2.5 Technische Gebäudebeschreibung:

2.5.1 Konzeptionelle Beschreibung:

Gebäude:	5 Geschoße ober Terrain (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und 4. OG)
Hauszugang:	Zufahrt von der Schlossgasse, dem Parkring und der Feuerwehrstraße möglich.
Vertikale Erschließung:	Treppe, Lift

2.5.2 Technische Beschreibung, Ausstattung:

2.5.2.1 *Schloss:*

Fassade:	gegliederte Putzfassade
Dachdeckung:	Ziegeldeckung Wienertasche Dachstuhl kompleit neu errichtet

Decken:	Holztramdecken und massive Decken
Bodenbeläge:	Großformatige Neuhauser Granitplatten Büro und sanitäre Räume: Eichenparkettboden mit 5 mm Nutschicht Gänge: Solnhofener Steinplatten Riemenparkett (EG und 1. OG)
Fenster:	Kastenkonstruktionen saniert; Außenfenster dem Altbestand architektonisch angepasst, mit Riegelverschlüssen; an Innenseite Holzkastenfenster mit Isolierverglasung
Türen:	historische Türen Holzfüllungstüren, Glastüren, Nebentüren Vollbautüren
Stiege:	Naturstein, gewendelte Treppe, Glasstahlkonstruktion, gewendelte Stahltreppe
Elektroinstallationen:	Kippsicherungen, FI, EDV-Verkabelung
Sanitäreinrichtung:	moderne Sanitäreinrichtungen aus Porzellan
Heizung und Warmwasseraufbereitung:	Gas als primärer Energieträger, Wärmepumpen, Erdkollektorleitungen Heizung zum Teil mittels Klimakombigeräte über Radiatoren Warmwasseraufbereitung tlw. mit Elektrospeichern
Sonstiges:	Zentrale Klimaanlage

2.5.2.2 Außenanlagen

Zufahrtsstraßen, Gehwege, Freitreppen, Parkwege, gärtnerische Parkgestaltung

2.5.2.3 Nebengebäude

Pförtnerhaus:	Ziegel gemauertes an der Einfahrt Schlossgasse stehendes kleines Wohngebäude, tonziegelgedeckt, Putzfassade, Holztüren und -fenster
Wirtschaftsgebäude:	massive Gebäude aus Stahlbeton und Schalsteinmauerwerk; Pultdach; Holzschiebetore von außen einzeln zugängliche Räume für das Abstellen von Fahrzeugen und Arbeitsgeräte zur Bewirtschaftung der Parkanlage und Wegebetreuung samt Werkstatt.

2.5.3 Technischer Zustand:

Sämtliche Bausubstanz wurde grundlegend saniert, stilsaniert, stilerneuert oder neu errichtet.
Das Mauerwerk wurde gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.
Die gesamte Haustechnik ist auf neuem und hochqualitativem Standard.

2.5.4 Nutzflächen:

Die Werte wurden aus der Flächenaufstellung vom Oktober 2009 entnommen und zusammengestellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

2.5.4.1 Schloss:

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Abst.	EG-22			3,86 m²	A
Stiegenhaus	EG-S1			4,47 m²	W
Stiegenhaus	EG-S2			4,37 m²	A
Innenhof	EG00			202,61 m²	E
Entree privat	EG02			50,68 m²	W
Eingang	EG03			7,74 m²	A
Büro Bespr.	EG10			67,62 m²	E
Küche	EG13			13,49 m²	E
Durchgang	EG13A			14,80 m²	E
Speise	EG13B			4,65 m²	E
Lager	EG14			11,22 m²	E
WC-Beh.	EG14A			4,18 m²	E
Ausstellungsraum	EG15			49,52 m²	E
Veranda	EG16			23,87 m²	E
Empfang	EG20			20,52 m²	E
Lift-Bereich	EG21			7,78 m²	A
HAWI	EG30			13,62 m²	W
Vorraum	EG31			10,12 m²	E
WC	EG31A			1,81 m²	E
WC	EG31B			2,08 m²	E
Technik	EG32			36,16 m²	A
Regenerationsraum	EG33			44,03 m²	W
WC	EG33A			1,74 m²	W
Pool	EG36			58,88 m²	W
Abst.	EG40			12,68 m²	W

Erdgeschoß **672,50 m²**

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Gang	1OG 01			42,77 m²	W
Gang	1OG 02			20,47 m²	W
Wohn-/Esszimmer	1OG 10			54,82 m²	W
Saal - Empfang	1OG 11			63,76 m²	W
Empfang	1OG 12			31,85 m²	W
Billardraum	1OG 13			41,69 m²	W
Küche	1OG 20			27,18 m²	W
WC	1OG 22			2,48 m²	W
Ki-Zimmer	1OG 30			14,50 m²	W
Ki-Zimmer	1OG 31			19,73 m²	W
DU	1OG 31A			2,74 m²	W
Vorraum	1OG 31B			2,53 m²	W
Eltern-Zimmer	1OG 32			25,72 m²	W
Schrankraum	1OG 33			16,09 m²	W
Gang	1OG 33A			4,88 m²	W
Bad	1OG 34			19,58 m²	W
Gang	1OG 35			3,22 m²	W
Kapelle	1OG 40			23,52 m²	W
Bibliothek	1OG 41			58,66 m²	W
Stiegenhaus	1OG S1			6,24 m²	W
Stiegenhaus	1OG S2			11,29 m²	A

1. Obergeschoß **493,72 m²**

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Gang	2.OG 00			61,36 m²	A
Stiegenhaus	2.OG 01			4,28 m²	V
Gang	2.OG 02			35,30 m²	A
Vorraum	2 OG 02A			3,60 m²	W
Büro	2.OG 10			55,05 m²	V
Büro	2.OG 11			64,99 m²	E
Büro	2.OG 11A			30,57 m²	E
Büro GF	2.OG 12			37,19 m²	V
Büro	2.OG 20			35,34 m²	V
WC	2.OG 21			2,61 m²	A
Putzmittel	2.OG 22			1,65 m²	A
Besprechungsraum	2.OG 30			18,28 m²	V
Empfang	2.OG 31			40,95 m²	V
Teeküche	2.OG 32			4,38 m²	A
Archiv	2.OG 32A			18,90 m²	E

Vorraum	2.OG 34	23,99 m²	A
Sanitär-D.	2.OG 35A	4,24 m²	A
WC	2.OG 35B	1,57 m²	A
WC	2.OG 35C	1,56 m²	A
Sanitär-H.	2.OG 35D	5,24 m²	A
WC	2.OG 35E	1,61 m²	A
Büro GF Sekr.	2.OG 41	19,83 m²	V
Büro	2.OG 41A	5,34 m²	V
WC	2.OG 41B	1,70 m²	V
Wohnküche	2.OG 42	36,00 m²	W
Zimmer	2.OG 42	7,05 m²	V
Vorraum	2.OG 42A	3,05 m²	W
Bad	2.OG 42B	3,99 m²	W
Gästezimmer GF	2.OG 42C	20,86 m²	V
Bad	2.OG 42D	3,71 m²	V
Vorraum	2.OG 42E	3,02 m²	V
Stiegenhaus	2.OG S2	12,79 m²	A
2. Obergeschoß		**570,00 m²**	

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Büro	3.OG 10			46,66 m²	V
Büro	3.OG 11			93,14 m²	E
Turmzimmer	3.OG 12			36,08 m²	V
Büro	3.OG 20			29,70 m²	V
AR-Putzmittel	3.OG 22			2,60 m²	A
Technik	3.OG 23			2,17 m²	A
Büro	3.OG 40			102,47 m²	V
Gang	3.OG 41			6,99 m²	V
Serverraum	3.OG 41			23,31 m²	A
Teeküche	3.OG 41B			5,78 m²	V
Technik/Vorraum	3.OG 42			33,88 m²	A
Heizraum	3.OG 43			12,07 m²	A
Archiv	3.OG 44			31,88 m²	V
Stiege 1	S1			6,58 m²	A
Stiege 2	S2			11,46 m²	A
3. Obergeschoß				**444,77 m²**	

Bezeichnung	Geschoß	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
Büro	4.OG 30			24,06 m²	E
Stiegenhaus	4.OG 32			6,81 m²	E
4. Obergeschoß				**30,87 m²**	

Erdgeschoß	672,50 m²
1. Obergeschoß	493,72 m²
2. Obergeschoß	570,00 m²
3. Obergeschoß	444,77 m²
4. Obergeschoß	30,87 m²
Summe	**2.211,86 m²**

2.5.4.2 *Pförtnerhaus, Wirtschaftsgebäude:*

Die Bruttogrundfläche wurde dem Einreichplan – Lageplan vom 01.10.2007 entnommen und die Nutzfläche grob abgeschätzt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttogrundfläche	Tarafläche	Nutzfläche
Pförtnerhaus	5,67 m	7,14 m	40,48 m²	12,00 %	35,63 m²
Pförtnerhaus	8,82 m	4,56 m	40,22 m²	12,00 %	35,39 m²
Pförtnerhaus			80,70 m²		71,02 m²

Bezeichnung	Länge	Breite	Bruttogrundfläche	Tarafläche	Nutzfläche
Wirtschaftsgebäude	21,28 m	8,29 m	176,41 m²	8,00 %	162,30 m²

2.6 Vergleich am Immobilienmarkt:

Die Lage am Immobilienmarkt wurde in Fachkreisen besprochen. Auf Grund der Erfahrungen von Maklern wurde der Gesamtkaufpreis besprochen.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des „Immobilien-Preisspiegels 2011" und die Erfahrungen von lokal tätigen Maklern herangezogen.
Die Bandbreite für aufgeschlossene Baugrundgrundstücke für Leopoldsdorf liegt je nach Lage von 280,00 EUR/m² bis 400,00 EUR/m².

2.6.1 Angebote:

Es wurden Angebote aus dem Internet erhoben.

2.6.1.1 ***2333 Leopoldsdorf Rustenfeld – Ecke Buchengasse/Rebengasse:***

Grundstücksgröße: 628 m² (Ausmaße: ca. 20 m mal 30 m)
Abbruchobjekt (5 m mal 5 m)
Anschlüsse: Kanal, Wasser (Gas und Strom in der Straße)
Bauland Wohngebiet
Bauklasse II (7 m)
195 m² Verbauung
Kaufpreis: 219.361 EUR (inkl. Aufschließungskosten)
Das entspricht etwa 316,88 EUR/m²
Auf Grund der Lage, Widmung und Größe ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

2.6.1.2 ***2333 Leopoldsdorf Lindenweg 7:***

Grundstücksgröße: 500 m²
Bauland
Kaufpreis: 165.000 EUR (inkl. Aufschließungskosten)
Das entspricht etwa 330 EUR/m²
Auf Grund der Lage, Widmung und Größe ist nur ein indirekter Vergleich möglich.

3 Bewertung:

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche und erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

3.1 Methode:

Die Bewerfung erfolgt nach dem Sachwertverfahren mit indirekten Vergleichswerten.
Es wurden ortsübliche Grundkaufpreise erhoben und den einzelnen Grundstücksflächen angepasst. Die Bauwerte wurden anhand der Erfahrungen, Kalkulationsgrundlagen von Bauträgern, Generalunternehmern sowie Generalplanern eingeschätzt.
Die Bewertungsmethode kann als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet werden.
Für die Vermietung im Schlossgebäude wurde ein Ertragswert gerechnet.
Die Aufteilung der Gesamtliegenschaft erfolgt arithmetisch unter Verwendung der Plausibilität des Ertragswertes.

3.2 Grundwert:

3.2.1 Zuteilung der Grundstücke:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1424	62/3	1.397,00 m²	Schlossareal: Grundfläche Schloss
1391	62/1	18.600,00 m²	Schlossareal: Park grob abgeschätzt und gerundet, siehe Beilage

F.SV. Dr. NIKITSCH
München-Wien-Mai 2011

1391	62/1	18.992,00 m²	Wirtschaftsfläche und KFZ-Abstellplätze definiert aus der Gesamt-GRST-FL der EZ 1424 u 1391 abzgl. Schlossareal und ohne GRST 61/4
1391	61/4	2.317,00 m²	Grundstück im Lageverband des Baulandbereiches "Parkring"
1395	64/1	12.588,00 m²	Grünland im Anschluss an das Bauland mit Lage an der Feuerwehrstraße
Gesamtfläche		**53.894,00 m²**	

3.2.2 Grundwert:

Grst. Nr	Grundfläche	Grundwert-ansatz	Abschlag	Ansatz	Begründung Abschlag	Grundwert
SUMMEN	53.894,00 m²	350,00 Vergl Pr				7.951.755,00 €
62/3	1.397,00 m²	350,00 €/m²	35 %	227,50 €/m²	Schloss und Park	317.817,50 €
62/1	18.600,00 m²	350,00 €/m²	35 %	227,50 €/m²	Schloss und Park	4.231.500,00 €
62/1	18.992,00 m²	350,00 €/m²	70 %	105,00 €/m²	Wirtschaftsfläche u. KFZ Abstellplätze	1.994.160,00 €
61/4	2.317,00 m²	350,00 €/m²	35 %	227,50 €/m²	Bauerwartungsland	527.117,50 €
64/1	12.588,00 m²	350,00 €/m²	80 %	70,00 €/m²	Baulandergänzung; Bauhoffnung	881.160,00 €

3.3 Bauwert - Definition:

Als Ausgangsbasis wurden der in der „Österreichischen Immobilien Zeitung" publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das Statistische Zentralamt erfassten Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschoßigen Wohnbau vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes zusammengestellt, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlich bezahlten Herstellungskosten abweichen können. Auf die gegenständliche Baulichkeit bezogenen Spezifitäten der

Bauführung und die des Baumanagements bleiben unberücksichtigt, da diese bei Abweichen vom Durchschnitt keine Wertgröße für Dritte (außer bei besonderer Vorliebe - bleibt i.S.d. §2 Abs.2 LBG außer Betracht) darstellen. Außenanlagen werden aufgrund der Marktüblichkeit nur in jenem Wert berücksichtigt, der einen fairen Wert eines zusätzlichen Nutzens aufweist. Eventuelle Überkubaturen wurden nicht eingerechnet.
Bei den angegebenen Neubauwerten muss nicht die Errichtung eines kongruenten (gleiche Baumaterialien, gleiche Machart, gleiche Raumhöhe, etc) errichtet werden können. (Siehe auch Punkt 1.11).

3.3.1 Neubauwert:

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz Neubauwert	Neubauwert
SUMMEN ➤			**2211,86 m²**	**exkl. Ust**	**7.569.160,00 €**
Allgemeiner Bereich			319,57 m²	0,00 €/m²	0,00 €
Eyemaxx			664,96 m²	4.000,00 €/m²	2.659.840,00 €
VST/VPG			512,16 m²	4.000,00 €/m²	2.048.640,00 €
Wohnbereich			715,17 m²	4.000,00 €/m²	2.860.680,00 €

3.3.2 Bauzeitwert:

Auf Grund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnützung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.
Laufende Instandhaltung und allfällige Reparaturen stellen keine wertsteigernden Investitionen und Vermehrungen des Baukörpers beziehungsweise eine Vermehrung des Fertigstellungszustandes dar und wirken sich auf einen Verkehrswert nur indirekt aus, in dem keine weiteren Abschläge durch aufgestauten Sanierungsbedarf anzusetzen sind.
Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, Parkplätze, Terrassen, Freitreppen etc. sind mit pauschalen Ansätzen eingeschätzt.
Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene, welche für die verlorene individuelle Gestaltung (Raumaufteilungen, Farbgestaltungen und Materialien der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentürgestaltungen etc.) des Gebäudes angesetzt werden.

3.3.3 Schloss auf GRST 62/3:

Objekt	Neubauwert	verlorener Bauaufwand	Abschlag für Baualter	aufgestauter Sanierungs-bedarf	Bemerkung zu den Abschlägen	Bauzeitwert
SUMMEN ►	7.569.160,00 €					**7.190.702,00 €**
Allgemeiner Bereich		5 %	0 %	0 %		
Eyemaxx	2.659.840,00 €	5 %	0 %	0 %		2.526.848,00 €
VSTA/PG	2.048.640,00 €	5 %	0 %	0 %		1.946.208,00 €
Wohnbereich	2.860.680,00 €	5 %	0 %	0 %		2.717.646,00 €

3.3.4 Pförtnerhaus, Wirtschaftsgebäude, Außenanlagen:

Bezeichnung	Bemerkung	Baujahr	NFL	Ansatz pauschaler Zeitwert	Bauzeitwert
SUMMEN ►			**233,32 m²**	**exkl. Ust**	**487.165,33 €**
Pförtnerhaus			71,02 m²	1.150,00 €/m²	81.671,44 €
Wirtschaftsgebäude		2010	162,30 m²	650,00 €/m²	105.493,90 €
Parkanlagen, Außenanlagen	pauschal				300.000,00 €

3.4 Sachwert gesamt:

Der Sachwert entspricht dem Grundwert zuzüglich der Bauzeitwerte.

Bauzeitwert	Schloss	7.190.702,00 EUR
Bauzeitwert	Nebengebäude und Außenanlagen	487.165,33 EUR
Grundwert		7.951.755,00 EUR
Sachwert		**15.629.622,33 EUR**

3.5 Ertragswert zur Plausibilität:

Auftragsgemäß soll für das Schlossgebäude selbst und den damit unmittelbar verbundenen Grund ein gesonderter Verkehrswert bzw. Marktwert angeben werden. Für die Plausibilisierung dieses Wertes wird eine Ertragswertberechnung durchgeführt.
Die Erträge wurden für die einzelnen Einheiten als Gesamtwerte mitgeteilt. Diese Nettogesamtwerte wurden auf m²-Preise herunter gerechnet und derart in die Ertragswerttabelle eingesetzt.

Bezeichnung	NFL	Erträge	Annahme wenn leer	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko	lfd. Aufwand	sonstige Aufwendungen	Spanne 1
	m² bzw. Stk.	EUR	EUR/m² bzw. Stk.	%	%	%	EUR/m² bzw. Stk.	Jahre
Allgemeiner Bereich	319,57	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	90,00
Eyemaxx	664,96	10.973,17	16,50	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
VST/VPG	512,16	8.624,21	16,84	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00
Wohnbereich	715,17	12.440,31	17,39	5,00	10,00	0,40	0,00	90,00

Berechnung siehe Anhang.

Ertragswert			**6.243.800,38 EUR**
Ertragswert	Schloss		6.243.800,38 EUR
Grundwert	GRST 62/3	diskontiert	3.936,78 EUR
Verkehrswert			**6.247.737,16 EUR**
Verkehrswert gerundet			**6.248.000,00 EUR**

Der Ertragswert zeigt, dass die Mietverträge zu investitionskonformen Mietzinsen erfolgt sind.

3.6 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird trotz des Gesamtwertes als mittel eingeschätzt.

3.7 Verkehrswert:

3.7.1 Verkehrswert gesamt:

Die Liegenschaft gebildet aus sämtlichen Grundstücken der Grundbuchseinlagezahlen 1391, 1395 und 1424 stellt großteils eine wirtschaftliche Einheit dar. Vor allem die Grundstücke 62/3 (Schloss, EZ 1424; Eigentümer Fa. Lifestyle GmbH) und 62/1 (Schlosspark mit Zufahrten, Wirtschaftsgebäude und Pförtnerhaus; EZ 1391; Eigentümer Hr. Dr. Mag. Müller) stellen eine nur sehr schwer trennbare Einheit dar. Hingegen stellen die Grundstücke 61/4 (EZ 1391; Eigentümer Hr. Mag. Dr. Müller) und 64/1 (EZ 1395; Eigentümer Hr. Mag. Dr. Müller) abschreibfähige Teilgrundstücke dar. Der Verkehrswert entspricht dem Sachwert.

Sachwert		15.629.622,33 EUR
Marktanpassungsabschlag	-5 %	-781.481,12 EUR
Verkehrswert		**14.848.141,22 EUR**
Verkehrswert gerundet		**14.850.000,00 EUR**

3.7.2 Verkehrswert getrennt – Mag. Dr. Müller/Lifestyle GmbH

Der Verkehrswert getrennt für die beiden Eigentümer wird aus dem Sachwert getrennt nach deren Grundstücken und den verbundenen Baubeständen gerechnet.

3.7.2.1 Verkehrswert Lifestyle GmbH:

Bauzeitwert	Schloss		7.190.702,00 EUR
Grundwert	GRST 62/3		317.817,50 EUR
Sachwert EZ 1424			7.508.519,50 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-375.425,98 EUR
Verkehrswert			**7.133.093,53 EUR**
Verkehrswert gerundet			**7.130.000,00 EUR**

3.7.2.2 Verkehrswert Mag. Dr. Müller:

Bauzeitwert	Nebengebäude und Außenanlagen		487.165,33 EUR
Grundwert	GRST 61/4, 62/1, 64/1		7.633.937,50 EUR
Sachwert EZ 1391, 1395			8.121.102,83 EUR
Marktanpassungsabschlag		-5 %	-406.055,14 EUR
Verkehrswert			**7.715.047,69 EUR**
Verkehrswert gerundet			**7.720.000,00 EUR**

4 Zusammenfassung:

Vom Liegenschaftsgesamtschätzwert entfallen gemäß der definierten Wertzuteilung

7.130.000,00 EUR auf den Eigentümer Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & CO KG (EZ 1424) und

7.720.000,00 EUR auf den Eigentümer Mag. Dr. Michael Müller (EZ 1391 und EZ 1395)

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der Adresse 2333 Leopoldsdorf, Schlossgasse 6/Parkring 10 mit den Grundbucheinlagezahlen 1424, 1391 und 1395 inneliegend der Katastralgemeinde 05210 (Leopoldsdorf), kann somit per Mai 2011 im auftragsgemäßen baufertigen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

Zirka 14.850.000,00 EUR
>in Worten **Vierzehnmillionenachthundertfünfzigtausend** EURO<

eingeschätzt werden

München am 24.05.2011

f.SV. Dr. NIKITSCH
München-Wien-Mai 2011

5 Beilagen:

- Anhang
- Grundbuchsauszüge
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Nutzflächenaufstellung vom Oktober 2009
- Baubescheid vom 16.04.2008
- Einreichplan vom 01.10.2007
- Teilungsplan vom 08.03.2007
- Plan vom 13.05.2009
- Fotodokumentation

E.SV. Dr. NIKITSCH
München-Wien-Mai 2011

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Nutzungsart	NFL effektiv	sonst. Bemerkung	Miete lt. Zinsliste	Annahme wenn leer	Miete pro m²	Miete Ansatz	Grundwertanteil bzw. Vergleichswert			geplanter Verkauf	Neubauwert	
								WNFL		gesamt			gesamt
				EUR/Monat			EUR			EUR			EUR
		2.211,86 m²		0,00	EUR/m²	EUR	32.037,69	EUR/m²		317.817,50		EUR/m²	7.569.160,00
22/EG	Allgemeiner Bereich	3,56 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,59	GW	554,84	nein	0,00	0,00
S1/EG	Wohnbereich	4,47 m²		0,00	17,39	17,39	77,76	143,59	GW	642,28	nein	4.000,00	17.880,00
S2/EG	Allgemeiner Bereich	4,37 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,59	GW	627,92	nein	0,00	0,00
00/EG	Eyemaxx	202,61 m²		0,00	16,50	16,50	3.343,47	143,59	GW	29.112,60	nein	4.000,00	810.440,00
02/EG	Wohnbereich	50,68 m²		0,00	17,39	17,39	881,57	143,59	GW	7.282,10	nein	4.000,00	202.720,00
03/EG	Allgemeiner Bereich	7,74 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,59	GW	1.112,14	nein	0,00	0,00
10/EG	Eyemaxx	67,62 m²		0,00	16,50	16,50	1.115,87	143,59	GW	9.710,18	nein	4.000,00	270.480,00
13/EG	Eyemaxx	13,49 m²		0,00	16,50	16,50	222,61	143,59	GW	1.958,35	nein	4.000,00	53.960,00
13A/EG	Eyemaxx	14,80 m²		0,00	16,50	16,50	244,20	143,59	GW	2.125,58	nein	4.000,00	59.200,00
13B/EG	Eyemaxx	4,65 m²		0,00	16,50	16,50	76,73	143,59	GW	665,15	nein	4.000,00	18.600,00
14/EG	Eyemaxx	11,22 m²		0,00	16,50	16,50	185,15	143,59	GW	1.612,18	nein	4.000,00	44.880,00
14A/EG	Eyemaxx	4,18 m²		0,00	16,50	16,50	68,98	143,59	GW	600,62	nein	4.000,00	16.720,00
15/EG	Eyemaxx	49,52 m²		0,00	16,50	16,50	817,18	143,59	GW	7.115,42	nein	4.000,00	198.080,00
16/EG	Eyemaxx	23,87 m²		0,00	16,50	16,50	393,90	143,59	GW	3.429,83	nein	4.000,00	95.480,00
20/EG	Eyemaxx	20,52 m²		0,00	16,50	16,50	338,62	143,59	GW	2.948,48	nein	4.000,00	82.080,00
21/EG	Allgemeiner Bereich	7,78 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,59	GW	1.117,89	nein	0,00	0,00
30/EG	Wohnbereich	13,62 m²		0,00	17,39	17,39	236,92	143,59	GW	1.957,03	nein	4.000,00	54.480,00
31/EG	Eyemaxx	10,12 m²		0,00	16,50	16,50	167,00	143,59	GW	1.454,12	nein	4.000,00	40.480,00
31A/EG	Eyemaxx	1,81 m²		0,00	16,50	16,50	29,87	143,59	GW	250,08	nein	4.000,00	7.240,00
31B/EG	Eyemaxx	2,08 m²		0,00	16,50	16,50	34,22	143,59	GW	299,87	nein	4.000,00	8.320,00
32/EG	Allgemeiner Bereich	35,16 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,59	GW	5.135,75	nein	0,00	0,00
33/EG	Wohnbereich	44,03 m²		0,00	17,39	17,39	765,90	143,59	GW	6.326,59	nein	4.000,00	176.120,00
33A/EG	Wohnbereich	1,74 m²		0,00	17,39	17,39	30,27	143,59	GW	250,02	nein	4.000,00	6.960,00
36/EG	Wohnbereich	58,88 m²		0,00	17,39	17,39	1.024,21	143,59	GW	8.450,34	nein	4.000,00	235.520,00
40/EG	Wohnbereich	12,68 m²		0,00	17,39	17,39	220,57	143,59	GW	1.821,96	nein	4.000,00	50.720,00
01/1. OG	Wohnbereich	42,77 m²		0,00	17,39	17,39	743,98	143,59	GW	6.145,53	nein	4.000,00	171.080,00
02/1. OG	Wohnbereich	20,47 m²		0,00	17,39	17,39	356,07	143,59	GW	2.941,25	nein	4.000,00	81.880,00
10/1. OG	Wohnbereich	54,82 m²		0,00	17,39	17,39	953,59	143,59	GW	7.876,97	nein	4.000,00	219.280,00
11/1. OG	Wohnbereich	63,76 m²		0,00	17,39	17,39	1.109,10	143,59	GW	9.161,54	nein	4.000,00	255.040,00
12/1. OG	Wohnbereich	31,85 m²		0,00	17,39	17,39	554,03	143,59	GW	4.576,46	nein	4.000,00	127.400,00
13/1. OG	Wohnbereich	41,69 m²		0,00	17,39	17,39	725,19	143,59	GW	5.990,35	nein	4.000,00	166.760,00
20/1. OG	Wohnbereich	27,18 m²		0,00	17,39	17,39	472,79	143,59	GW	3.905,44	nein	4.000,00	108.720,00
22/1. OG	Wohnbereich	2,48 m²		0,00	17,39	17,39	43,14	143,59	GW	356,36	nein	4.000,00	9.920,00
30/1. OG	Wohnbereich	14,50 m²		0,00	17,39	17,39	252,23	143,59	GW	2.083,47	nein	4.000,00	58.000,00
31/1. OG	Wohnbereich	19,73 m²		0,00	17,39	17,39	343,20	143,59	GW	2.834,96	nein	4.000,00	78.920,00
31A/1. OG	Wohnbereich	2,74 m²		0,00	17,39	17,39	47,66	143,59	GW	393,70	nein	4.000,00	10.960,00
31B/1. OG	Wohnbereich	2,53 m²		0,00	17,39	17,39	44,01	143,59	GW	363,53	nein	4.000,00	10.120,00
32/1. OG	Wohnbereich	25,72 m²		0,00	17,39	17,39	447,40	143,59	GW	3.695,66	nein	4.000,00	102.880,00
33/1. OG	Wohnbereich	16,09 m²		0,00	17,39	17,39	279,88	143,59	GW	2.311,94	nein	4.000,00	64.360,00
33A/1. OG	Wohnbereich	4,88 m²		0,00	17,39	17,39	84,89	143,59	GW	701,20	nein	4.000,00	19.520,00
34/1. OG	Wohnbereich	19,59 m²		0,00	17,39	17,39	340,59	143,59	GW	2.813,41	nein	4.000,00	78.320,00
35/1. OG	Wohnbereich	3,22 m²		0,00	17,39	17,39	56,01	143,59	GW	462,62	nein	4.000,00	12.880,00

B 163

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Nutzungsart	NFL effektiv	sonst. Bemerkung	Miete lt. Zinsliste	Annahme wenn leer	Miete pro m²	Miete Ansatz	Grundwertanteil bzw. Vergleichswert			geplanter Verkauf	Neubauwert	
				EUR/Monat	EUR/m²	EUR	EUR	WNFL		gesamt EUR		EUR/m²	gesamt EUR
		2.211,86 m²		0,00			32.037,69	EUR/m²		317.817,50			7.569.160,00
40/1. OG	Wohnbereich	75,52 m²		0,00	17,39	17,39	409,13	143,69	GW	3.379,54	nein	4.000,00	94.080,00
41/1. OG	Wohnbereich	58,56 m²		0,00	17,39	17,39	1.020,38	143,69	GW	8.428,73	nein	4.000,00	234.640,00
41/1. OG	Wohnbereich	6,24 m²		0,00	17,39	17,39	108,54	143,69	GW	896,61	nein	4.000,00	24.960,00
51/1. OG	Wohnbereich	11,29 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	1.622,24	nein	0,00	0,00
S2/1. OG	Allgemeiner Bereich	61,35 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	8.815,89	nein	0,00	0,00
00/2. OG	Allgemeiner Bereich	4,28 m²		0,00	16,84	16,84	72,07	143,69	GW	614,98	nein	4.000,00	17.120,00
01/2. OG	VST/VPG	35,30 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	5.072,13	nein	0,00	0,00
02/2. OG	Allgemeiner Bereich	3,60 m²		0,00	17,39	17,39	62,62	143,69	GW	517,29	nein	4.000,00	14.400,00
02A/2. OG	Wohnbereich	55,05 m²		0,00	16,84	16,84	926,98	143,69	GW	7.910,02	nein	4.000,00	220.200,00
10/2. OG	VST/VPG	64,99 m²		0,00	16,50	16,50	1.072,46	143,69	GW	9.338,28	nein	4.000,00	259.960,00
11/2. OG	Eyemaxx	30,67 m²		0,00	16,50	16,50	504,47	143,69	GW	4.392,54	nein	4.000,00	122.680,00
11A/2. OG	Eyemaxx	37,19 m²		0,00	16,84	16,84	626,24	143,69	GW	5.343,75	nein	4.000,00	148.760,00
12/2. OG	VST/VPG	35,34 m²		0,00	16,84	16,84	595,09	143,69	GW	5.077,93	nein	4.000,00	141.360,00
20/2. OG	VST/VPG	2,61 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	375,03	nein	0,00	0,00
21/2. OG	Allgemeiner Bereich	1,65 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	237,09	nein	0,00	0,00
22/2. OG	Allgemeiner Bereich	18,28 m²		0,00	16,84	16,84	307,82	143,69	GW	2.626,61	nein	4.000,00	73.120,00
30/2. OG	VST/VPG	40,95 m²		0,00	16,84	16,84	689,55	143,69	GW	5.884,02	nein	4.000,00	163.800,00
31/2. OG	VST/VPG	4,36 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	626,35	nein	0,00	0,00
32/2. OG	Allgemeiner Bereich	18,90 m²		0,00	16,50	16,50	311,89	143,69	GW	2.715,70	nein	4.000,00	75.600,00
32A/2. OG	Eyemaxx	23,99 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	3.447,07	nein	0,00	0,00
34/2. OG	Allgemeiner Bereich	4,24 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	609,24	nein	0,00	0,00
35A/2. OG	Allgemeiner Bereich	1,57 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	225,59	nein	0,00	0,00
35B/2. OG	Allgemeiner Bereich	1,56 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	224,15	nein	0,00	0,00
35C/2. OG	Allgemeiner Bereich	5,24 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	752,92	nein	0,00	0,00
35D/2. OG	Allgemeiner Bereich	1,61 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	231,34	nein	0,00	0,00
35E/2. OG	Allgemeiner Bereich	19,83 m²		0,00	16,84	16,84	333,92	143,69	GW	2.849,33	nein	4.000,00	79.320,00
41/2. OG	VST/VPG	5,34 m²		0,00	16,84	16,84	89,92	143,69	GW	767,29	nein	4.000,00	21.360,00
41A/2. OG	VST/VPG	1,70 m²		0,00	16,84	16,84	28,63	143,69	GW	244,27	nein	4.000,00	6.800,00
41B/2. OG	VST/VPG	36,00 m²		0,00	17,39	17,39	626,22	143,69	GW	5.172,75	nein	4.000,00	144.000,00
42/2. OG	Wohnbereich	7,05 m²		0,00	16,84	16,84	118,71	143,69	GW	1.013,00	nein	4.000,00	28.200,00
42I2. OG	VST/VPG	3,05 m²		0,00	17,39	17,39	53,05	143,69	GW	438,25	nein	4.000,00	12.200,00
42A/2. OG	Wohnbereich	3,99 m²		0,00	17,39	17,39	69,41	143,69	GW	573,31	nein	4.000,00	15.960,00
42B/2. OG	Wohnbereich	20,86 m²		0,00	16,84	16,84	351,26	143,69	GW	2.997,33	nein	4.000,00	83.440,00
42C/2. OG	VST/VPG	3,71 m²		0,00	16,84	16,84	62,47	143,69	GW	533,06	nein	4.000,00	14.840,00
42D/2. OG	VST/VPG	3,02 m²		0,00	16,84	16,84	50,85	143,69	GW	433,94	nein	4.000,00	12.080,00
42E/2. OG	VST/VPG	12,79 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	1.837,77	nein	0,00	0,00
S2/2. OG	Allgemeiner Bereich	46,66 m²		0,00	16,84	16,84	785,70	143,69	GW	6.704,46	nein	4.000,00	186.640,00
10/3. OG	VST/VPG	93,14 m²		0,00	16,50	16,50	1.537,00	143,69	GW	13.383,09	nein	4.000,00	372.560,00
11/3. OG	Eyemaxx	36,08 m²		0,00	16,84	16,84	607,55	143,69	GW	5.184,26	nein	4.000,00	144.320,00
12/3. OG	VST/VPG	29,70 m²		0,00	16,84	16,84	500,12	143,69	GW	4.267,53	nein	4.000,00	118.800,00
20/3. OG	VST/VPG	2,60 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	373,59	nein	0,00	0,00
22/3. OG	Allgemeiner Bereich	2,17 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	311,80	nein	0,00	0,00
23/3. OG	Allgemeiner Bereich												

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Nutzungsart	NFL effektiv	sonst. Bemerkung	Miete lt. Zinsliste	Annahme wenn leer	Miete pro m²	Miete Ansatz	Grundwertanteil bzw. Vergleichswert			geplanter Verkauf	Neubauwert	
				EUR/Monat			EUR	WNFL		gesamt EUR			gesamt EUR
		2.214,86 m²		0,00	EUR/m²	EUR	32.037,69	EUR/m²		317.817,50		EUR/m²	7.569.160,00
40/3. OG	VST/VPG	102,47 m²		0,00	15,84	15,84	1.725,48	143,69	GW	14.723,70	nein	4.000,00	409.880,00
41/3. OG	VST/VPG	6,99 m²		0,00	15,84	15,84	117,70	143,69	GW	1.004,38	nein	4.000,00	27.900,00
41/3. OG		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	3.349,36	nein	0,00	0,00
41/3. OG	Allgemeiner Bereich	23,31 m²		0,00	16,64	16,64	97,33	143,69	GW	833,52	nein	4.000,00	23.120,00
41/3. OG	VST/VPG	5,78 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	4.868,15	nein	0,00	0,00
42/3. OG	Allgemeiner Bereich	33,88 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	1.734,31	nein	0,00	0,00
43/3. OG	Allgemeiner Bereich	12,07 m²		0,00	16,64	16,64	536,85	143,69	GW	4.580,77	nein	4.000,00	127.520,00
44/3. OG	VST/VPG	31,88 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	945,47	nein	0,00	0,00
S1/3. OG	Allgemeiner Bereich	6,58 m²		0,00	0,00	0,00	0,00	143,69	GW	1.646,56	nein	0,00	0,00
S2/3. OG	Allgemeiner Bereich	11,46 m²		0,00	16,50	16,50	397,04	143,69	GW	3.457,13	nein	4.000,00	96.240,00
30/4. OG	Eyemaxx	24,06 m²		0,00	16,50	16,50	112,58	143,69	GW	578,51	nein	4.000,00	27.240,00
S2/4. OG	Eyemaxx	6,81 m²											

ANHANG

Bezeichnung / Etage	RND	Spanne Entwickl.	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko		IH-Aufwand jährlich		sonstige Aufwendungen		Nettoertrag	Barwert
							EUR	EUR/m²	EUR	monatlich EUR	EUR
	Jahre	Jahre	%	%	EUR	%	-30.276,64		0,00	25.310,87	6.243.800,38
72/EG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91/EG	90	90,00	5,00	10,00	-7,78	0,40	-71,52	0,00	0,00	64,02	15.192,43
92/EG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
93/EG	90	90,00	5,00	10,00	-354,35	0,40	-3.241,76	0,00	0,00	2.738,98	649.983,23
94/EG	90	90,00	5,00	10,00	-88,16	0,40	-810,88	0,00	0,00	725,84	172.246,88
95/EG	90	90,00	5,00	10,00	-88,16	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
96/EG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	-1.081,92	0,00	0,00	914,12	216.928,42
97/EG	90	90,00	5,00	10,00	-111,59	0,40	-215,84	0,00	0,00	182,36	43.276,61
10/EG	90	90,00	5,00	10,00	-22,26	0,40	-836,80	0,00	0,00	200,07	47.479,16
13/EG	90	90,00	5,00	10,00	-24,42	0,40	-74,40	0,00	0,00	62,85	14.917,44
13A/EG	90	90,00	5,00	10,00	-7,67	0,40	-179,52	0,00	0,00	151,68	35.994,33
13B/EG	90	90,00	5,00	10,00	-18,52	0,40	-66,88	0,00	0,00	56,51	13.409,65
14/EG	90	90,00	5,00	10,00	-6,90	0,40	-792,32	0,00	0,00	669,43	158.862,89
14A/EG	90	90,00	5,00	10,00	-61,72	0,40	-381,92	0,00	0,00	322,66	76.578,18
15/EG	90	90,00	5,00	10,00	-39,39	0,40	-328,32	0,00	0,00	277,40	65.829,21
16/EG	90	90,00	5,00	10,00	-33,86	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20/EG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	-217,92	0,00	0,00	195,27	46.291,04
21/EG	90	90,00	5,00	10,00	-23,69	0,40	-151,92	0,00	0,00	136,81	32.466,49
30/EG	90	90,00	5,00	10,00	-16,70	0,40	-28,96	0,00	0,00	24,47	5.805,57
31/EG	90	90,00	5,00	10,00	-2,99	0,40	-33,28	0,00	0,00	28,12	6.672,79
31A/EG	90	90,00	5,00	10,00	-3,43	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31B/EG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	-704,48	0,00	0,00	630,60	149.647,17
32/EG	90	90,00	5,00	10,00	-76,59	0,40	-27,84	0,00	0,00	24,92	5.913,83
33/EG	90	90,00	5,00	10,00	-9,03	0,40	-942,08	0,00	0,00	843,28	200.118,67
33A/EG	90	90,00	5,00	10,00	-102,42	0,40	-202,88	0,00	0,00	181,60	43.096,21
35/EG	90	90,00	5,00	10,00	-22,06	0,40	-684,32	0,00	0,00	612,55	145.364,73
40/EG	90	90,00	5,00	10,00	-74,40	0,40	-327,52	0,00	0,00	293,17	69.572,51
01/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-35,61	0,40	-877,12	0,00	0,00	785,14	186.319,73
02/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-95,36	0,40	-1.020,16	0,00	0,00	913,18	216.704,59
10/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-110,91	0,40	-509,60	0,00	0,00	456,16	108.250,33
11/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-55,40	0,40	-667,04	0,00	0,00	597,09	141.694,08
12/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-72,52	0,40	-434,88	0,00	0,00	389,27	92.378,15
13/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-47,28	0,40	-39,68	0,00	0,00	35,52	8.428,91
20/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-4,31	0,40	-232,00	0,00	0,00	207,67	49.281,94
22/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-26,22	0,40	-315,68	0,00	0,00	282,57	67.057,43
30/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-34,32	0,40	-43,84	0,00	0,00	39,24	9.312,59
31/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-4,77	0,40	-40,48	0,00	0,00	36,23	8.598,85
31A/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-4,46	0,40	-411,52	0,00	0,00	368,39	87.415,97
31B/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-44,74	0,40	-257,44	0,00	0,00	230,44	54.685,96
32/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-27,99	0,40	-78,08	0,00	0,00	69,85	16.585,92
33/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-8,46	0,40	-313,28	0,00	0,00	280,43	66.547,62
33A/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-34,05	0,40	-51,52	0,00	0,00	46,12	10.943,99
34/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,50	0,40					
35/1. OG	90	90,00									

ANHANG

Bezeichnung / Etage	RND	Spanne Entwickl.	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko		IH-Aufwand jährlich		sonstige Aufwendungen		Nettoertrag monatlich	Barwert
							EUR	EUR/m²	EUR	EUR	EUR
							-30.276,64		0,00	26.310,87	5.243.800,38
	Jahre	Jahre	%	%	EUR	%					
40/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-40,91	0,40	-376,32	0,00	0,00	336,66	79.938,71
41/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-102,04	0,40	-938,66	0,00	0,00	840,13	199.370,95
51/1. OG	90	90,00	5,00	10,00	-10,85	0,40	-99,84	0,00	0,00	89,37	21.208,23
S2/1. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-7,21	0,40	-66,48	0,00	0,00	59,16	14.038,42
02/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
02A/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-1,21	0,40	-11,16	0,00	0,00	9,93	2.356,52
10/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-6,26	0,40	-57,50	0,00	0,00	51,16	12.235,52
11A/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-92,70	0,40	-850,80	0,00	0,00	760,68	180.564,28
12/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-107,25	0,40	-1.039,54	0,00	0,00	878,57	208.491,24
20/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-50,45	0,40	-488,12	0,00	0,00	413,26	98.070,12
21/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-62,62	0,40	-595,04	0,00	0,00	514,03	121.983,39
22/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-59,51	0,40	-565,44	0,00	0,00	488,46	115.915,38
30/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-30,78	0,40	-292,48	0,00	0,00	252,65	59.968,49
32A/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-68,95	0,40	-655,20	0,00	0,00	566,30	134.315,21
34/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35A/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35B/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-31,19	0,40	-302,40	0,00	0,00	265,50	63.032,17
35C/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35D/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35E/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41/2. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41A/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-33,39	0,40	-317,28	0,00	0,00	274,08	65.042,50
41B/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,99	0,40	-55,44	0,00	0,00	73,81	17.515,23
42/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-2,86	0,40	-27,20	0,00	0,00	23,50	5.576,01
42/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-62,62	0,40	-576,00	0,00	0,00	515,59	122.355,17
42A/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-11,57	0,40	-112,80	0,00	0,00	97,44	23.124,04
42B/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,31	0,40	-48,80	0,00	0,00	43,68	10.365,20
42C/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-6,94	0,40	-63,84	0,00	0,00	57,15	13.561,03
42D/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-35,13	0,40	-333,79	0,00	0,00	288,32	68.420,91
42E/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,25	0,40	-55,36	0,00	0,00	51,28	12.168,62
S2/2. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,06	0,40	-48,32	0,00	0,00	41,74	9.905,62
10/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-78,57	0,40	-746,56	0,00	0,00	644,92	153.045,04
12/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-153,70	0,40	-1.497,24	0,00	0,00	1.299,11	298.797,88
20/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-60,75	0,40	-577,28	0,00	0,00	498,69	118.342,56
22/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-50,01	0,40	-475,20	0,00	0,00	410,50	97.416,15
23/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ANHANG

Bezeichnung / Etage	RND	Spanne Entwickl.	Zinssatz Kap.	Ausfallsrisiko		IH-Aufwand jährlich		sonstige Aufwendungen		Nettoertrag	Barwert
							EUR		EUR	monatlich	EUR
	Jahre	Jahre	%	%	EUR	%	-30.276,64	EUR/m²	0,00	EUR	6.243.800,38
40/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-172,55	0,40	-1.639,52	0,00	0,00	1.416,31	336.102,12
41/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-1,77	0,40	-11,64	0,00	0,00	96,61	22.927,24
41/5. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41a/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-5,73	0,40	-92,46	0,00	0,00	78,89	5.958,43
42/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
43/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44/3. OG	90	90,00	5,00	10,00	-53,68	0,40	-510,38	0,00	0,00	440,65	104.563,55
S1/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S2/3. OG	90	90,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36/4. OG	90	90,00	5,00	10,00	-39,70	0,40	-384,85	0,00	0,00	325,29	77.165,71
S2/4. OG	90	90,00	5,00	10,00	-11,24	0,40	-108,96	0,00	0,00	92,06	21.846,83

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Barwert	Barwert Spanne 2	Barwert Spanne 3	Barwert Spanne 4	Investitionskosten	Grundwert bzw. Vergleichswert	Marktwert
		diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	
	6.243.800,38	0,00	0,00	0,00	0,00	3.936,78	6.247.737,16
22/EG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,87	6,87
S1/EG	15.152,42	0,00	0,00	0,00	0,00	7,96	15.230,39
S2/EG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,78	7,78
00/EG	649.983,23	0,00	0,00	0,00	0,00	360,62	650.343,85
02/EG	172.248,88	0,00	0,00	0,00	0,00	90,20	172.339,09
03/EG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,78	13,78
10/EG	216.928,42	0,00	0,00	0,00	0,00	120,35	217.048,77
13/EG	43.276,61	0,00	0,00	0,00	0,00	24,01	43.300,62
13A/EG	47.478,13	0,00	0,00	0,00	0,00	26,34	47.505,50
13B/EG	14.917,44	0,00	0,00	0,00	0,00	8,28	14.925,71
14/EG	35.994,33	0,00	0,00	0,00	0,00	19,97	36.014,30
14A/EG	13.409,65	0,00	0,00	0,00	0,00	7,44	13.417,09
15/EG	158.862,69	0,00	0,00	0,00	0,00	88,14	158.950,83
16/EG	76.576,16	0,00	0,00	0,00	0,00	42,49	76.618,65
20/EG	65.629,21	0,00	0,00	0,00	0,00	36,42	65.665,63
21/EG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,85	13,85
30/EG	46.291,04	0,00	0,00	0,00	0,00	24,24	46.315,28
31/EG	32.465,48	0,00	0,00	0,00	0,00	18,01	32.483,49
31A/EG	5.805,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3,22	5.809,79
31B/EG	6.672,75	0,00	0,00	0,00	0,00	3,70	6.676,45
32/EG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84,36	84,36
33/EG	149.647,17	0,00	0,00	0,00	0,00	78,37	149.725,53
33A/EG	5.913,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3,10	5.916,93
36/EG	200.118,67	0,00	0,00	0,00	0,00	104,80	200.223,47
40/EG	43.096,21	0,00	0,00	0,00	0,00	22,57	43.118,78
01/1. OG	145.364,73	0,00	0,00	0,00	0,00	76,12	145.440,86
02/1. OG	69.572,91	0,00	0,00	0,00	0,00	36,43	69.609,34
10/1. OG	186.319,73	0,00	0,00	0,00	0,00	97,57	186.417,30
11/1. OG	216.704,59	0,00	0,00	0,00	0,00	113,48	216.818,08
12/1. OG	108.250,33	0,00	0,00	0,00	0,00	56,69	108.307,02
13/1. OG	141.694,06	0,00	0,00	0,00	0,00	74,20	141.768,26
20/1. OG	92.378,15	0,00	0,00	0,00	0,00	48,38	92.426,53
22/1. OG	6.428,91	0,00	0,00	0,00	0,00	4,41	6.433,33
30/1. OG	49.261,94	0,00	0,00	0,00	0,00	25,81	49.307,75
31/1. OG	67.057,43	0,00	0,00	0,00	0,00	35,12	67.092,54
31A/1. OG	9.312,59	0,00	0,00	0,00	0,00	4,88	9.317,46
31B/1. OG	8.596,85	0,00	0,00	0,00	0,00	4,50	8.603,35
32/1. OG	87.415,97	0,00	0,00	0,00	0,00	45,78	87.461,75
33/1. OG	54.685,96	0,00	0,00	0,00	0,00	28,64	54.714,60
33A/1. OG	16.585,92	0,00	0,00	0,00	0,00	8,69	16.594,61
34/1. OG	66.547,92	0,00	0,00	0,00	0,00	34,85	66.582,46
35/1. OG	10.943,99	0,00	0,00	0,00	0,00	5,73	10.949,72

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Barwert	Barwert Spanne 2	Barwert Spanne 3	Barwert Spanne 4	Investitionskosten	Grundwert bzw. Vergleichswert	Marktwert
		diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	
	6.243.800,38	0,00	0,00	0,00	0,00	3.936,78	6.247.737,16
40/1. OG	79.938,71	0,00	0,00	0,00	0,00	41,86	79.980,57
41/1. OG	199.370,95	0,00	0,00	0,00	0,00	104,41	99.475,36
51/1. OG	21.208,23	0,00	0,00	0,00	0,00	11,11	21.219,34
52/1. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,09	20,09
00/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109,21	109,21
01/2. OG	14.038,42	0,00	0,00	0,00	0,00	7,62	14.046,04
02/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,83	62,83
02A/2. OG	12.235,52	0,00	0,00	0,00	0,00	6,41	12.241,92
10/2. OG	180.564,28	0,00	0,00	0,00	0,00	97,96	180.662,25
11/2. OG	208.491,24	0,00	0,00	0,00	0,00	115,67	208.606,91
11A/2. OG	98.070,12	0,00	0,00	0,00	0,00	54,41	98.124,53
12/2. OG	121.983,39	0,00	0,00	0,00	0,00	66,19	122.049,58
20/2. OG	115.915,36	0,00	0,00	0,00	0,00	62,90	115.978,26
21/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,65	4,65
27/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,94	2,94
30/2. OG	59.658,49	0,00	0,00	0,00	0,00	32,54	59.691,03
31/2. OG	134.316,21	0,00	0,00	0,00	0,00	72,86	134.389,09
32/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,80	7,80
32A/2. OG	60.632,17	0,00	0,00	0,00	0,00	33,64	60.665,80
34/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,70	42,70
35A/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,55	7,55
35B/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,79	2,79
35C/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,78	2,78
35D/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,33	9,33
35E/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,87	3,87
41/2. OG	65.042,50	0,00	0,00	0,00	0,00	35,29	65.077,79
41A/2. OG	17.515,23	0,00	0,00	0,00	0,00	9,50	17.524,73
41B/2. OG	5.576,01	0,00	0,00	0,00	0,00	3,03	5.579,03
42/2. OG	122.355,17	0,00	0,00	0,00	0,00	64,07	122.419,24
42/2. OG	23.124,04	0,00	0,00	0,00	0,00	12,55	23.136,58
42A/2. OG	10.366,20	0,00	0,00	0,00	0,00	5,43	10.371,63
42B/2. OG	13.561,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7,10	13.568,13
42C/2. OG	58.420,91	0,00	0,00	0,00	0,00	37,13	58.456,03
42D/2. OG	12.168,62	0,00	0,00	0,00	0,00	6,60	12.175,42
42E/2. OG	9.506,62	0,00	0,00	0,00	0,00	5,38	9.910,99
52/2. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22,76	22,76
10/3. OG	63.046,04	0,00	0,00	0,00	0,00	83,05	153.128,08
11/3. OG	298.797,88	0,00	0,00	0,00	0,00	65,75	298.963,55
12/3. OG	118.342,58	0,00	0,00	0,00	0,00	64,22	118.406,80
20/3. OG	97.416,19	0,00	0,00	0,00	0,00	52,86	97.469,01
22/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,63	4,63
23/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,86	3,86

ANHANG

Bezeichnung / Etage	Barwert	Barwert Spanne 2	Barwert Spanne 3	Barwert Spanne 4	Investitionskosten	Grundwert bzw. Vergleichswert	Marktwert
		diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	diskontiert	
	6.243.800,38	0,00	0,00	0,00	0,00	3.936,78	6.247.737,16
40/3. OG	336.102,12	0,00	0,00	0,00	0,00	182,38	336.284,50
41/3. OG	22.927,24	0,00	0,00	0,00	0,00	12,44	22.939,68
41/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,49	41,49
41B/3. OG	18.958,43	0,00	0,00	0,00	0,00	10,29	18.968,72
42/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,30	60,30
43/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21,45	21,45
44/3. OG	104.566,56	0,00	0,00	0,00	0,00	56,74	104.623,30
S1/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,71	11,71
S2/3. OG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,40	20,40
30/4. OG	77.185,71	0,00	0,00	0,00	0,00	42,82	77.228,53
S2/4. OG	21.846,83	0,00	0,00	0,00	0,00	12,12	21.858,95

GRUNDBUCH 05210 Leopoldsdorf EINLAGEZAHL 1424
BEZIRKSGERICHT Schwechat
********** AUFRAGEDATUM 2011-05-17
Letzte TZ 1722/2010
********** A1 **********

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
62/3	G GST-Fläche	1397	
	Baufl.(Gebäude)	825	
	Baufl.(befestigt)	142	
	Garten	430	
	(Erholungsfläche)		Schloßgasse 6

********** A2 **********

2 a 1558/2002 1643/2002 1567/2007 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/3 gem. Bescheid vom 2002-05-06
b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391
3 a 707/2009 RECHT des Zuganges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 64/1 für Gst 62/3
4 a 771/2009 RECHT des Zuganges, der Zufahrt u. Leitung auf Gst 62/1 für Gst 62/3
5 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/3
6 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/3
7 a 1986/2009 RECHT des Ensembleschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .60 für Gst 62/3

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG (FN 251413a)
ADR: Wildgansg. 3/B/Haus 2, Hennersdorf 2332
b 893/2008 Kaufvertrag 2008-02-25 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 14470/1930 2713/2004 1567/2007
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/3 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b 319/1908 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 306 GB 02000 Landtafel Wien Niederösterreich
c 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391
2 a 7632/1932 JM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004 1567/2007
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-18 hins Gst 62/3 (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391
3 a 2465/1998 2713/2004 1567/2007
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/3 für Abwasserverband Schwechat
b 1567/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1391
4 a 1567/2007 Pfandurkunde 2007-03-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.400.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AKTIENGESELLSCHAFT
5 a 1722/2010 Pfandurkunde 2010-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,---
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 1,96 ********** 2011-05-17 10:03,20734 11 ********** ZEILEN: 65
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,33
Gesamtentgelt: EUR 2,75 (inkl. 20% USt)

GRUNDBUCH 05210 Leopoldsdorf EINLAGEZAHL 1391
BEZIRKSGERICHT Schwechat
********** ABFRAGEDATUM 2011-05-17
Letzte TX 1723/2010
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
61/4		Garten (Erholungsfläche)	2317	Parkring 10
62/1	*	GST-Fläche	37592	
		Bauf. (Gebäude)	104	
		Landw. genutzt	11321	
		Garten (Erholungsfläche)	18660	
		Wald	5788	
		Gewässer (fließ.)	1719	Schloßgasse 6b
GESAMTFLÄCHE			39909	

********** A2 **********

2 a 1550/2002 1643/2002 DENKMALSCHUTZ hins der Anlagen auf Gst 62/1 gem. Bescheid vom 2002-05-06
b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1277
5 a 1986/2009 RECHT der Zugangs-, Zufahrts- und Leitungsrechte gem Pkt II 1)a) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 70/12 für Gst 62/1 61/4
6 a 1986/2009 RECHT der Verlegung von Abwasserleitungen gem Pkt II 1)c) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .68 für Gst 62/1 61/4
7 a 1986/2009 RECHT des Immissionsschutzes gem Pkt II 1)d) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 und .68 für Gst 62/1 61/4
8 a 1986/2009 RECHT der ausschließlichen Nutzung gem Pkt II 1)e) Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst .2/1 für Gst 62/1

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Müller Mag. Dr. Michael
GEB: 1954-06-04 ADR: Waldgasse 1/B/Haus 2, Hennersdorf 2332
a 2043/2007 Schenkungsvertrag 2000-09-26, Kaufvertrag 2001-07-10, Einantwortungsurkunde 2004-08-02, Kaufvertrag 2007-03-28 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 14470/1930 2713/2004
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1930-08-14 hins Gst 62/1 für Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
b 319/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30b CH 02000 Landtafel Wien Niederösterreich
c 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) 1120 1277
2 a 7632/1932 IM RANG 3074/1932 3266/1974 3176/1995 2713/2004
DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1 Vereinbarung 1932-02-10 hins Gst 62/1 (Wiener Stadtwerke Elektrizitätswerke)
b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128
3 a 2465/1998 2713/2004
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaues von Rohrleitungsanlagen samt Zubehör einschließlich notwendiger Vorrichtungen zum Transport gem. Art. I u. II Servitutsvertrag hins Gst 62/1 für Abwasserverband Schwechat
b 2713/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1128 1277
4 a 2843/2007 Pfandurkunde 2007-03-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST

AKTIENGESELLSCHAFT

5 a 1684/2008
DIENSTBARKEIT einer Transformatorenstation auf Gst 61/4 gem
§ 1 Vereinbarung 2008-05-19 für WIENSTROM GmbH

6 a 71/2009
DIENSTBARKEIT der Duldung der Zugangs-, Zufahrt- und
Leitungsrechte gem. Pkt. II 1)c) a) und c)
Dienstbarkeitsvertrag 2007-03-28 auf Gst 62/1 zugunsten
Gst 62/3

7 a 1986/2009
DIENSTBARKEIT
des Ensembleschutzes gem Pkt. II 2)a) Dienstbarkeitsvertrag
2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1 (EZ 1277)

8 a 1986/2009
DIENSTBARKEIT
der Zugangs- und Zufahrtsrechte gem Pkt. II 2)b)
Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst .2/1
(EZ 1277)

9 a 1986/2009
DIENSTBARKEIT
zur Verlegung der Stromleitung gem Pkt. II 2)c)
Dienstbarkeitsvertrag 2008-04-23 hins Gst 62/1 für Gst 63
(EZ 1422)

10 a 1723/2010 Pfandurkunde 2010-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197292x)

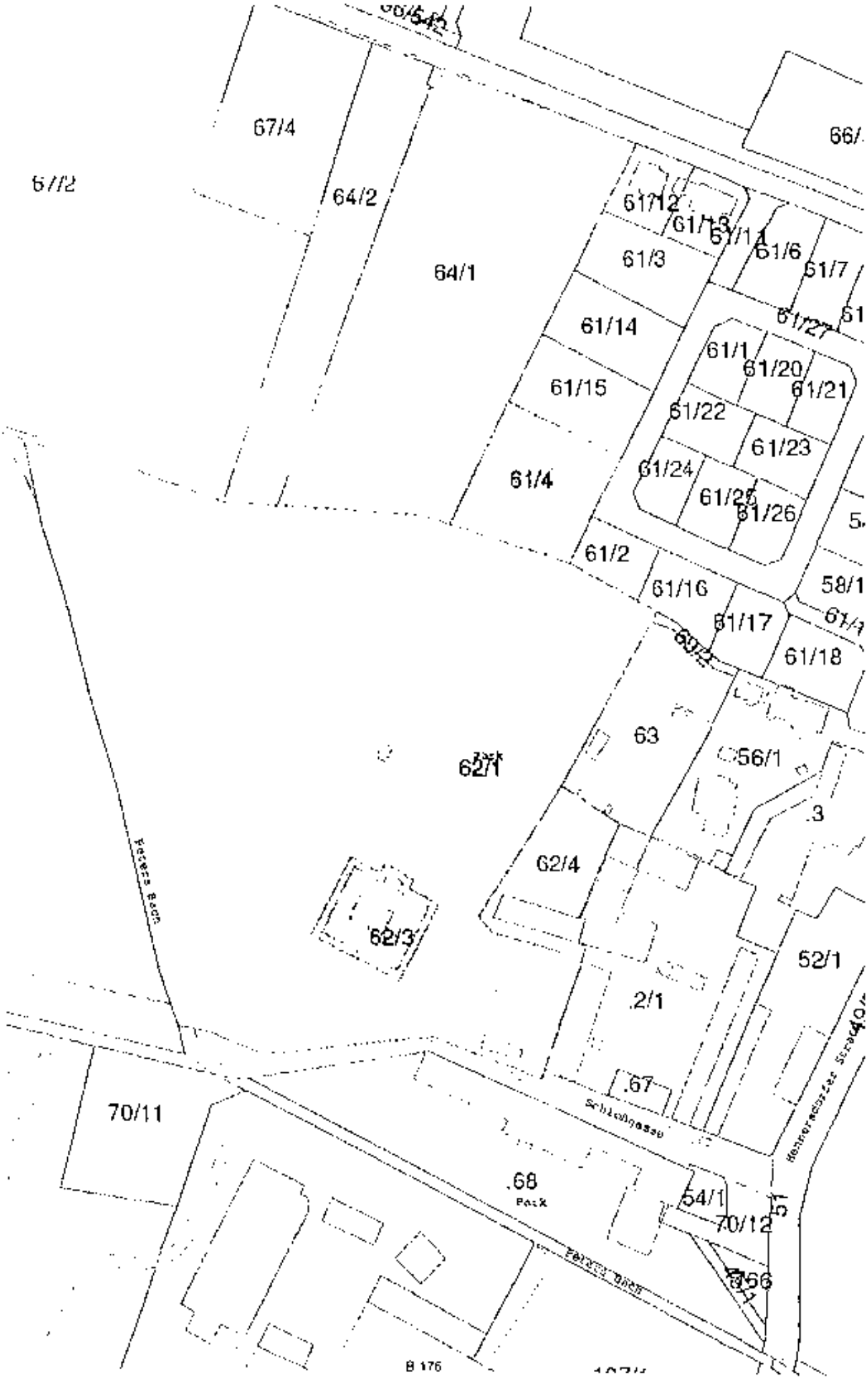
b 1723/2010 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 1395 GB 05210 Leopoldsdorf

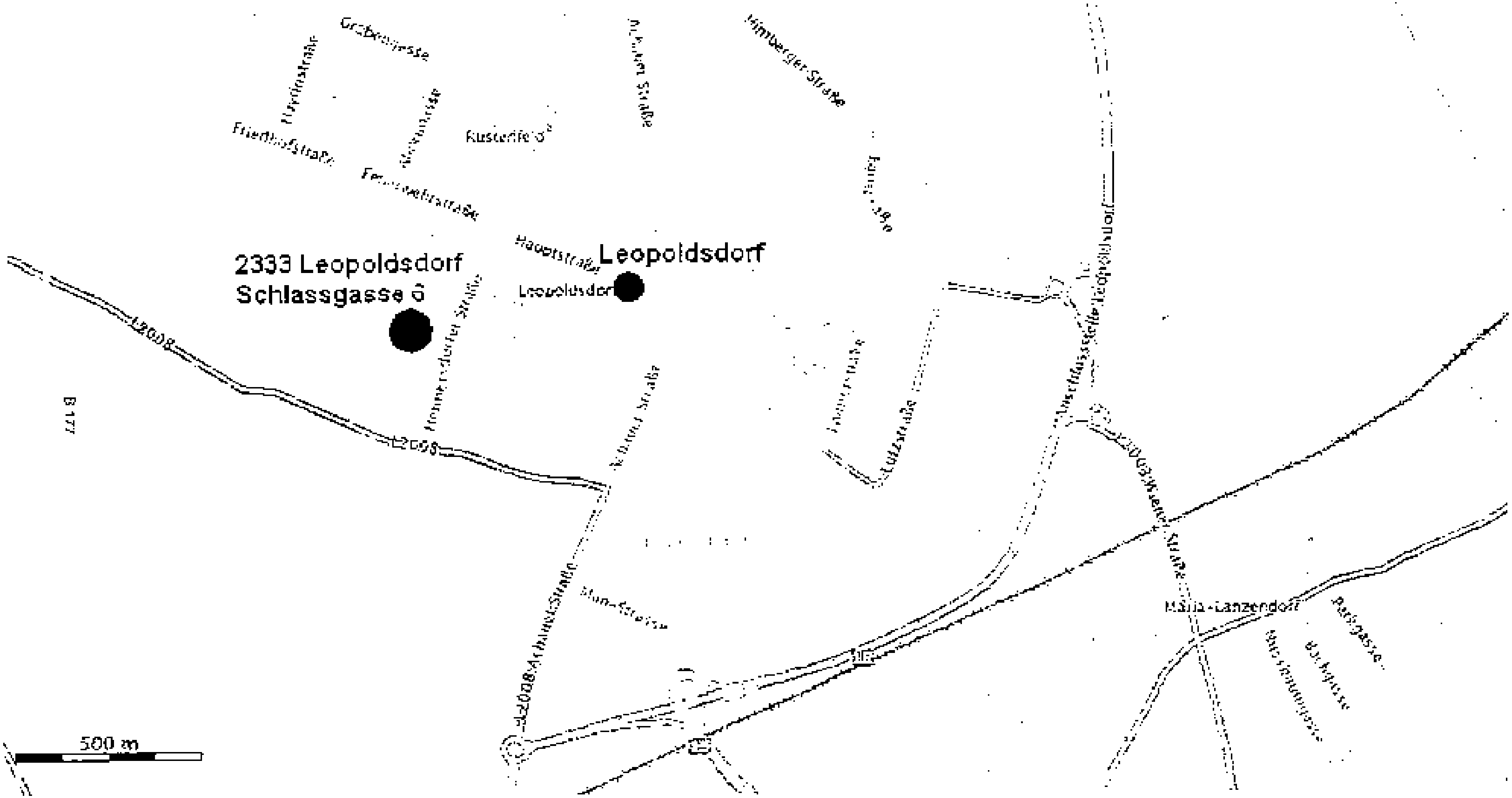
********** HINWEIS **********

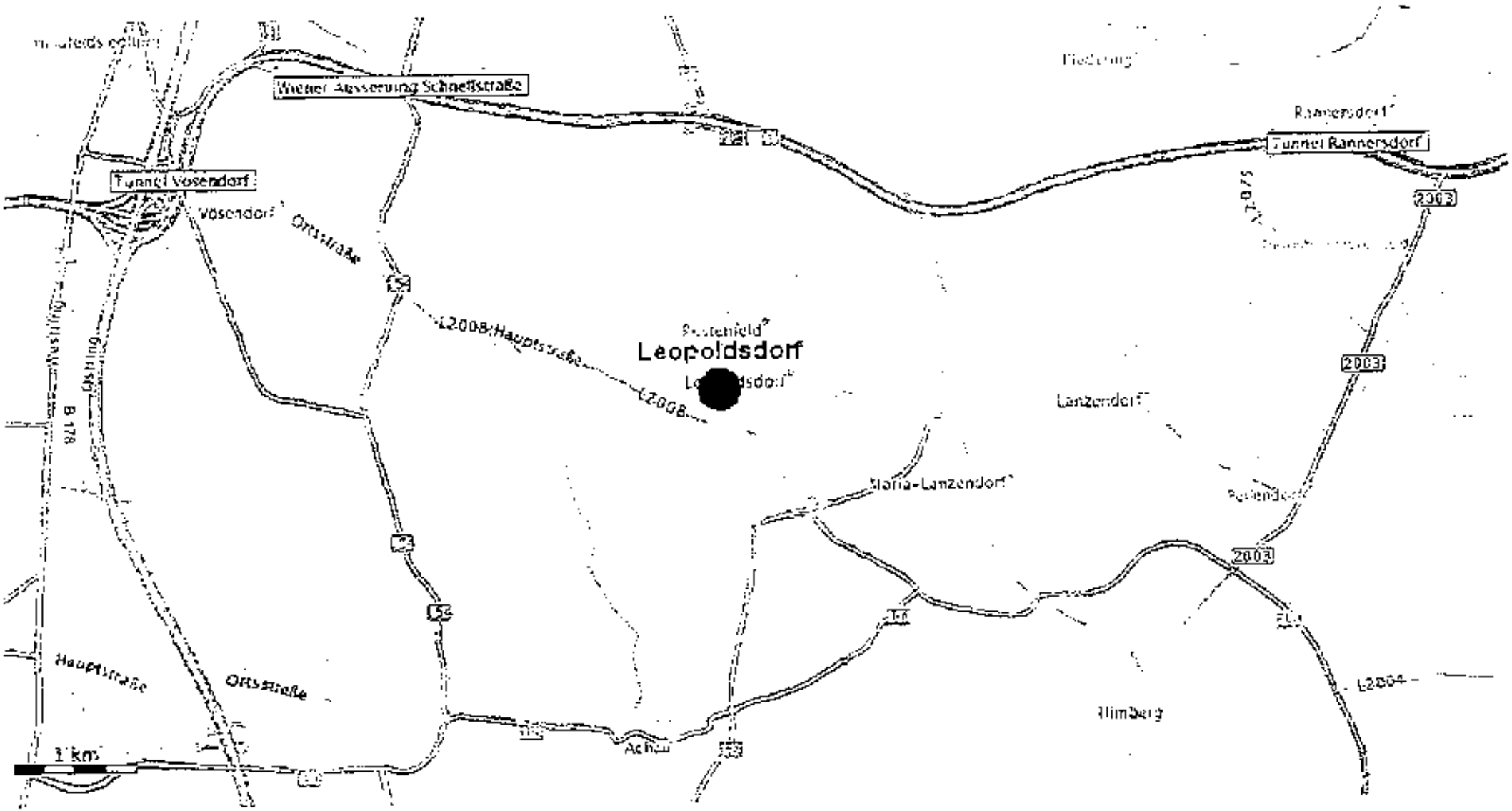
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GEBÜHR: EUR 2,80 ********** 2011-05-17 10:03,20734 FI ********** ZEILEN: 95
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,33
Gesamtentgelt: EUR 3,76 (inkl. 20% USt)

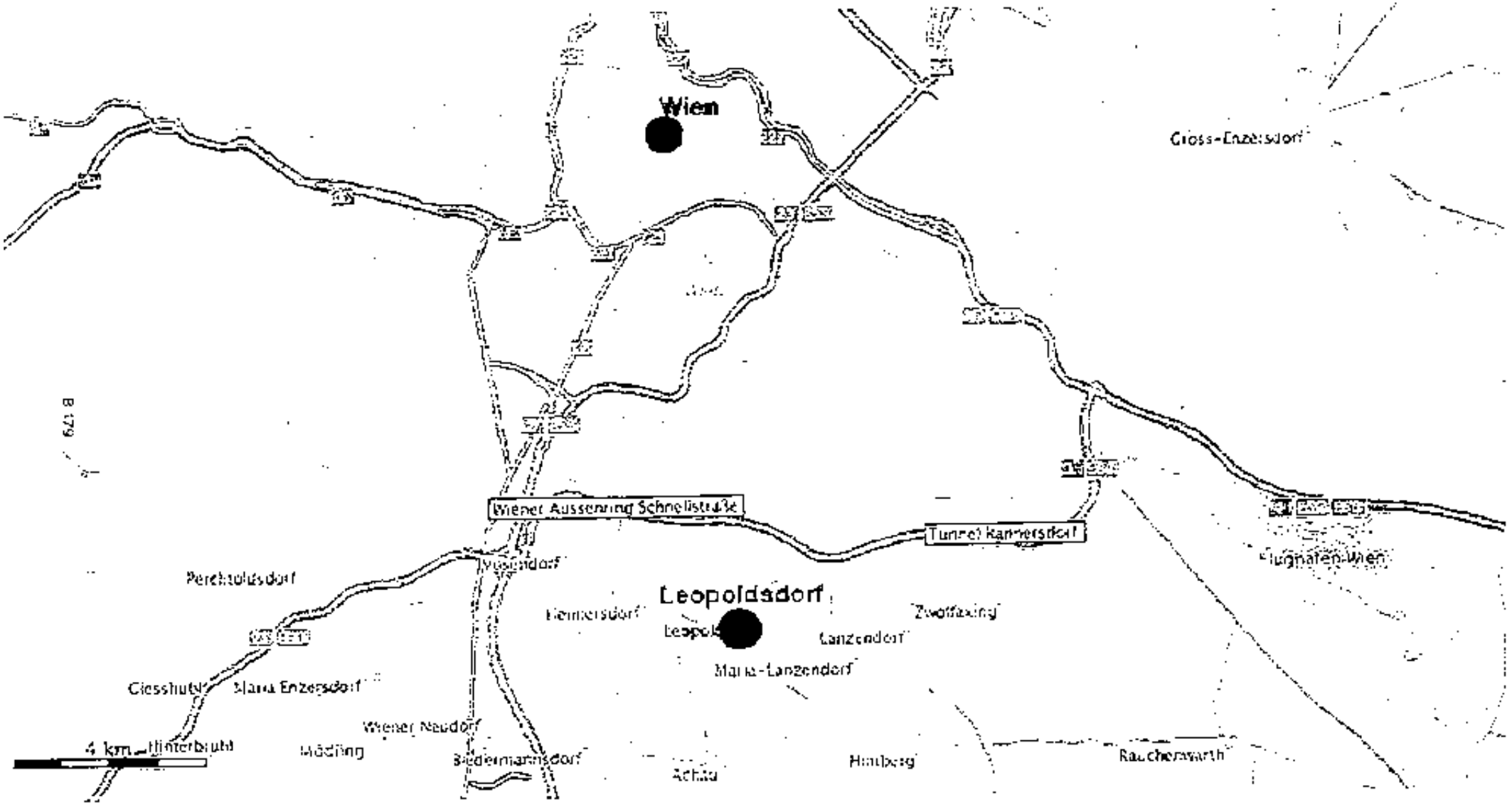
GRUNDBUCH 05210 Leopoldsdorf EINLAGEZAHL 1395
BEZIRKSGERICHT Schwechat
********** ANFRAGEDATUM 2011-05-17
letzte TX 1723/2010
********** A1 **********
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
64/1 Wald * 12580
********** A2 **********
2 b gmtAnteil
********** B **********
5 ANTEIL: 1/1
Müller Michael Dr.
GEB: 1954 06-04 ADR: Wildgansg. 1B/Haus 2, Hennersdorf 2332
a 2223/2008 IM RANG 1030/2008 Kaufvertrag 2008-04-23 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 2223/2008 Pfandurkunde 2008-04-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 216.000,--
für Sparkasse Niederösterreich Mitte West
Aktiengesellschaft
5 a 707/2009
DIENSTBARKEIT des Zuganges, der Zufahrt und Leitung
auf Gst 64/1 für Gst 62/3
b a 1723/2010 Pfandurkunde 2010-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST (FN 197282x)
b 1723/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der BE eingetragen), Simultanhaftung mit BE
EZ 1391 GB 05210 Leopoldsdorf
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 3,12 ********** 2011-05-17 23:33,0174) LI ********** ZEILEN: 31
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,33
Gesamtentgelt: EUR 1,74 (inkl. 20% USt)


67/4
67/2
64/2
64/1
61/12
61/13
61/11
61/6
61/7
61/3
61/14
61/27
61/1
61/20
61/21
61/15
61/22
61/23
61/4
61/24
61/25
61/26
61/2
61/16
58/1
61/17
61/18
63
56/1
62/1
62/4
62/3
52/1
2/1
.67
70/11
.68
54/1
70/12
51
B 176


2333 Leopoldsdorf
Schlassgasse 6
Leopoldsdorf
Leopoldsdorf
L2008
Himberger Straße
Kusterfeld
Friedhofstraße
Maria-Lanzendorf
Parkgasse
500 m
B 177



Wiener Aussenring Schnellstraße
Tunnel Vösendorf
Vösendorf
Ortsstraße
L2008 Hauptstraße
L2008
Leopoldsdorf
Rannersdorf
Tunnel Rannersdorf
2003
Lanzendorf
Maria-Lanzendorf
Hauptstraße
Ortsstraße
Achau
Himberg
L2004
B 178
1 km


Wien
Gross-Enzersdorf
Wiener Aussenring Schnellstraße
Tunnel Rannersdorf
Flughafen Wien
Perchtoldsdorf
Leopoldsdorf
Zwölfaxing
Lanzendorf
Maria-Lanzendorf
Maria Enzersdorf
Wiener Neudorf
Mödling
Biedermannsdorf
Achau
Hintberg
Rauchenwarth
4 km
B 179

Schloss Leopoldsdorf - Firmengruppe Dr. Müller

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG				MIETBEREICHE					Kontr Summe
Bezeichnung	Funktion	Nutzfläche							
ERDGESCHOSS		**672,50**	m2	**Wohnbereich**	**Allg. Bereich**		**VST/VPG**		
EG-22	ABST.	3,86	m2		3,86				
EG-S1	STIEGENHAUS	4,47	m2	4,47					
EG-S2	STIEGENHAUS	4,37	m2		4,37				
EG00	INNENHOF	202,61	m2		202,61				
EG02	ENTREE - priv.	50,68	m2	50,68					
EG03	EINGANG	7,74	m2		7,74				
EG10	BÜRO - Bespr.	67,62	m2		67,62				
EG13	KÜCHE	13,49	m2		13,49				
EG13A	DURCHGANG	14,80	m2		14,80				
EG13B	SPEISE	4,65	m2		4,65				
EG14	LAGER	11,22	m2		11,22				
EG14A	WC-BEH.	4,18	m2		4,18				
EG15	AUSSTELLUNGSRA	49,52	m2		49,52				
EG16	VERANDA	23,87	m2		23,87				
EG20	EMPFANG	20,52	m2		20,52				
EG21	LIFT-Bereich	7,78	m2		7,78				
EG30	HAWI	13,62	m2	13,62					
EG31	VORRAUM	10,12	m2		10,12				
EG31A	WC	1,81	m2		1,81				
EG31B	WC	2,08	m2		2,08				
EG32	TECHNIK	36,15	m2		36,15				
EG33	REGENERATIONSR	44,03	m2	44,03					
EG33A	WC	1,74	m2	1,74					
EG36	POOL	58,88	m2	58,88					
EG40	ABST.	12,68	m2	12,68					
	Summe EG			186,10	486,01		MV 1		672,50

1.OBERGESCHOSS		493,72	m2	Wohnbereich		[redacted]			VST/VPG		
1OG 31	GANG	42,77	m2	42,77							
1OG 32	GANG	20,47	m2	20,47							
1OG 10	WOHN-/ESSZIMME	54,82	m2	54,82							
1OG 11	SAAL - EMPFANG	63,76	m2	63,76							
1OG 12	EMPFANG	31,85	m2	31,85							
1OG 13	BILLARDRAUM	41,69	m2	41,69							
1OG 20	KÜCHE	27,18	m2	27,18							
1OG 22	WC	2,48	m2	2,48							
1OG 30	KI-ZIMMER	14,50	m2	14,50							
1OG 31	KI-ZIMMER	19,73	m2	19,73							
1OG 31A	DU	2,74	m2	2,74							
1OG 31B	VORRAUM	2,53	m2	2,53							
1OG 32	ELTERN-ZIMMER	25,72	m2	25,72							
1OG 33	SCHRANKRAUM	16,09	m2	16,09							
1OG 33A	GANG	4,88	m2	4,88							
1OG 34	BAD	19,58	m2	19,58							
1OG 35	GANG	3,22	m2	3,22							
1OG 40	KAPELLE	23,52	m2	23,52							
1OG 41	BIBLIOTHEK	58,66	m2	58,66							
1OG S1	STIEGENHAUS	6,24	m2	6,24							
1OG S2	STIEGENHAUS	11,29	m2								
	Balkon	22,70	m2						-		493,72
	Summe 1. OG			482,43							

B 184

2.OBERGESCHOSS		570,00	m2	Wohnbereich		Allg. Bereich				VST/VPG		
2.OG 00	GANG	51,36	m2			51,36						
2.OG 01	STIEGENHAUS	4,28	m2							4,28	MV 3	
2.OG 02	GANG	35,30	m2			35,30						
2.OG 02A	VORRAUM	3,60	m2	3,60								
2.OG 10	BÜRO	55,05	m2							55,05	MV 1	
2.OG 11	BÜRO	64,99	m2						MV 2			
2.OG 11A	BÜRO	30,57	m2						MV 2			
2.OG 12	BÜRO GF	37,19	m2							37,19	MV 2	
2.OG 20	BÜRO	35,34	m2							35,34	MV 1	
2.OG 21	WC	2,61	m2			2,61						
2.OG 22	PUTZMITTEL	1,65	m2			1,65						
2.OG 30	BESPRECHUNGSRA	18,28	m2							18,28	MV 1	
2.OG 31	EMPFANG	40,95	m2							40,95	MV 1	
2.OG 32	TEEKÜCHE	4,38	m2			4,38						
2.OG 32A	ARCHIV	18,90	m2						MV 2			
2.OG 34	VORRAUM	23,99	m2			23,99						
2.OG 35A	SANITAR-D	4,24	m2			4,24						
2.OG 35B	WC	1,57	m2			1,57						
2.OG 35C	WC	1,56	m2			1,56						
2.OG 35D	SANITAR-H	5,24	m2			5,24						
2.OG 35E	WC	1,51	m2			1,51						
2.OG 41	Büro GF Sekr	19,83	m2							19,83	MV 2	
2.OG 41A	Büro	5,34	m2							5,34	MV 2	
2.OG 41B	WC	1,70	m2							1,70	MV 2	
2.OG 42	WOHNKÜCHE	36,00	m2	36,00								
2.OG 42	ZIMMER	7,05	m2							7,05	MV 2	
2.OG 42A	VORRAUM	3,05	m2	3,05								
2.OG 42B	BAD	3,99	m2	3,99								
2.OG 42C	Gästezimmer GF	20,86	m2							20,86	MV 2	
2.OG 42D	BAD	3,71	m2							3,71	MV 2	
2.OG 42E	VORRAUM	3,02	m2							3,02	MV 2	
2.OG S2	STIEGENHAUS	12,79	m2			12,79						
	Summe 2.OG			46,64		138,39			MV 2	252,50		570,00

B 182

3.OBERGESCHOSS		426,73	m2	Wohnbereich		Allg. Bereich				VST/VPG		
3.OG 10	BÜRO	45,66	m2							45,66	MV 1	
3.OG 11	BÜRO	93,14	m2						MV 2			
3.OG 12	TURMZIMMER	36,08	m2							36,08	MV 3	
3.OG 20	BÜRO	29,70	m2							29,70	MV 1	
3.OG 22	AR-Putzmittel	2,60	m2			2,60						
3.OG 23	TECHNIK	2,17	m2			2,17						
3.OG 40	BÜRO	102,47	m2							102,47	MV 3	
3.OG 41	GANG	6,99	m2							6,99	MV 3	
3.OG 41	SERVERRAUM	23,31	m2			23,31						
3.OG 41B	TEEKÜCHE	5,78	m2							5,78	MV 3	
3.OG 42	TECHNIK / VORR	33,88	m2			33,88						
3.OG 43	HEIZRAUM	12,07	m2			12,07						
3.OG 44	ARCHIV	31,88	m2							31,88	MV 1	
S1	Stiege 1	6,58	m2									
S2	Stiege 2	11,46	m2									
	Lift		m2									
	Summe 3. OG			-		74,08			MV 2	259,56		426,73
4.OBERGESCHOSS			30,9	Wohnbereich		Allg. Bereich				VST/VPG		
4.OG 30	BÜRO	24,06	m2						MV 2			
4.OG S2	STIEGENHAUS	6,81	m2						MV 2			
	Terrasse über 4. OG	22,50	m2									
	Summe 4. OG			-					MV 2	-		30,87
												2193,82

B 183

Zusammenstellung der Mietbereiche / Geschöss und Mietverträge

	NF		Wohnbereich		Allg. Bereich			VST/VPG		
ERDGESCHOSS	672,50	m2	186,10	MV 1	58,31	MV 1	MV 1	-		672,50
1.OBERGESCHOSS	493,72	m2	482,43	MV 1	11,29	MV 1		-		493,72
								149,62	MV 1	149,62
								98,70	MV 2	98,70
								4,28	MV 3	4,28
2.OBERGESCHOSS	570,00	m2	46,64	MV 2	466,36	MV 1	MV 2	252,60		570,00
								108,24	MV 1	108,24
								-	MV 2	-
								151,32	MV 3	151,32
3.OBERGESCHOSS bis Trempelwand	426,73	m2	-		79,01	MV 1	MV 2	259,55		426,73
4.OBERGESCHOSS	30,87	m2	-				MV 2	-		30,87
Gesamtnutzfläche	2.193,82	m2	715,17	MV 1 u 2	301,53	MV 1	MV 1 u 2	512,16	MV 1 - 3	2.193,82
Gesamtnut zuzügl Lft	15,25									
Gesamtnutzfläche										

				Wohnbereich		Allg. Bereich			VST/VPG		
	Summe MV 1 / Mietbereich			668,53	MV 1	301,53	MV 1	MV 1	257,86	MV 1	
	Summe MV 2 / Mietbereich			46,64	MV 2			MV 2	98,70	MV 2	
	Summe MV 3 / Mietbereich								155,60	MV 3	
	Gesamtmietflächen/Mietbereich			715,17	-	301,53	-	-	512,16	-	2.193,82

B 184

MARKTGEMEINDE LEOPOLDSDORF

Bezirk Wien-Umgebung, 2333 Leopoldsdorf, Hauptstraße 27
Tel. 02235 / 424 36, Fax 02235 / 424 36 – 11
Web: www.leopoldsdorf.gv.at eMail: post@leopoldsdorf.gv.at

Leopoldsdorf, am 16.04.2008
Zahl: 599-B/2007

Betrifft: ***Baubehördliche Bewilligung***

B E S C H E I D

Firma
Lifestyle Realbesitz-VerwertungsGes. m.b.H. & Co KG
Wildgansgasse 1b / Haus 2
2332 Hennersdorf

S p r u c h

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 16.10.2007, aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfungen, gemäß § 20 NÖBO 1996, vom 09.04.2008 , 12.03.2008, 06.02.2008, 12.12.2007 und vom 07.11.2007, , gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 NÖ. Bauordnung 1996, LGBl. 8200-dz.g.F. die

B e w i l l i g u n g

zur Revitalisierung Schloß Leopoldsdorf und Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, sowie Errichtung von Parkplätzen, und dessen widmungsgemäße Benützung nach erbrachter Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ. Bauordnung 1996, LGBl. 8200- dz.g.F.

auf dem Grundstück in 2333 Leopoldsdorf, Schloßgasse 6, mit der Grundstücks-Nr. 62/3, EZ 1424, KG Leopoldsdorf (Bauvorhaben: Revitalisierung Schloß) und in 2333 Leopoldsdorf, Schloßgasse 6b, mit der Grundstück-Nr. 62/1, EZ 1391, KG Leopoldsdorf (Bauvorhaben: Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, Errichtung von Parkplätzen).

Die Niederschriften über Vorprüfungen vom 09.04.2008, vom 12.03.2008, 06.02.2008, 12.12.2007 und vom 07.11.2007 liegen in Abschrift bei und bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ. Bauordnung 1996) zu erfolgen. Die in der Niederschrift über Vorprüfung vom 09.04.2008 angeführten Auflagen sind zu erfüllen.

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.

Gemäß § 26 NÖ BO 1996 hat der Bauwerber das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.

Gemäß § 25 NÖ BO 1996 hat der Bauwerber, spätestens wenn dieser der Baubehörde den Baubeginn meldet, den befugten Bauführer (inklusive Befähigungsnachweis) bekannt zu geben.

Gemäß § 25 Abs. 4 NÖ BO 1996 hat der Bauführer die Zurücklegung seiner Funktion der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen ist zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

Für die Lagerung von Baumaterial und Sonstigem auf öffentlichem Gut ist bei der Gemeinde um Gebrauchserlaubnis anzusuchen.

Gemäß § 30 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 3 der NÖ BO 1996, hat der Bauwerber die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach) sowie die in der (die) Niederschrift(en) vorgeschriebenen Befunde, Bescheinigungen anzuschließen.

<u>Weiters ist einzuhalten:</u>
Sollten durch die Bauführung Einrichtungen des öffentlichen Gutes (Gehsteig, Verkehrszeichen, etc.) beschädigt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem jeweiligen Erhalter des öffentlichen Gutes auf Kosten des Bauwerbers wieder herzustellen.

Gemäß den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Leopoldsdorf ist für jedes Grundstück für Ein- und Ausfahrten eine maximal 6 m breite Überfahrt (Randsteinabschrägung) erlaubt.

Betreffend des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und an die Ortswasserleitung ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

II.

An **Verfahrenskosten** sind zu entrichten:

Tarifpost 29	797,20	m²	€	286,99
Tarifpost 30			€	39,97
Sachverständigenhonorar	17	½ Std.	€	849,52
	Gesamt:		€	1.189,88

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Punktes II. dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein (Zahlschein) zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Zu I:

1. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan), genehmigt mit Bescheid der NÖ. Landesregierung vom 18.07.2006, Zl. RU1-R-346/022-2005 und vom 18.07.2007, Zl. RU1-R-346/023-2007, gemäß den Bestimmungen des NÖ. Raumordnungsgesetzes 1976, dem Bebauungsplan vom 20.09.2006, Zl. RU1-BP-346/016-2006, nach den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung 1996 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.

2. Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des Sachverständigen begründet; siehe hiezu die Niederschrift über die Vorprüfung vom 09.04.2008 (Beilage).

Zu II:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der, der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 angeschlossene Tarif maßgebend.

   Danach ist nach Tarifpost 29 € 0,36 je m² neuer Geschoßfläche (mind. € 61,77) und nach Tarifpost 30 € 39,97 zu entrichten.

   Die Dauer der Vorprüfungen betrug 17 / 2 Stunden.

2. Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991 sind Barauslagen vom Antragsteller zu ersetzen. Im Ermittlungsverfahren sind diesbezüglich nachstehende Kosten als Barauslagen angefallen:

   Sachverständigenhonorar € 49,42 je ½ Stunde und
   ab 01.04.2008 je ½ Stunde € 50,76.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder mittels Telefax beim Gemeindeamt einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

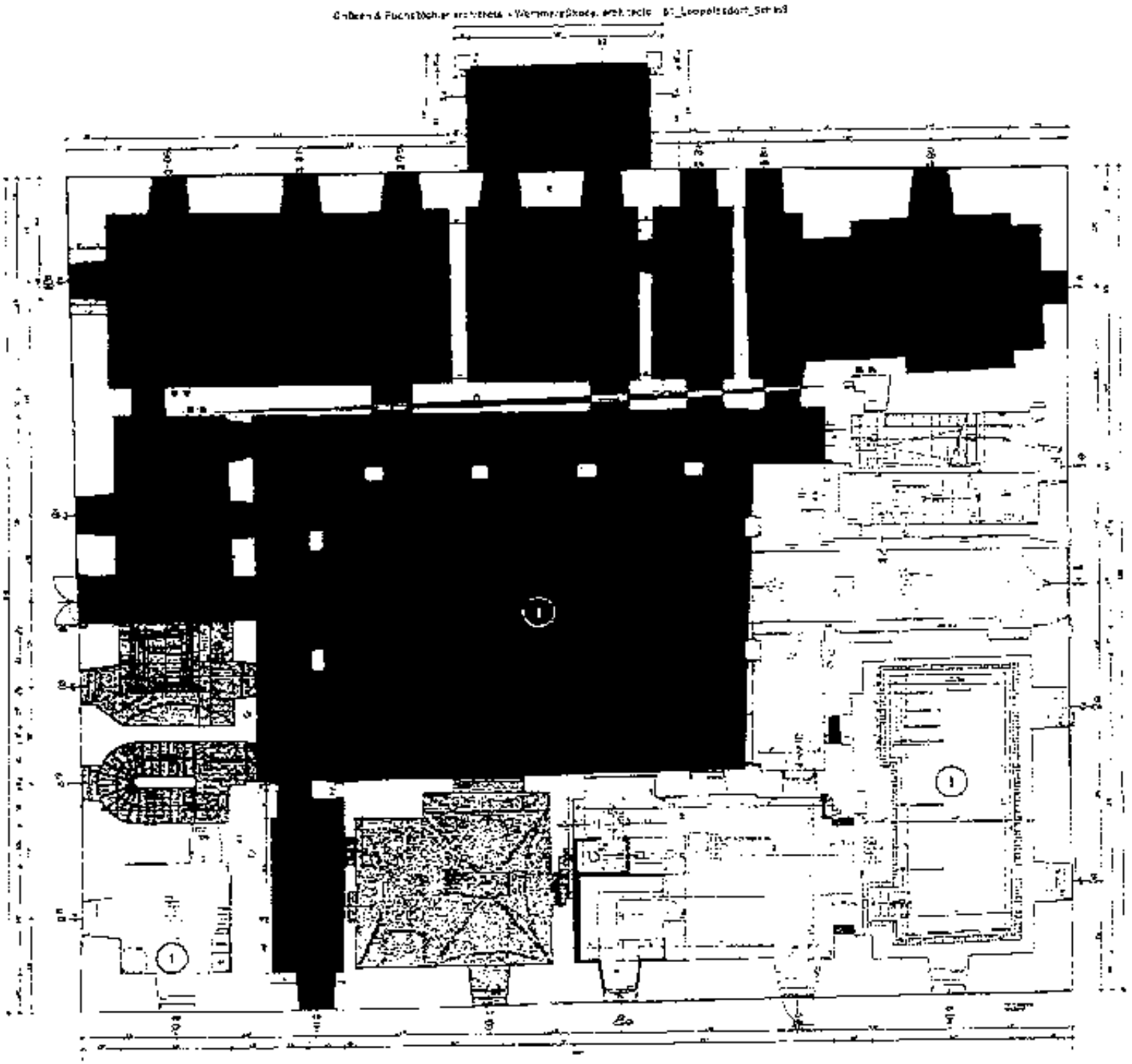
Die Gebühr für die Berufung beträgt € 13,20.

Der Bürgermeister:

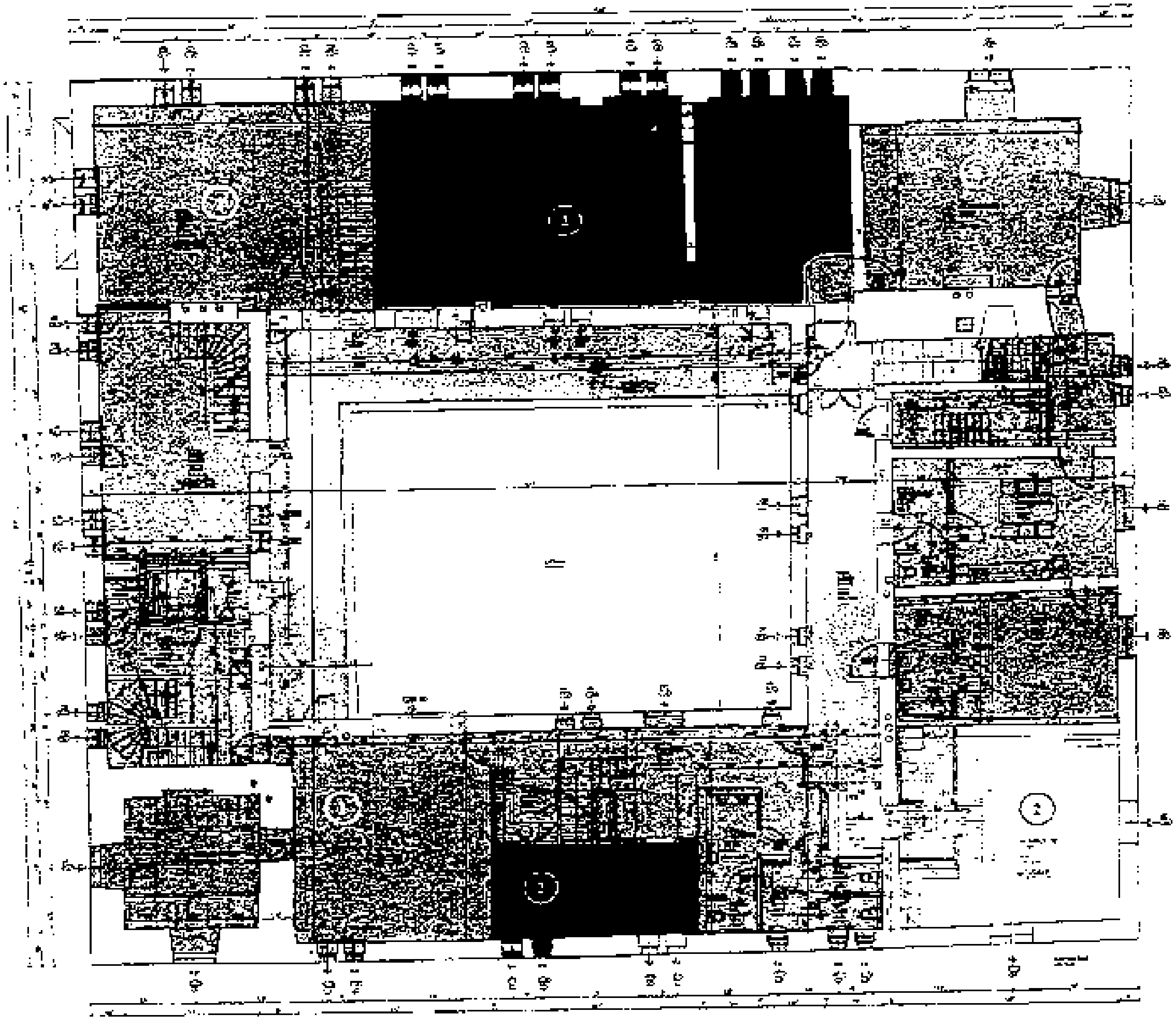
Helmut Schiessler

Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber Lifestyle Realbesitz-Verwertungsges. mbH & Co KG;
Wildgansgasse 1b / Haus 2, 2332 Hennersdorf
Grundeigentümer Mag. Dr. Michael Müller;
Wildgansgasse 1b / Haus 2, 2332 Hennersdorf
Planverfasser Arch. Dipl.-Ing. Harald Gnilsen; Gebirgsgasse 88, 1230 Wien


Wohnbereich
Allgemein
VSE - VFG

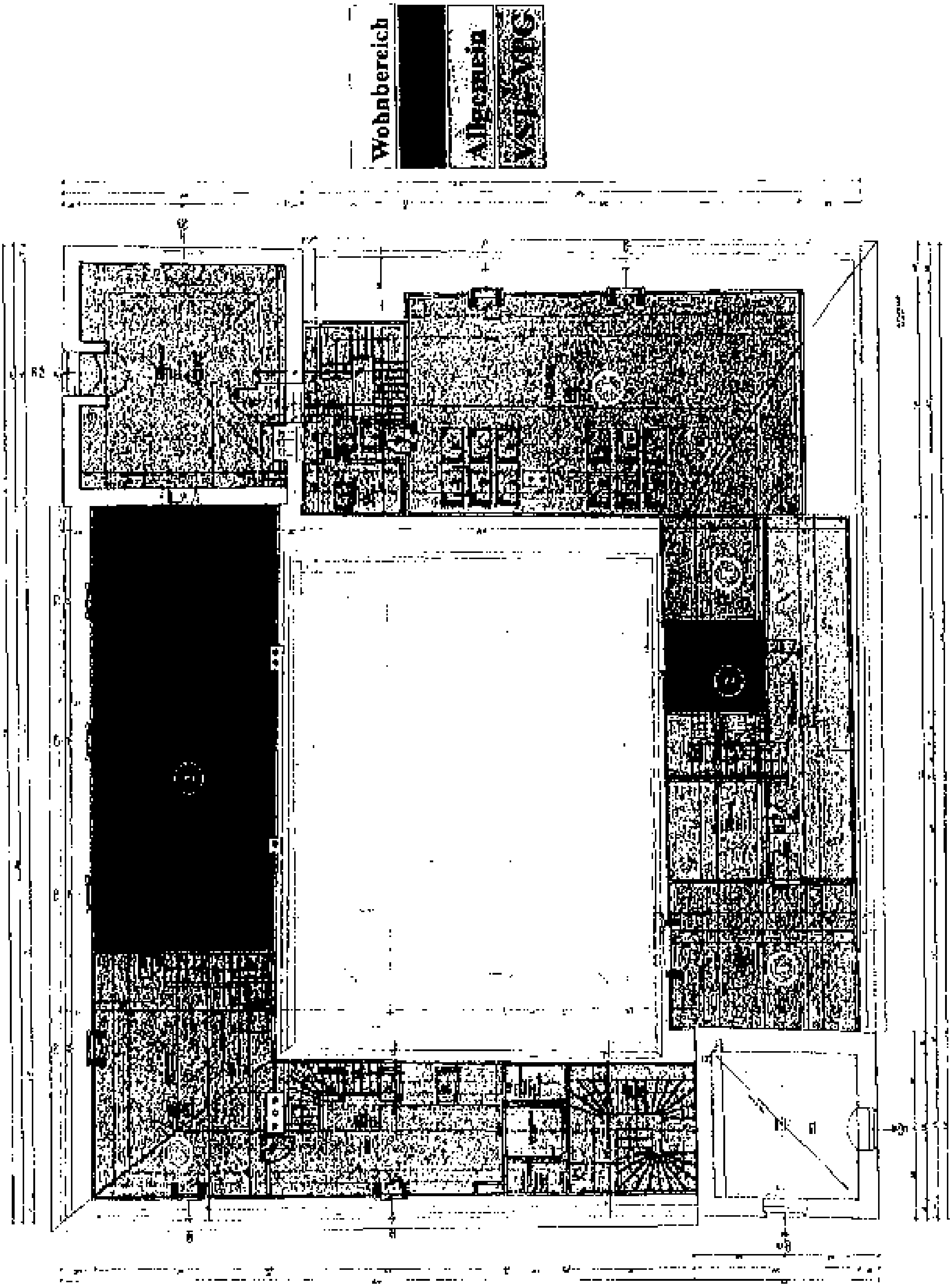
Wohnbereich

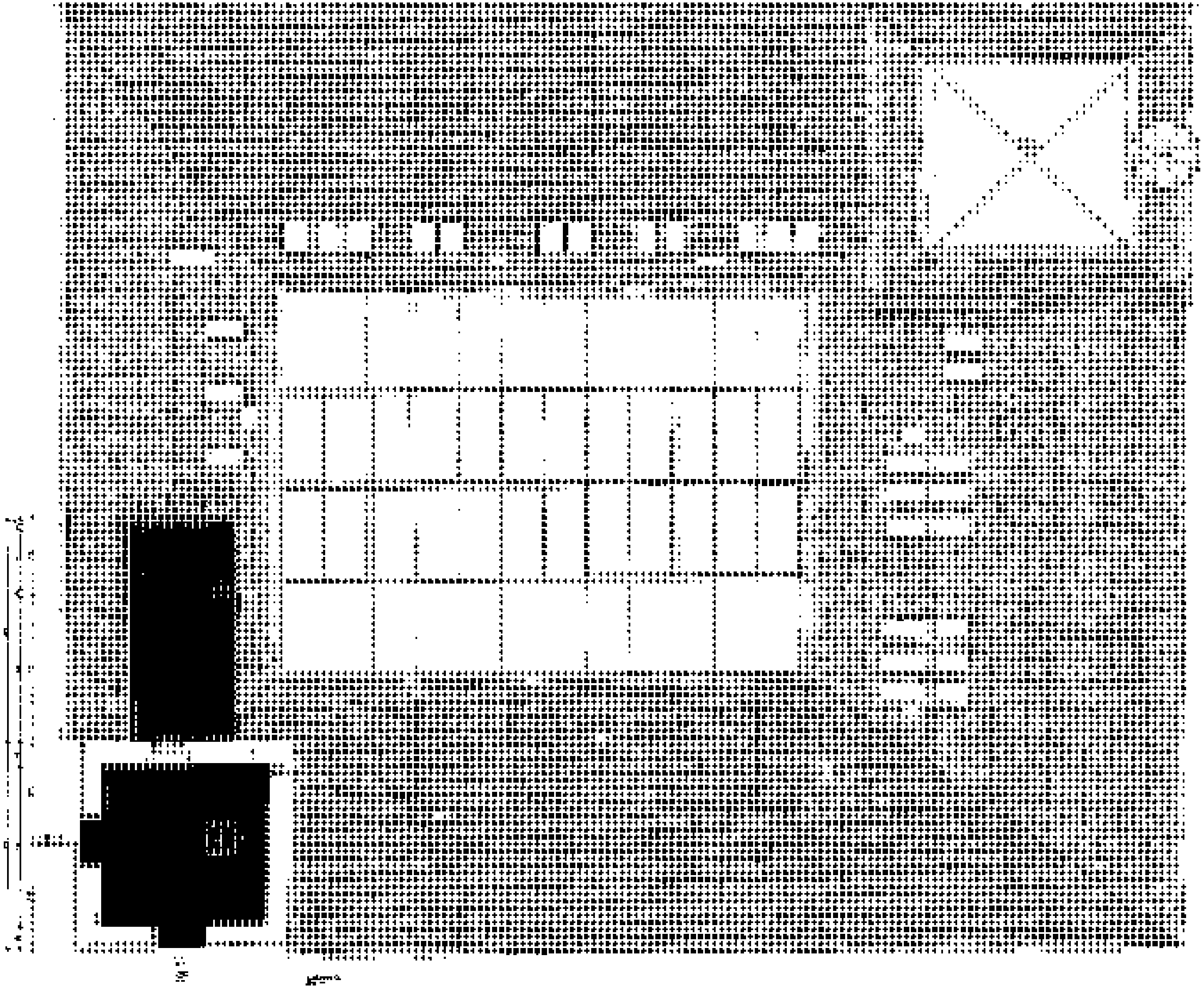


Wohnbereich

Allgemein

VST-VPG


Wohnbereich
Allgemein
VSH-VHG

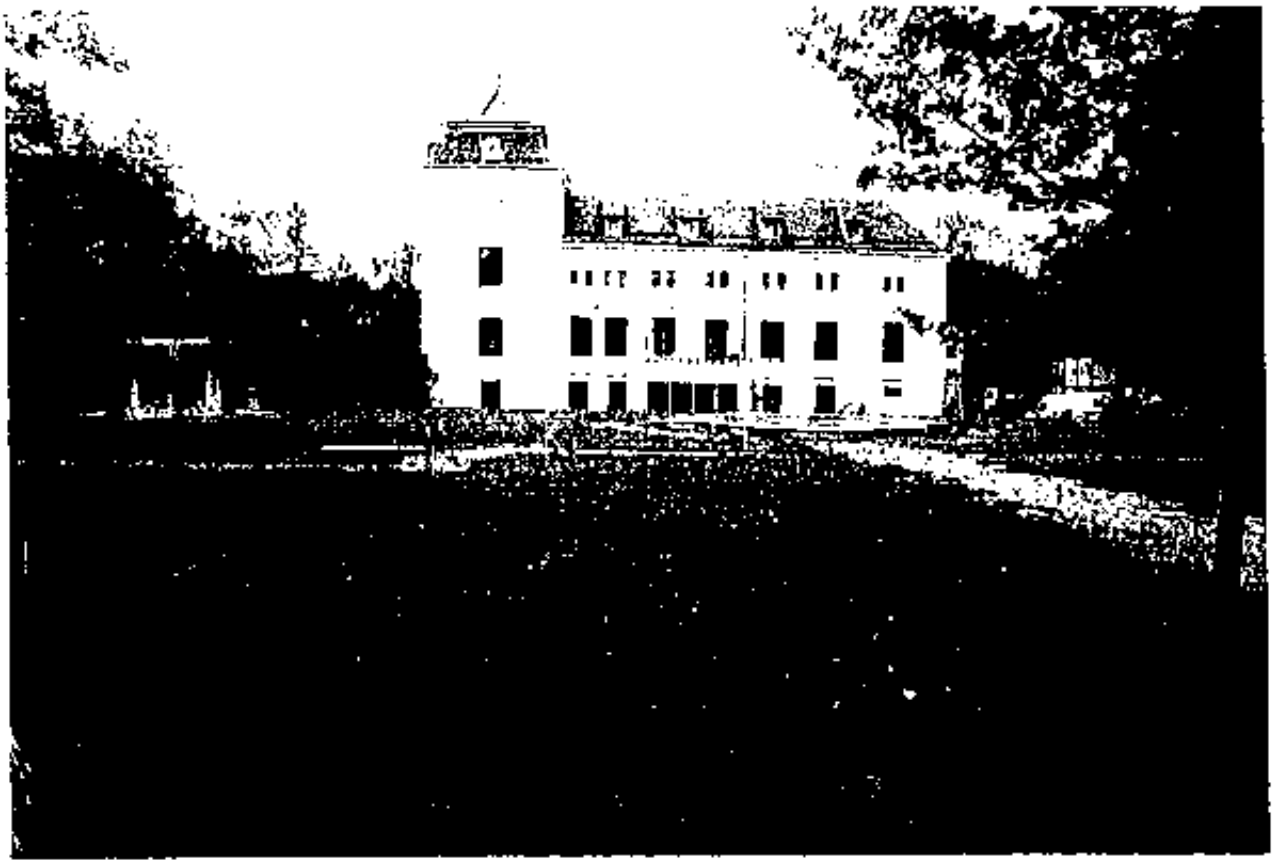


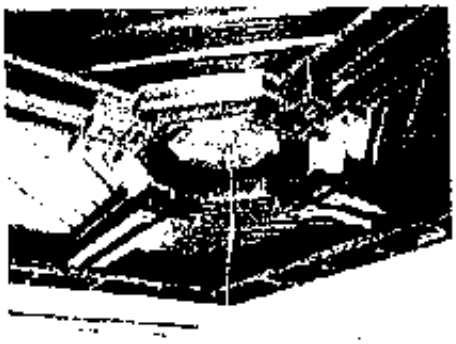
Wohnbereich

Allgemein

1 : 125

Fotodokumentation





EYEMAXX
REAL ESTATE

Anhang F Finanzinformationen

EYEMAXX
REAL ESTATE

1. Konzernabschluss EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 2008

vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 (geprüft)

KONZERNABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2008
der
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

2332 Hennersdorf
Wildgansgasse 1/B/Haus 2

BDO

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	Auftrag und Auftragsdurchführung	2 - 3
II.	Rechtliche Verhältnisse des Konzerns	3
III.	Konsolidierungsgrundsätze	
	1. Konsolidierungskreis, Konzernabschlussstichtag, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4 - 10
	2. Konsolidierungsmethoden, Zeitpunkt für die Kapitalkonsolidierung, Währungsumrechnung	11
VI.	Prüfungsergebnis	12
VII.	Bestätigungsvermerk (Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers)	13 - 14

Anlage 1: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2008

Anlage 2: Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2008

Anlage 3: Konzern-Cash Flow Statement für 2008

Anlage 4: Entwicklung des Eigenkapitals für 2008

Anlage 5: Konzern-Anlagenspiegel für 2008

Anlage 6: Konzern-Anlagenspiegel für 2007

Anlage 7: Konzernanhang

Anlage 8: Konzernlagebericht

Anlage 9: Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen

BDO

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Mit Umlaufbeschluss der

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

wurden wir zum Abschlussprüfer für den freiwillig aufgestellten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 bestellt. Die Geschäftsführung hat uns daraufhin den Prüfungsauftrag erteilt.

Wir haben den Auftrag angenommen und die freiwillige Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2008 pflichtgemäß nach den anerkannten Prüfungsgrundsätzen entsprechend den Bestimmungen der §§ 268ff UGB durchgeführt. Hinsichtlich der Prüfung des Jahresabschlusses verweisen wir auf unseren gesonderten Prüfungsbericht

Die Prüfung fand in den Monaten Juni und Juli 2009 statt. Für die ordnungsgemäße Durchführung des Prüfungsauftrages durch unsere Gesellschaft ist Herr MMag Marcus Bartl, Wirtschaftsprüfer, und Herr Mag Andreas Thürridl, Wirtschaftprüfer, verantwortlich.

Die zur Prüfung benötigten Unterlagen wurden uns uneingeschränkt zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus haben uns die gesetzlichen Vertreter der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH sowie die uns benannten Sachbearbeiter die verlangten Aufklärungen und Nachweise erbracht. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterzeichnete Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen. Darin wurde bestätigt, dass nach dem Wissen der gesetzlichen Vertreter im vorliegenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 alle Vermögensgegenstände, Schulden und Eventualverpflichtungen des Konzerns sowie die für den Konzernanhang vorgeschriebenen Angaben vollständig erfasst wurden.

Die Gesellschaft hat ihren Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008, welcher die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2008, die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31.12.2008 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangsangaben umfasst, nach International Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie einen Lagebericht aufgestellt.

Unseren Prüfungsauftrag haben wir auf der Grundlage der mit der Gesellschaft vereinbarten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen (Anlage 9), die auch gegenüber Dritten gelten, erfüllt. Die Prüfung erstreckte sich demnach nicht auf Bereiche, die den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Die Prüfung wurde entsprechend der Bestimmung des § 269 Abs 1 UGB durchgeführt. Dabei haben wir die in Österreich berufsüblichen Grundsätze (Fachgutachten KFS PG1 des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision des Institutes für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder betreffend Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen) beachtet. Wir weisen darauf hin, dass jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und dass aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass falsche Aussagen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben.

BDO

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2008 nach IFRS, die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008 nach IFRS, die Geldflussrechnung und die Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals nach IFRS, der Konzernanlagenspiegel zu Anschaffungskosten und Buchwerten und der Konzernanhang und der Konzernlagebericht sind diesem Bericht als Anlagen 1 bis 8 beigeschlossen.

II. Rechtliche Verhältnisse des Konzerns

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH stellt für den größtmöglichen Kreis der Gesellschaften einen Konzernabschluss auf.

In Übereinstimmung mit der Verordnung Nr 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 sowie § 245a UGB erstellt die Gesellschaft freiwillig einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Für das Geschäftsjahr 2008 stellt die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH zum ersten Mal einen Konzernabschluss nach IFRS auf.

Hinsichtlich der rechtlichen Verhältnisse beim Mutterunternehmen verweisen wir auf unseren Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurden neben dem Mutterunternehmen 34 Tochterunternehmen, die unter der einheitlichen Leitung der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH stehen und bei denen dieser oder einem ihrer Tochterunternehmen die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Weitere 34 Unternehmen, an denen die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH beteiligt ist, wurden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

BDO

III. Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungskreis, Konzernabschlussstichtag, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Konsolidierungskreis wurde gemäß IAS 27.12 festgelegt.

Neben dem Mutterunternehmen wurden folgende Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

1. EYEMAXX Management GmbH
2. AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH
3. EYEMAXX Corporate Finance GmbH
4. Eden Real Estate Development A.G., SA
5. STOP.SHOP. Management GmbH
6. EYEMAXX Management Slovakia sro
7. STOP.SHOP. Žďár nad Sázavou sro
8. STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou sro (vormals: STOP.SHOP. Jindrichuv Hradec)
9. EYEMAXX Upravljanje doo
10. BIG BOX Levice sro
11. STOP.SHOP. Košice sro
12. BIG BOX Liptovský Mikuláš sro
13. STOP.SHOP. Bruntál sro
14. STOP.SHOP. Přerov sro
15. STOP.SHOP. Kyjov sro
16. Eyemaxx STOP.SHOP. 1 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
17. Eyemaxx STOP.SHOP. 2 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
18. EKZ Osijek doo
19. EYEMAXX Management Ukraine LLC
20. EYEMAXX Management doo, Beograd
21. EYEMAXX Management Bulgaria eood
22. EYEMAXX Management SRL
23. EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR
24. EYEMAXX Corporate Finance Management Sarl
25. EDEN International Retail Center Sàrl
26. EDEN LogCenter International Sàrl
27. EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha Sàrl (EDEN OfficeCenter)
28. ERED Finanzierungsconsulting GmbH
29. ERED Netherlands BV
30. Phoenix Engineering sro
31. ERED Netherlands II BV
32. Eden Slovakia Retail Center 1 sro
33. Eden Slovakia Retail Center 2 sro
34. Eden Slovakia Log Center 1 sro

BDO

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH ist an den folgenden Unternehmen beteiligt, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden:

1. EYEMAXX Outlet Center Development GmbH
2. CEPIT Holding GmbH
3. STOP.SHOP. Žatec sro
4. STOP.SHOP. Příbram sro
5. STOP.SHOP. Havlíčkův Brod sro (vormals: STOP.SHOP. Breclav sro)
6. STOP.SHOP. Jablonec nad Nisou sro
7. STOP.SHOP. Rakovník sro
8. STOP.SHOP. Kadaň sro (vormals: STOP.SHOP. Sokolov sro)
9. Lifestyle Logistik sro
10. STOP.SHOP. Krnov sro
11. Baumarkt České Budějovice sro
12. Lifestyle Logistik II sro
13. STOP.SHOP. Brandýs nad Labem sro
14. STOP.SHOP. Český Krumlov sro
15. STOP.SHOP. Louny sro
16. STOP.SHOP. Pelhřimov sro
17. STOP.SHOP. Znojmo sro
18. STOP.SHOP. Ústí nad Orlicí sro
19. STOP.SHOP. Galanta sro
20. STOP.SHOP. Dolný Kubín sro (vormals: Ružomberok)
21. Maramando Trading & Investment Limited
22. My-Box Menedzsment Beruházás-szervező Kft.
23. My-Box Kecskemét Ingatlan-fejlesztő Kft.
24. STOP.SHOP. Kisvárda Ingatlan-fejlesztő Kft.
25. My-Box Debrecen Ingatlan-fejlesztő Kft.
26. My-Box 4 Ingatlan-fejlesztő Kft.
27. My-Box Kelet Ingatlan-fejlesztő Kft. (My-Box 5)
28. My-Box Nyugat Ingatlan-fejlesztő Kft (My-Box 6)
29. Eye Shop Targu Jiu SRL
30. Almera New Capital Investment SRL
31. Log Center Brasov SRL
32. Log Center Ploiesti SRL
33. Log Center Sibiu SRL (vormals: HB Logistic Invest SRL)
34. Log Center doo, Beograd

BDO

Folgende Gesellschaften wurden nicht in den Konzernabschluss miteinbezogen, da ihre Geschäftstätigkeit eingestellt wurde bzw. die Gesellschaften über keine nennenswerten Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten verfügen:

1. EYEMAXX (Singapore) Pte.Ltd.
2. EYEMAXX (Far East) Limited
3. EYEMAXX (Malaysia) SDN.BHD
4. EYEMAXX Ltd.
5. HMI development doo
6. TC Real Estate Development Immobilien GmbH
7. EMCH Consulting und Holding GmbH
8. Ramses Investments SRL
9. EYEMAXX Management doo, Sarajevo
10. Eden Slovakia Retail Center 3 sro
11. EyeShop Hunedoara SRL
12. Eden Slovakia Log Center 2 sro
13. LOGCENTER Sofia
14. Eye Shop Giurgiu SRL
15. EyeBox SRL
16. Logcenter Iasi SRL
17. Eye Shop SRL
18. Eye Shop Iasi SRL
19. Eye Shop Satu Mare SRL
20. Maxx Mall SRL
21. Eye Shop Ramnicu Valcea SRL
22. Maxx Mall Focsani SRL
23. Maxx Mall Militari SRL
24. Maxx Mall Sibiu SRL
25. Maxx Mall Targu Mures SRL
26. Imobiliare Project Parc 22 SRL
27. Log Center Cluj SRL

Einbeziehungsverbote liegen nicht vor.

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr sind aus der folgenden Übersicht ersichtlich:

	2007	2008
Voll konsolidierte Tochterunternehmen	14	34
Davon in Österreich	*6*	*5*
Davon im Ausland	*8*	*29*
At-Equity bilanzierte Tochterunternehmen	**37**	**34**
Davon in Österreich	*5*	*2*
Davon im Ausland	*32*	*32*
Nicht einbezogene Gesellschaften	8	27
Davon in Österreich	2	2
Davon im Ausland	6	25

Die Veränderung im Vollkonsolidierungskreis gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2007	14
Entkonsolidierung	-3
Umgliederung von at-equity	4
Erstkonsolidierung aus Erwerb	11
Erstkonsolidierung aus Neugründung	8
Stand 31.12.2008	34

Ausscheiden aus dem Vollkonsolidierungskreis

Sämtliche Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH wurden am 16.12.2008 an die SL Invest Beteiligungs GmbH und an die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH verkauft. Am 16.12.2008 wurden die Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH in Wien sowie an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH in Hennersdorf verkauft. Da die Anteile an diesen Komplementär GmbHs mit der Intention erworben wurden, sie wieder zu verkaufen, wurden die Kommanditgesellschaften aus Vereinfachungsgründen nicht konsolidiert.

Aufnahme in den Vollkonsolidierungskreis

Umgliederung

Das Beteiligungsausmaß an der AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH betrug zum 31.12.2007 40%. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2007 at equity einbezogen. Am 25.02.2008 wurden weitere 35% und am 07.07.2008 weitere 10% erworben. Die Gesellschaft wurde daher mit einem mittelbaren Anteil von 85% ab 1.1.2008 in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen.

Weitere Anteilserwerbe in den slowakischen Gesellschaften Big Box Levice sro, Stop.Shop.Kosice sro und Big Box Liptovsky Mikulas sro führten ebenfalls zu einem Umstieg der Konsolidierungsmethode von at-Equity auf Vollkonsolidierung.

Erwerbe

Mit Wirkung 1.1.2008 wurden insgesamt 100% der Aktien an der Eden Real Estate Development AG erworben. Der Teilkonzern der Eden Real Estate Development Gruppe umfasst neben der Muttergesellschaft 10 einbezogene verbundene, sowie 6 assoziierte Tochterunternehmen.

Neugründungen

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2008 neu gegründet und daher erstmalig in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen:

- STOP.SHOP. Bruntál sro
- STOP.SHOP. Přerov sro
- STOP.SHOP. Kyjov sro
- Eyemaxx STOP.SHOP. 1 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
- Eyemaxx STOP.SHOP. 2 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
- EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR
- EYEMAXX Corporate Finance Management Sarl
- EKZ Osijek doo

Die Veränderung im at-equity Konsolidierungskreis gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2007	37
Entkonsolidierung	-6
Umgliederung zu Vollkonsolidierung	-4
Erstmalige Einbeziehung	7
Stand 31.12.2008	34

Ausscheiden aus dem at-equity Konsolidierungskreis

Die Geschäftsanteile am STOP.SHOP. Hranice sro wurden mit Vertrag vom 23.7.2008 an die Immoeast AG übertragen. Die Marland Wohnbaugesellschaft mbH und die Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH samt ihrer Tochtergesellschaften BG BOX Management sro, STOP.SHOP.Púchov sro und STOP.SHOP.Poprad sro wurden mit Abtretungsvertrag vom 16.12.2008 an die SL Invest Beteiligungs GmbH verkauft.

Wie bereits oben erwähnt sind 4 Gesellschaften durch zusätzlichen Anteilserwerb zum 31.12.2008 in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen worden.

BDO

Aufnahme in den at-equity Konsolidierungskreis

Wie bereits oben erwähnt, wurden durch den Erwerb der Eden Real Estate Development AG auch 6 assoziierte Unternehmen erworben. Weiters wurden im Geschäftsjahr 2008 Anteile and der Maramando Trading & Investment Limited in Höhe von 50 % erworben und damit als assoziiertes Unternehmen zum 31.12.2008 einbezogen.

Mit Abtretungsvertrag vom 2. Dezember 2008 wurden Geschäftsanteile der Cepit Holding GmbH an die Birkart Vermögensverwaltung GmbH abgetreten. Das Beteiligungsausmaß der Eyemaxx Gruppe senkt sich dadurch auf 10 %. Durch die hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Eyemaxx Gruppe wird die Cepit Holding GmbH jedoch weiterhin als assoziiertes Unternehmen in den Konzern einbezogen.

Auf die Einbeziehung von 27 (Vorjahr: 8) Gesellschaften wird verzichtet, da sie für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind. Der Anstieg der nicht einbezogenen Gesellschaften ergibt sich im Wesentlichen aus dem Erwerb der Eden Real Estate Development AG. Innerhalb der Eden Gruppe existieren zahlreiche Vorratsgesellschaften, deren geplante Projekte zum Bilanzstichtag 31.12.2008 noch nicht umgesetzt sind.

Die Abgrenzung des Konsolidierungskreises entspricht nach unserer Prüfung den Anforderungen von IAS 27 und ist richtig erfolgt.

Mit Ausnahme der folgenden Gesellschaften haben alle in den Konzernabschluss miteinbezogenen Gesellschaften ihren Regelbilanzstichtag am 31. Dezember. Die angeführten Gesellschaften erstellen ihren Jahresabschluss zum 30. April.

1. STOP.SHOP. Žatec sro
2. STOP.SHOP. Příbram sro
3. STOP.SHOP. Havlíčkův Brod sro (vormals: STOP.SHOP. Breclav sro)
4. STOP.SHOP. Hranice sro
5. STOP.SHOP. Jablonec nad Nisou sro
6. STOP.SHOP. Rakovník sro
7. STOP.SHOP. Kadaň sro (vormals: STOP.SHOP. Sokolov sro)
8. Lifestyle Logistik sro
9. STOP.SHOP. Krnov sro
10. Baumarkt České Budějovice sro
11. Lifestyle Logistik II sro
12. STOP.SHOP. Žďár nad Sázavou sro
13. STOP.SHOP. Kralupy nad Vltavou sro (vormals: STOP.SHOP. Jindřichuv Hradec)
14. STOP.SHOP. Brandýs nad Labem sro
15. STOP.SHOP. Český Krumlov sro
16. STOP.SHOP. Louny sro
17. STOP.SHOP. Pelhřimov sro
18. STOP.SHOP. Znojmo sro
19. STOP.SHOP. Ústí nad Orlicí sro
20. STOP.SHOP. Galanta src
21. BIG BOX Levice sro
22. STOP.SHOP. Dolný Kubin sro (vormals: Ružomberok)
23. STOP.SHOP. Košice sro
24. BIG BOX Liptovský Mikuláš sro
25. STOP.SHOP. Bruntál sro
26. STOP.SHOP. Přerov sro
27. STOP.SHOP. Kyjov sro
28. Maramando Trading & Investment Limited

Für diese Gesellschaften wurde ein Zwischenabschluss zum 31. Dezember erstellt, in Ausnahmefällen wurde der 31. Jänner als Stichtag herangezogen.

Auf den Konzernabschluss werden die von der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH vorgegebenen und in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IFRS stehenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einheitlich angewendet. Unwesentliche Abweichungen bei den Einzelabschlüssen ausländischer Konzernunternehmen wurden jedoch toleriert.

BDO

2. Konsolidierungsmethoden, Zeitpunkt für die Kapitalkonsolidierung, Währungsumrechnung

Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Zuordnung der Anschaffungskosten auf die zur erworbenen Gesellschaft gehörigen, identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (einschließlich Eventualschulden). Der den beizulegenden Zeitwert dieses Nettovermögens übersteigende Betrag der Anschaffungskosten wird als Firmenwert ausgewiesen.

Die Kapitalkonsolidierung wird auf den Zeitpunkt des Erwerbs (der Gründung) der Beteiligungen durchgeführt.

Geschäfts- und Firmenwerte aus dem Erwerb von Gesellschaften werden gemäß IFRS 3 nicht planmäßig abgeschrieben. Nach IFRS 3 ist der noch nicht abgeschriebene Firmenwert mindestens zu jedem Bilanzstichtag auf seinen künftigen wirtschaftlichen Nutzen zu prüfen. In Höhe des Betrages, der nicht mehr durch den erwarteten künftigen Nutzen gedeckt ist, ist eine erfolgswirksame außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen.

Zum 31. Dezember 2008 wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von TEUR 50 aktiviert, der sofort abgeschrieben wurde.

Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge aus Leistungsbeziehungen zwischen den einbezogenen Unternehmen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung bzw Aufwands- und Ertragskonsolidierung gegeneinander aufgerechnet.

Zwischenergebnisse aus Lieferungen und Leistungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach Maßgabe des Grundsatzes der Wesentlichkeit eliminiert.

Die Umrechnung der in fremder Währung aufgestellten Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen in Euro erfolgt auf Basis der modifizierten Stichtagskursmethode. Die Posten der Bilanz werden demnach zum Devisenmittelkurs zum Abschlussstichtag, Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem Jahresdurchschnittskurs für die betreffende Währung umgerechnet.

BDO

IV. Prüfungsergebnis

1. Stellungnahme zur Konsolidierungsbuchführung

Der Konzernabschluss wurde ordnungsgemäß aus den Jahresabschlüssen der einbezogenen Unternehmen nach Durchführung der erforderlichen Konsolidierungsmaßnahmen entwickelt. Der Konsolidierungskreis wurde zutreffend festgelegt. Die Konsolidierungsvorgänge sind ordnungsgemäß nachgewiesen und protokolliert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die zu Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Konsolidierungsbuchführung Anlass geben.

2. Stellungnahme zum Konzernabschluss

Der Konzernabschluss wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU angewendet werden, aufgestellt und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns.

Der Konzernanhang enthält alle wesentlichen, nach den IFRS geforderten erläuternden Anhangsangaben.

3. Stellungnahme zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss. Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns sind so dargelegt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt wird.Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns, die sich nach dem Bilanzstichtag ereignet haben und im Konzernlagebericht nicht erwähnt sind, sind uns nicht bekannt geworden.

BDO

Bestätigungsvermerk (Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers)

Bericht zum Konzernabschluss

„Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Wien,

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für 2008, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstigen Anhangsangaben.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten

Bei Veröffentlichung (mit Ausnahme der gesetzlichen vorgeschriebenen Veröffentlichung) oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (zB Verkürzung oder Übersetzung in andere Sprachen) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

BDO

Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens- Finanz und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2008 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind."

Aussagen zum Konzernlagebericht

„Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss."

Wien, am 31. Juli 2009

BDO Auxilia Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag Andreas Thurnher
Wirtschaftsprüfer

ppa MMag Marcus Bartl
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung (mit Ausnahme der gesetzlichen vorgeschriebenen Veröffentlichung) oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (zB Verkürzung oder Übersetzung in andere Sprachen) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anmerkung		2008 in TEUR	2007 in TEUR
[3.12, 6.1]	**Umsatzerlöse**	14.757	12.468
	Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.798	1.087
[3.12]	Aktivierte Eigenleistungen	191	1.546
[6.3]	Sonstige betriebliche Erträge	1.976	690
[6.4]	Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-13.568	-12.218
[6.5]	Personalaufwand	-2.504	-1.666
[3.5 - 3.7, 6.6]	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-354	-187
[6.7]	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.729	-2.993
	Betriebserfolg	**-1.019**	**-1.253**
[6.8]	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen	3.991	4.369
[6.9]	Zinserträge	69	335
[6.10]	Zinsaufwendungen	-859	-207
[6.9]	Erträge aus Abgang Finanzanlagen	1.084	526
[6.9]	Sonstige Finanzerträge	11	11
[6.10]	Abschreibungen von Finanzanlagen	-53	0
[6.10]	Sonstige Finanzaufwendungen	-1.047	0
	Finanzerfolg	**3.431**	**5.034**
	Ergebnis vor Steuern	**2.412**	**3.781**
[3.11, 6.11]	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-249	-162
[3.11, 6.11]	Veränderung der latenten Steuern	-124	356
	Ergebnis nach Ertragsteuern	**2.039**	**3.975**
[6.12]	davon Ergebnisanteil Minderheiten,	172	295
	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil (Konzernergebnis)	1.867	3.681

Konzernbilanz

Anmerkung		31.12.2008 in TEUR	31.12.2007 in TEUR
	Langfristiges Vermögen		
[3.5 - 3.6, 7.1]	Immaterielle Vermögenswerte	251	206
[3.7, 7.2]	Sachanlagen	2.421	2.490
[3.8, 7.3]	Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen	6.183	6.550
[3.8, 7.4]	Sonstiges Finanzanlagevermögen	1.157	1.009
[3.11, 7.5]	Aktive Latente Steuern	431	547
		10.493	10.802
	Kurzfristiges Vermögen		
	Vorräte	0	2.141
[3.8, 7.6]	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.041	2.878
[3.8, 7.6]	Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	147	1.475
[3.8, 7.6]	Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	260	159
[3.8, 7.6]	Sonstige Aktiva	920	6.446
[3.8, 7.7]	Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinsituten	1.958	694
		15.226	13.792
	Summe AKTIVA	25.689	24.594

[7.8]	**Eigenkapital**		
[7.8]	Grundkapital	145	145
[7.8]	Kapitalrücklagen	3	331
[7.8]	Währungsausgleichsposten	166	3
	Sonstige Rücklagen	9.774	6.093
[7.8]	Minderheitenanteil	35	359
	Jahresgewinn	1.867	3.681
		12.641	10.612
	Langfristige Schulden		
[3.8, 7.10]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	679	1.934
[3.8, 7.10]	Sonstige Verbindlichkeiten	621	0
[7.9]	Rückstellungen für Abfertigungen	99	36
[3.10, 7.9]	Sonstige Rückstellungen langfristig	511	0
		1.886	1.970
	Kurzfristige Schulden		
[3.8, 7.10]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110	105
[3.8, 7.10]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.518	3.195
[3.8, 7.10]	Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	322
[3.8, 7.10]	Sonstige Verbindlichkeiten	10.452	8.149
[7.9]	Steuerrückstellungen	73	126
[3.10, 7.9]	sonstige Rückstellungen kurzfristig	119	115
		12.181	12.012
	Summe PASSIVA	25.689	24.594

Geldflussrechnung

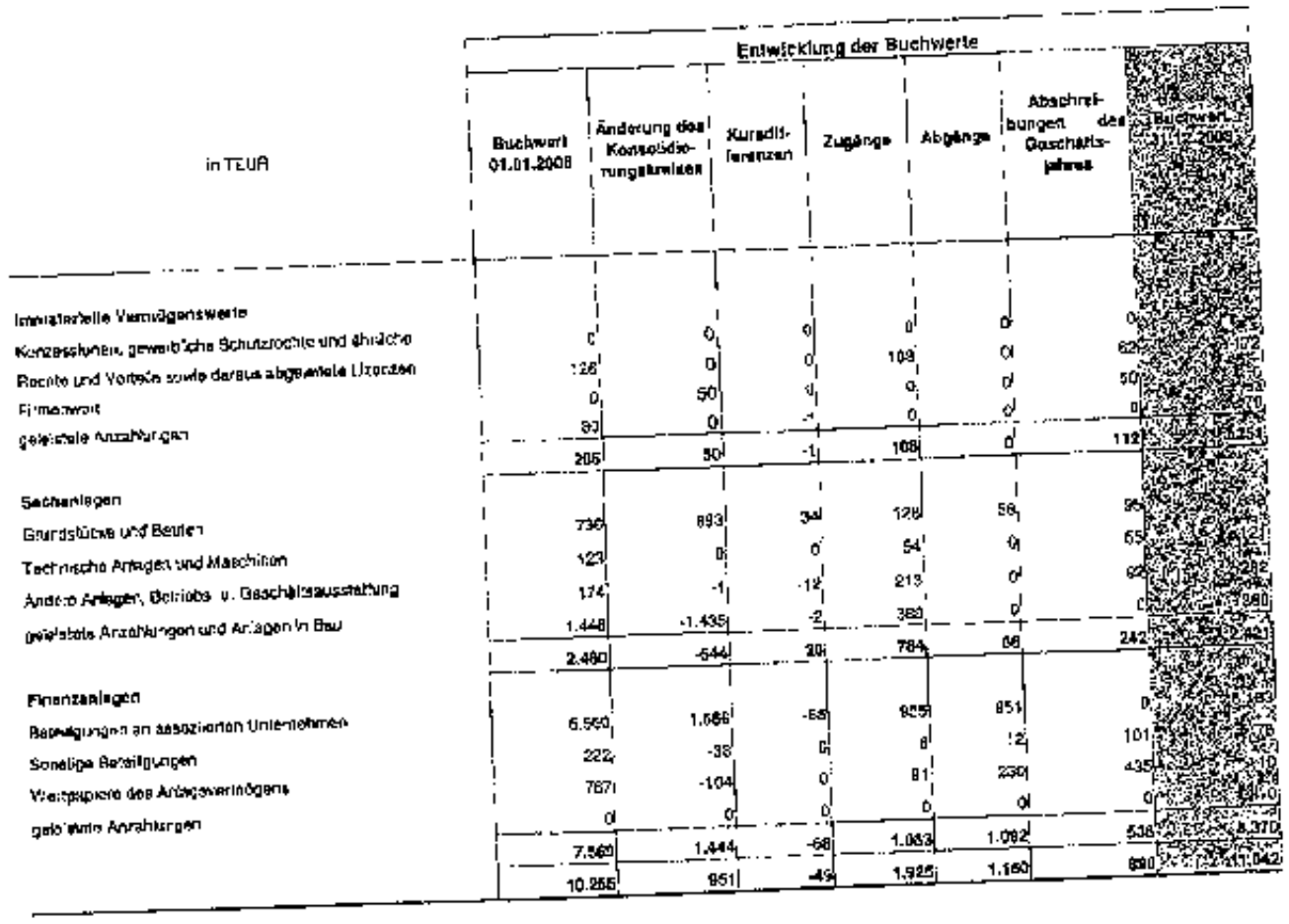
Anmerkung		2008 in TEUR	2007 in TEUR
[7.13]	Jahresüberschuss vor Minderheiten	2.039	3.976
	Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-630	-1.356
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	891	187
	Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-126	-533
	Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	2.431	0
	Veränderung aktive latente Steuern	-137	-354
	Veränderung langfristiger Rückstellungen	592	33
	Aktivische Unterschiedsbeträge aus Erstkonsolidierung	-1.293	0
	Geldfluss aus dem Ergebnis	3.366	1.954
	Veränderung Vorräte	56	-962
	Veränderung Forderungen	-3.198	-7.694
	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-1	152
	Veränderung Verbindlichkeiten	1.148	6.729
	Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-119	15
	Geldfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	1.375	195
	Investitionen ins Anlagevermögen	-1.295	-3.217
	Einzahlungen aus Anlagenabgängen	1.769	1.769
	Auszahlungen aus der Vergabe von Finanzdarlehen	-673	0
	Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierungen	-1.580	0
	Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.778	-1.448
	Gewinnausschüttungen	-157	0
	Veränderung externer Darlehen	2.969	1.313
	Veränderung Finanzverbindlichkeiten	-232	-779
	Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.580	534
	Veränderung der liquiden Mittel	1.164	-720
	Anfangsbestand der liquiden Mittel	694	1.413
	Endbestand der liquiden Mittel	1.858	694

Anmerkung [7.8] **Entwicklung des Eigenkapitals**

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklage	Währungs-ausgleichs-posten	Sonstige Rücklagen	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Summe Konzern-kapital	Minderheiten-anteil	Summe Kapital
Stand 01.01.2007	145	331	0	5.093		6.569	42	6.611
Konzern-Ergebnis 2007					3.881	3.881	295	4.176
Gewinnausschüttung						0	0	0
Veränderung des Eigenkapitals durch die Währungsumrechnung und die Veränderung von Minderheitenanteilen			3			3	23	26
						0		0
Stand 31.12.2007 = 01.01.2008	145	331	3	5.093	3.881	10.453	359	10.812
Konzern-Ergebnis 2007				3.881	3.881			
Konzern-Ergebnis 2008					1.867	1.867	172	2.039
Gewinnausschüttung						0	-157	-157
Veränderung des Eigenkapitals durch die Währungsumrechnung und die Veränderung von Minderheitenanteilen			163			163	-17	146
Stand 31.12.2008	145	331	166	9.774	1.867	12.483	357	12.841

Anlagenspiegel 2008

n TEUR	Entwicklung der Anschaffungskosten										
	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2008	Änderung des Konsolidierungskreises	Kurzdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2008	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2008	Buchwert 01.01.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres	davon außerplanmäßige Abschreibungen
Immaterielle Vermögenswerte											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0			0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	174	-4	-1	106	0	276	105	171	126	62	0
Firmenwert	0	50	0	0	50	0	0	0	0	50	50
Geleistete Anzahlungen	80	0	1	0	0	79	0	79	80	0	0
	253	45	-2	106	50	355	105	251	206	112	50
Sachanlagen											
Grundstücke und Bauten	673	883	34	128	71	1.662	224	1.038	730	95	0
Technische Anlagen und Maschinen	312	0	0	54	0	366	245	121	123	55	0
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	292	-8	-17	213	59	411	129	282	174	92	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.448	-1.435	-2	369	0	380	0	380	1.448	0	0
	2.920	-551	15	764	130	3.018	598	2.421	2.480	242	0
Finanzanlagen											
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.560	1.696	-68	955	651	8.183	0	8.183	6.580	0	0
Sonstige Beteiligungen	227	-47	0	6	12	174	97	78	222	101	101
Wertpapiere des Anlagevermögens	787	-94	0	91	230	554	444	110	797	435	435
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	7.574	1.444	-68	1.053	1.092	8.911	541	8.370	7.589	536	536
	10.748	938	-54	1.925	1.272	12.288	1.244	11.042	10.255	390	586



in TEUR	Buchwert 01.01.2008	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert 31.12.2008
	Entwicklung der Buchwerte						
Immaterielle Vermögenswerte							
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	126	0	0	109	0	62	173
Firmenwert	0	50	0	0	0	0	50
geleistete Anzahlungen	80	0	-1	0	0	0	79
	205	50	-1	108	0	112	251
Sachanlagen							
Grundstücke und Bauten	736	893	34	129	58	95	1.739
Technische Anlagen und Maschinen	123	0	0	54	0	65	112
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	174	-1	-12	213	0	92	282
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.448	-1.435	-2	388	0	0	399
	2.480	-544	20	784	58	252	2.432
Finanzanlagen							
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.560	1.066	-58	955	851	0	7.672
Sonstige Beteiligungen	222	-38	0	8	12	101	79
Wertpapiere des Anlagevermögens	787	-104	0	81	239	435	90
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0
	7.569	1.444	-58	1.043	1.092	536	8.370
	10.255	951	-40	1.935	1.150	900	11.042

Anlagenspiegel 2007

in TEUR	Anschaffungskosten Herstellungskosten 01.01.2007	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Anschaffungskosten Herstellungskosten 31.12.2007	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert 31.12.2007	Buchwert 01.01.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres	davon außerplanmäßige Abschreibungen
	Entwicklung der Anschaffungskosten										
Immaterielle Vermögenswerte											
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	36	2	0	136	1	174	48	126	14	27	0
Firmenwert	0			0		0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	0		3	77		80	0	80	0	0	0
	36	2	3	214	1	254	48	206	14	27	0
Sachanlagen											
Grundstücke und Gauten	913		0	308	340	876	141	736	825	50	0
Technische Anlagen und Maschinen	228			105	19	314	189	125	74	53	0
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	93	4	-3	198	10	282	108	174	28	32	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0		0	1.448		1.448	0	1.448	0	0	0
	1.229	4	-3	2.058	367	2.920	440	2.480	926	161	0
Finanzanlagen											
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.100			1.507	48	6.560	0	6.560	5.100	0	0
Sonstige Beteiligungen	84			248	86	227	5	222	59	0	0
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.001			546	760	787	1	787	1.001	0	0
	6.185	0	0	2.301	882	7.574	6	7.569	6.160	0	0
	7.429	5	0	4.573	1.250	10.748	493	10.255	7.100	187	0

in TEUR	Entwicklung der Buchwerte						
	Buchwert 01.01.2007	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert 31.12.2007
Immaterielle Vermögenswerte							
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	14	1	0	139	0	27	129
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0
geleistete Anzahlungen	0	0	3	77	0	0	80
	14	1	3	216	0	27	208
Sachanlagen		0					
Grundstücke und Bauten	825	0	0	309	340	58	736
Technische Anlagen und Maschinen	74	0	0	105	4	53	123
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	28	4	-3	196	0	52	173
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau		0	0	1.448	0	0	1.448
	926	4	-2	2.058	344	161	2.480
Finanzanlagen							
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.109	0	0	1.507	45	0	6.569
Sonstige Beteiligungen	69	0	0	249	86	0	232
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.001	0	0	548	760	0	787
	6.180	0	0	2.304	892	0	7.592
	7.120	5	1	4.578	1.236	187	10.280

A N H A N G

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008

1. Allgemeine Angaben

Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH (im Folgenden „Eyemaxx GmbH") ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Hennersdorf und der Geschäftsanschrift 2332 Hennersdorf, Wildgansgasse 1/b/2. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wiener Neustadt unter der Nummer 146544g im Firmenbuch eingetragen.

Die EYEMAXX GmbH ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsregionen Osteuropas aktiv. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung und die Verwertung von Immobilien im In- und Ausland. Es werden gemeinsam mit Projektpartnern Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren und Einkaufszentren, Logistikparks, Bürogebäude, Hotels und mixed-use Projects entwickelt. Dieser Prozess startet üblicherweise mit der Suche, Überprüfung, Evaluation und Akquisition der jeweiligen Grundstücke, führt über Konzeptionierung des Projekts, Durchführung von Marktanalysen, Planung, Finanzierung und Bau, bis hin zur Vermarktung der Immobilie (im Sinne der Mietersuche) und anschließender Vermarktung des Objekts an entsprechende Immobilienfonds. Das Unternehmen involviert sich im Normalfall einerseits als Entwickler (somit als Dienstleister), andererseits ebenfalls als Investor, jedoch nur bis zur Fertigstellung und Ausmietung der Immobile und verfolgt somit eine reine „develop and sell" Strategie. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften.

Die Eyemaxx GmbH befindet sich im Alleineigentum von Mag. Dr. Michael Müller, der auch Geschäftsführer der Eyemaxx GmbH ist.

Der freiwillige Konzernabschluss wurde erstmalig für das Geschäftsjahr 2008 aufgestellt.

2. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises

2.1. Konsolidierungskreis

Neben dem Mutterunternehmen wurden in den Konzernabschluss 5 inländische (Vorjahr: 6) und 29 ausländische (Vorjahr: 8) Tochterunternehmen einbezogen.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2007	14
Entkonsolidierung	-3
Umgliederung von at-equity	4
Erstkonsolidierung aus Erwerb	11
Erstkonsolidierung aus Neugründung	8
Stand 31.12.2008	**34**

Ausscheiden aus dem Vollkonsolidierungskreis

Sämtliche Anteile an der Innovative Home Bauträger GmbH wurden am 16.12.2008 an die SL Invest Beteiligungs GmbH und an die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH verkauft. Am 16.12.2008 wurden die Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH in Wien sowie an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH in Hennersdorf verkauft. Da die Anteile an diesen Komplementär GmbHs mit der Intention erworben wurden, sie wieder zu verkaufen, wurden die Kommanditgesellschaften aus Vereinfachungsgründen nicht konsolidiert.

Aufnahme in den Vollkonsolidierungskreis

Umgliederung
Das Beteiligungsausmaß an der AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH betrug zum 31.12.2007 40%. Die Gesellschaft wurde daher at equity einbezogen. Am 25.02.2008 wurden weitere 35% und am 07.07.2008 weitere 10% erworben. Die Gesellschaft wurde daher mit einem mittelbaren Anteil von 85% ab 1.1.2008 in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen.

Weitere Anteilserwerbe in den slowakischen Gesellschaften Big Box Levice sro, Stop.Shop.Kosice sro und Big Box Liptovsky Mikulas sro führten ebenfalls zu einem Umstieg der Konsolidierungsmethode von at-Equity auf Vollkonsolidierung.

Erwerbe
Mit Wirkung 1.1.2008 wurden insgesamt 100% der Aktien an der Eden Real Estate Development AG zu einem Kaufpreis von TEUR 1.100 erworben. Der Teilkonzern der Eden Real Estate Development Gruppe umfasst neben der Muttergesellschaft 10 einbezogene verbundene, sowie 6 assoziierte Tochterunternehmen.

Neugründungen
Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2008 neu gegründet und daher erstmalig in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen:

- STOP.SHOP. Bruntál sro
- STOP.SHOP. Přerov sro
- STOP.SHOP. Kyjov sro

- Eyemaxx STOP.SHOP, 1 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
- Eyemaxx STOP.SHOP, 2 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością
- EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR
- EYEMAXX Corporate Finance Management Sarl
- EKZ Osijek doo

Weiters sind per 31.12.2008 2 inländische (Vorjahr: 5) und 32 ausländische (Vorjahr: 32) Unternehmen nach der at-Equity-Methode bewertet.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2007	37
Entkonsolidierung	-6
Umgliederung zu Vollkonsolidierung	-4
Erstmalige Einbeziehung	7
Stand 31.12.2008	34

Ausscheiden aus dem at-equity Konsolidierungskreis

Die Geschäftsanteile am STOP.SHOP. Hranice sro wurden mit Vertrag vom 23.7.2008 an die Immoeast AG übertragen. Die Mariand Wohnbaugesellschaft mbH und die Hamco Gewerbeflächenentwicklungs GmbH samt ihrer Tochtergesellschaften BIG BOX Management sro, STOP.SHOP.Púchov sro und STOP.SHOP.Poprad sro wurden mit Abtretungsvertrag vom 16.12.2008 an die SL Invest Beteiligungs GmbH verkauft.

Wie bereits oben erwähnt sind 4 Gesellschaften durch zusätzlichen Anteilserwerb zum 31.12.2008 in den Vollkonsolidierungskreis aufgenommen worden.

Aufnahme in den at-equity Konsolidierungskreis

Wie bereits oben erwähnt, wurden durch den Erwerb der Eden Real Estate Development AG auch 6 assoziierte Unternehmen erworben. Weiters wurden im Geschäftsjahr 2008 Anteile and der Maramando Trading & Investment Limited in Höhe von 50 % erworben und damit als assoziiertes Unternehmen zum 31.12.2008 einbezogen.

Mit Abtretungsvertrag vom 2. Dezember 2008 wurden Geschäftsanteile der Cepit Holding GmbH an die Birkart Vermögensverwaltung GmbH abgetreten. Das Beteiligungsausmaß der Eyemaxx Gruppe senkt sich dadurch auf 10 %. Durch die hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Eyemaxx Gruppe wird die Cepit Holding GmbH jedoch weiterhin als assoziiertes Unternehmen in den Konzern einbezogen.

Die einbezogenen verbundenen und assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste unter Punkt 8.1 ersichtlich.

Auf die Einbeziehung von 27 (Vorjahr: 8) Gesellschaften wird verzichtet, da sie für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind. Der Anstieg der nicht einbezogenen

Gesellschaften ergibt sich im Wesentlichen aus dem Erwerb der Eden Real Estate Development AG. Innerhalb der Eden Gruppe existieren zahlreiche Vorratsgesellschaften, deren geplante Projekte zum Bilanzstichtag 31.12.2008 noch nicht umgesetzt sind.

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr sind aus der folgenden Übersicht ersichtlich:

	2007	2008
Voll konsolidierte Tochterunternehmen	14	34
Davon in Österreich	*6*	*5*
Davon im Ausland	*8*	*29*
At-Equity bilanzierte Tochterunternehmen	37	34
Davon in Österreich	*5*	*2*
Davon im Ausland	*32*	*32*
Nicht einbezogene Gesellschaften	8	27
Davon in Österreich	2	2
Davon im Ausland	6	25

2.2. Auswirkungen der Konsolidierungskreisänderungen

Auswirkungen auf die Konzern Gewinn- und –Verlust-Rechnung

Durch die Erweiterung des Konsolidierungskreises um 21 ausländische und 2 inländische Gesellschaften gab es in der Konzern Gewinn- und –Verlust-Rechnung folgende verdichtet dargestellte Auswirkungen:

2008 in TEUR	Eden Gruppe	FMZ	Stop Shop	Sonstige	Gesamt
Erlöse	**22**	**636**	**1**	**28**	**687**
Materialaufwendungen	*-59*	*-452*	*0*	*-24*	*-535*
Betriebliche Aufwendungen	*-208*	*-32*	*-55*	*-27*	*-322*
Betriebserfolg	**-245**	**152**	**-55**	**-23**	**-171**
Finanzerfolg	*1.942*	*-77*	*-17*	*11*	*1.859*
Steuern	*-1*	*-13*	*9*	*-2*	*7*
Ergebnis nach Steuern	**1.686**	**62**	**-62**	**-14**	**1.682**

Auswirkungen auf die Konzernbilanz

Durch die erstmalige Einbeziehung der angeführten Gesellschaften in den Vollkonsolidierungskreis der Gruppe haben sich die Vermögenswerte und Schulden der Eyemaxx Gruppe im Geschäftsjahr 2008 wie folgt geändert:

2008 in TEUR	Eden Gruppe	FMZ	Stop Shop	Sonstige	Gesamt
Sachanlagevermögen	*0*	*901*	*0*	*0*	*901*
Finanzanlagevermögen	*1.584*	*0*	*0*	*12*	*1.596*
Anlagevermögen	**1.584**	**901**	**0**	**12**	**2.497**
Forderungen und sonst.Aktiva	*3.493*	*950*	*11*	*-4*	*4.449*
Summe Aktiva	***5.077***	***1.851***	***11***	***8***	***6.946***
Eigenkapital	**0**	**6**	**11**	**4**	**21**
Fremdkapital	*5.077*	*1.845*	*0*	*4*	*6.925*
Summe Passiva	**5.077**	**1.851**	**11**	**8**	**6.946**

Durch die Entkonsolidierung von 3 österreichischen verbundenen Unternehmen haben sich die Vermögenswerte und Schulden der Eyemaxx Gruppe im Geschäftsjahr 2008 wie folgt geändert:

2008 in TEUR	
Sachanlagevermögen	*-1.449*
Finanzanlagevermögen	*-1*
Anlagevermögen	**-1.450**
Forderungen und sonst.Aktiva	*-1.771*
Summe Aktiva	***-3.221***
Eigenkapital	**0**
Bankverbindlichkeiten	*-1.360*
Sonstige Verbindlichkeiten	*-1.861*
Summe Passiva	**-3.221**

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1. Allgemein

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

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Großteil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag am 31.12. Für Gesellschaften mit abweichendem Wirtschaftsjahr wurde zum Großteil ein Zwischenabschluss zum 31.12. erstellt, in Ausnahmefällen wurde der 31.1. als Stichtag herangezogen.

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

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

ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären.

3.2. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

Erstmals anzuwendende Standards/Interpretationen		Inkrafttreten
Neue Interpretationen[1]		
- IFRIC 11	Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2	1. März 2007
- IFRIC 14	Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung	1. Jänner 2008
Überarbeitete Standards[1]		
- Änderung an IAS 39 und IFRS 7 Umklassifizierung von Finanzinstrumenten		1. Juli 2008

Darüber hinaus wurden folgende Standards und Interpretationen neu herausgegeben oder geändert bzw. überarbeitet, die erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden sind.

Noch nicht anwendbare/angewendete Standards/Interpretationen		Inkrafttreten
Neue Standards/Interpretationen[1]		
- IFRS 8	Operative Segmente	1. Jänner 2009
- IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen	29. März 2009
- IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme	1. Juli 2008
- IFRIC 15	Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien	1. Jänner 2010
- IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	1. Oktober 2008
Überarbeitete und geänderte Standards[1]		
- IAS 1	Darstellung des Abschlusses	1. Jänner 2009
- IAS 23	Fremdkapitalkosten	1. Jänner 2009
- IAS 32 und IAS 1	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung (IAS 32) und Darstellung des Abschlusses (IAS 1) (Kündbare Finanzinstrumente und aus der Liquidation erwachsende Verpflichtungen)	1. Jänner 2009
- Improvements	Improvements to IFRS durch das Annual Improvements Project	kein kollektiver Anwendungszeitpunkt
- IFRS 1 und IAS 27	Erstmalige Anwendung der Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS 1) und Konzern- und Separate Einzelabschlüsse nach IFRS (IAS 27) (Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung in separaten Abschlüssen)	1. Jänner 2009

- IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	1. Jänner 2009
- IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	1. Juli 2009
- IAS 27	Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS	1. Juli 2009

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

Erstmalig anzuwendende Standards/Interpretationen

IFRIC 11 „Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2" veröffentlicht im November 2006, befasst sich mit der Fragestellung, wie IFRS 2 auf aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen anzuwenden ist, bei denen Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens oder einer anderen Gesellschaft innerhalb des Konzerns gewährt werden. Da IFRS 2 derzeit in der Eyemaxx Gruppe keine Anwendung findet, gilt gleiches für IFRIC 11.

IFRIC 14 wurde am 5. Juli 2007 veröffentlicht, am 17. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. IAS 19.58 beschränkt die Bewertung der Vermögenswerte eines leistungsorientierten Plans auf den Barwert eines wirtschaftlichen Nutzens in Form von Rückerstattungen aus dem Plan oder Minderung künftiger Beitragszahlungen an den Plan („asset-ceiling"). IFRIC 14 regelt die Auswirkungen von Mindestfinanzierungsvorschriften für Pensionspläne auf die in IAS 19.58 festgelegte Bewertungsobergrenze für leistungsorientierte Vermögenswerte oder Schulden und stellt in diesem Zusammenhang verschiedene Sachverhalte klar. Insbesondere werden die Bestimmung der Obergrenze des Überschussbetrags eines Pensionsfonds, der nach IAS 19 als Vermögenswert angesetzt werden kann, die Auswirkung gesetzlicher oder vertraglicher Mindestfinanzierungsvorschriften auf Vermögenswerte oder Schulden eines Plans und Bedingungen für den Ansatz einer Schuld aus Mindestfinanzierungsverpflichtungen geklärt. Die Regelungen des IFRIC 14 sind für die Eyemaxx Gruppe unbedeutend.

Im Oktober 2008 wurden Änderungen zu IAS 39 und IFRS 7, zusammengefasst in „Umklassifizierung von finanziellen Vermögenswerten" veröffentlicht und ebenso in EU-Recht übernommen. Diese Änderungen sind rückwirkend mit 1. Juli 2008 in Kraft getreten. Die Änderungen zu IAS 39 erlauben Umklassifizierungen nicht derivativer finanzieller Vermögenswerte (ausgenommen derer, bei denen die Fair-Value-Option gezogen wurde) aus der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert" sowie unter bestimmten Bedingungen Umklassifizierungen von Vermögenswerten der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar" in die Kategorie „Kredite und Forderungen". Dies betrifft insbesondere solche Finanzinstrumente, die bei fehlender Handelsabsicht bzw. bei fehlender Designation als „zur Veräußerung verfügbar" ursprünglich die Definition von „Kredite und Forderungen" erfüllt hätten. Die Änderungen von IFRS 7 sehen erweiterte Offenlegungsvorschriften für Unternehmen vor, die Umklassifizierungen von finanziellen Vermögenswerten in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Änderungen von IAS 39 vorgenommen haben. Die erstmalige Anwendung dieser

Änderungen hatte für die Eyemaxx Gruppe keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Noch nicht angewendete neue und geänderte Rechnungslegungsvorschriften

Der IASB hat weitere Standards bzw. Änderungen von Standards und Interpretation verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2008 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Die folgenden Regelungen wurden bis zum Erstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses von der EU übernommen und im offiziellen Journal veröffentlicht.

IFRS 8 „Geschäftssegmente", wurde im November 2006 herausgegeben und wird den bisherigen Standard zur Segmentberichterstattung IAS 14 vollständig ersetzen. Die Anerkennung durch die Europäische Union erfolgte im November 2007. Nach IFRS 8 sind die zu veröffentlichenden Segmentinformationen aus Informationen, die das Management intern zur Beurteilung der Segmentleistung und Segmentabgrenzung nutzt, abzuleiten. IFRS 8 hat keine Auswirkung auf die Eyemaxx Gruppe, da diese keine Segmentberichterstattung zu veröffentlichen hat.

IFRIC 12 wurde am 30. November 2006 veröffentlicht und ist erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 29. März 2009 beginnen. Gegenstand der Interpretation ist die Bilanzierung von Dienstleistungsvereinbarungen bei Unternehmen, die im Auftrag von Gebietskörperschaften öffentliche Leistungen, z. B. den Bau von Straßen, Flughäfen oder Energieversorgungsinfrastruktur, anbieten. Während die Verfügungsmacht über die Vermögenswerte bei der öffentlichen Hand verbleibt, ist das Unternehmen vertraglich zum Bau, zum Betrieb und für die Instandhaltung verpflichtet. IFRIC 12 behandelt die Frage, wie die sich aus derartigen vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten zu bilanzieren sind. IFRIC 12 wurde am 26. März 2009 ins EU-Recht übernommen. Auch sind die Regelungen des IFRIC 12 für die Eyemaxx Gruppe zurzeit nicht relevant.

IFRIC 13 wurde am 28. Juni 2007 veröffentlicht, am 17. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen. IAS 18.13 regelt grundsätzlich die separate Anwendung der Ansatzkriterien für die Erfassung von Umsatzerlösen für jeden einzelnen Geschäftsvorfall. Um den wirtschaftlichen Gehalt einzelner Geschäftsvorfälle zutreffend abzubilden, ist es in bestimmten Fällen erforderlich, die Ansatzkriterien auf einzeln abgrenzbare Bestandteile eines Geschäftsvorfalls anzuwenden. Solche Transaktionen werden dann auch als Mehrkomponentenverträge bezeichnet und die entsprechenden Umsätze zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfasst. IFRIC 13 stellt nun klar, dass Kundenbindungsprogramme, bei denen später einlösbare Prämiengutschriften wie z. B. Treuepunkte oder Prämienmeilen vergeben werden, als Mehrkomponentenverträge zu bilanzieren sind. Die Regelungen des IFRIC 13 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRIC 15 wurde am 3. Juli veröffentlicht und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. IFRIC 15 vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis in allen Rechtskreisen hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten (zB Wohnungen oder einzelne Häuser) seitens der Errichtungsgesellschaft bevor die Errichtung abgeschlossen ist. Hierbei werden Leitlinien zur Verfügung gestellt, die eine eindeutige

Zuordnung der jeweiligen Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien zum Anwendungsbereich von IAS 11 „Fertigungsaufträge" oder aber IAS 18 „Erträge" gewährleisten soll. Je nach Zuordnung werden auf diese Weise die Erträge aus der Errichtung zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfasst. Die Regelungen des IFRIC 15 sind für die Eyemaxx Gruppe derzeit nicht relevant.

IFRIC 16 wurde am 3. Juli 2008 veröffentlicht und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. Die Interpretation nimmt Bezug auf IAS 21 und IAS 39 und behandelt die Thematik der Absicherung von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf drei Fragestellungen. Zum einen wird angeführt, dass eine Fremdwährungsdifferenz lediglich als abgesichertes Risiko designiert werden darf, wenn die funktionale Währung des ausländischen Geschäftsbetriebs von der funktionalen Währung des Mutterunternehmens abweicht. Durch die Darstellungswährung im Konzernabschluss des Mutterunternehmens hingegen entsteht keine Risikoposition. Des Weiteren darf ein Sicherungsinstrument zur Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb von jedem Unternehmen innerhalb des Konzerns gehalten werden. Wird die Investition vom Unternehmen veräußert, so erfolgt die Umgliederung der Beträge aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung zwar für das Sicherungsinstrument nach IAS 39, im Hinblick auf das Grundgeschäft ist jedoch IAS 21 anzuwenden. Die Regelungen des IFRIC 16 sind für die Eyemaxx Gruppe derzeit nicht relevant.

Die Änderungen zu IAS 1 wurden am 6. September 2007 veröffentlicht, am 18. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen geänderte Bezeichnungen für Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Kapitalflussrechnung, die Einführung eines Rechenwerks für bestimmte Eigenkapitalveränderungen („Statement of Comprehensive Income") und die Verpflichtung zur Offenlegung einer Eröffnungsbilanz für die erste von einer rückwirkenden Bilanzierungsänderung betroffene dargestellte Periode. Da die Änderung zu IAS 1 ausschließlich den Ausweis betrifft, werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Gruppe ergeben.

Die Änderungen zu IAS 23 wurden am 29. März 2007 veröffentlicht, am 17. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen eliminieren das Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen im Rahmen der Anschaffung oder Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten unmittelbar als Aufwand zu erfassen. In Zukunft sind solche Fremdkapitalzinsen in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von qualifizierten Vermögenswerten einzubeziehen. Durch die Änderungen zu IAS 23 werden sich keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Gruppe ergeben.

Die Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 wurden am 14. Februar 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Übernahme durch die EU erfolgte am 21. Jänner 2009. Infolge dieser Änderungen werden einige Finanzinstrumente, die bisher die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit erfüllten, künftig als Eigenkapital klassifiziert, weil sie den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen. Hierfür ist jedoch detaillierten Anforderungen zu genügen. Die Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 sind für die Eyemaxx Gruppe derzeit

nicht relevant.

Am 22. Mai 2008 veröffentlichte der IASB im Rahmen seines ersten Annual Improvements Projekts Änderungen zu einer Reihe bestehender IFRS. Dieser Sammelstandard wurde am 23. Jänner 2009 in EU-Recht übernommen. Die Änderungen umfassen sowohl Anpassungen von Formulierungen in einzelnen IFRS zur Klarstellung der bestehenden Regelungen (terminologische oder redaktionelle Korrekturen), als auch Änderungen verschiedener IFRS mit Auswirkung auf den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von Geschäftsvorfällen. Einen kollektiven Anwendungszeitpunkt sieht dieser Sammelstandard nicht vor. Die meisten der Änderungen treten für die Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, sofern sich im jeweiligen Standard keine gesonderten Regelungen befinden. Wesentliche Auswirkungen werden für die Eyemaxx Gruppe nicht erwartet.

Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 wurden am 22. Mai 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die EU-Übernahme erfolgte am 23. Jänner 2009. Anlass der Überarbeitungen war es, dass die rückwirkende Bestimmung der Anschaffungskosten und die Anwendung der Anschaffungskostenmethode nach IAS 27 bei erstmaliger Anwendung der IFRS in manchen Fällen nur mit unverhältnismäßigen Kosten erreicht werden kann. Daher dürfen IFRS-Erstanwender in Zukunft zur Bemessung der Anschaffungskosten einer Investition in Tochterunternehmen, Jointly controlled entities i.S.v. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen angenommene Anschaffungskosten verwenden. Des Weiteren wurde die Definition der Anschaffungskostenmethode aus IAS 27 entfernt und durch die Anforderung ersetzt, Dividenden als Erträge im separaten Abschluss des Investors darzustellen, womit eine Unterscheidung zwischen Dividenden vor bzw. nach Erwerb entfällt. Ebenso wird eine Ausnahmeregelung für Konzernumstrukturierungen eingefügt, nach der ein neues Mutterunternehmen zur Bestimmung des Wertansatzes die Buchwerte des bestehenden Unternehmens als Anschaffungskosten verwenden muss, sofern sich keine Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen und dem Eigenkapital sowie Vermögenswerten und Schulden ergeben. Aus der Änderung dieser Standards werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen für die Eyemaxx Gruppe ergeben.

Ebenfalls wurden im Jahr 2008 Änderungen des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen" veröffentlicht. Von der EU wurden die Änderungen an IFRS 2 im Dezember 2008. Die neuen Regelungen beinhalten eine präzisierende Definition von Ausübungsbedingungen im Rahmen aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen sowie Regeln zum Umgang mit Annullierungen von aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen. IFRS 2 findet derzeit bei der Eyemaxx Gruppe keine Anwendung, weshalb sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

Die Überarbeitung von IFRS 3 erfolgte zusammen mit einer Änderung von IAS 27 im Rahmen der zweiten Phase des Projekts Business Combinations. Die Überarbeitung von IFRS 3 sowie die Änderungen zu IAS 27 wurden am 10. Januar 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Sowohl die Überarbeitung des IFRS 3 als auch die Änderung an IAS 27 wurden 3. Juni 2009 von der EU übernommen. Gemäß diesen Änderungen erweitert sich der Anwendungsbereich

auf Unternehmenszusammenschlüsse von Gegenseitigkeitsunternehmen und solche ohne Gegenleistung. Zusammenschlüsse von Unternehmen unter gemeinsamer Kontrolle sind ausgenommen. Zukünftig werden die mit einem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten für die Ausgabe von Schuld- bzw. Eigenkapitaltiteln in Übereinstimmung mit IAS 39 bzw. IAS 32 erfasst. Alle anderen erwerbsbezogenen Aufwendungen werden als Aufwand erfasst. Des Weiteren wird das Wahlrecht zur „Full Goodwill – Methode" eingeführt, wonach ein Unternehmen 100% am Geschäfts- oder Firmenwert des erworbenen Unternehmens und nicht nur den Anteil des Erwerbers bilanzieren darf, mit einem entsprechend höheren Ausweis nicht kontrollierender Anteile am erworbenen, neubewerteten Nettovermögen. Bei sukzessivem Erwerb finden Goodwillbestimmung und Neubewertung der Nettovermögenswerte erst zum Zeitpunkt der Beherrschung statt. Sämtliche darauf folgenden Transaktionen zwischen dem Mutterunternehmen und den nicht kontrollierenden Anteilen werden als reine Eigenkapitaltransaktionen behandelt. Die Regelungen des IFRS 3 und des IAS 27 sind für die Eyemaxx Gruppe voraussichtlich relevant. Die konkreten Auswirkungen auf werden derzeit evaluiert.

3.3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Dezember abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im Anlage- und im Umlaufvermögen sind eliminiert.

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

3.4. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt.

Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der

funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Rücklage aus Währungsumrechnung" ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Die Umrechnung zum Stichtagskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		31.12.2008	31.12.2007
Slowakische Krone	(SKK/EUR)	30,1260	33,5830
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	26,8750	26,6280
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	86,6010	79,2392
Kroatische Kuna	(HRK/EUR)	7,3550	7,3308
Ukrainischer Hrivna	(UAH/EUR)	10,8545	7,4196
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	266,7000	253,7300
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,1535	3,5935
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,0225	3,6077
Bulgarischer Lew	(LEW/EUR)	1,9558	1,9558

Die Umrechnung zum Durchschnittskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		2008	2007
Slowakische Krone	(SKK/EUR)	31,2720	33,7750
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	24,9540	27,7655
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	81,9092	80,0858
Kroatische Krone	(HRK/EUR)	7,2239	7,3378
Ukrainischer Hrivna	(UAH/EUR)	7,9070	6,9590
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	251,5100	251,3500
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	3,5121	3,7837
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	3,6826	3,3353
Bulgarischer Lew	(LEW/EUR)	1,9558	1,9558

3.5. Firmenwert

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

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

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Mindestens einmal jährlich oder dann, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte, werden Geschäfts- oder Firmenwerte auf Wertminderung getestet. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter ihrem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettoveräußerungswert.

3.6. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Konzern bilanziert ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte. Für diese

wird eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren geschätzt. Die Abschreibungen auf das immaterielle Anlagevermögen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen" ausgewiesen.

3.7. Sachanlagen

Die Bewertung des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und allfälligen außerplanmäßigen Abschreibungen (impairment). Den planmäßigen Abschreibungen liegen geschätzte Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Anzeichen dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigen könnte.
In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden nicht aktiviert.

3.8. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus gegebenen Krediten und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

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

- *Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte* umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes finanzieller Vermögenswerte dieser Kategorie werden zum Zeitpunkt der Wertsteigerung oder Wertminderung erfolgswirksam erfasst.

- *Kredite und Forderungen* sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungensowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. . Der Zinsertrag aus Positionen dieser

Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Assoziierte Unternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der percentage of completion Methode (siehe Punkt 3.13).

Zwei assoziierte Unternehmen verfügen über je eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie (Finanzimmobilie). Dies sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt werden, noch zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind.

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Diese umfassen den dafür entrichteten Kaufpreis sowie alle sonstigen direkt zurechenbaren Kosten einschließlich Transaktionskosten. Im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung – nach Abschluss eines Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses – erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Bis zum Abschluss des Herstellungs- oder Entwicklungsprozesses erfolgt die Bewertung zu den Anschaffungs- bzw Herstellungskosten. In Bau befindliche Immobilien, die im Geschäftsjahr fertig gestellt und in Betrieb genommen wurden, werden zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem vorherigen Buchwert wird erfolgswirksam in der GuV erfasst.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien der Eyemaxx Gruppe erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellt werden.

Der beizulegende Zeitwert wird jährlich zum festgesetzten Stichtag neuerlich ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam bei den entsprechenden at Equity bilanzierten Gesellschaften unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Vollkonsolidierte Gesellschaften verfügen über keine als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

3.9. Leasingverträge

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

Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

3.10. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann.

Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es nach dem Gesetz der Großen Zahl zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann.

Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „sonstige betriebliche Erträge" erfasst.

3.11. Steuern

3.11.1. Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

3.11.2. Latente Steuern

Der Ansatz von latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode für alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Für die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, mit dem die steuerlichen Verlustvorträge verrechnet werden können.

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

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

Vollkonsolidierte Unternehmen

Land	Steuersatz
Bulgarien	10%
Kroatien	20%
Luxemburg	21%
Niederlande	25,5%
Österreich	25%
Polen	19%
Serbien	10%
Slowakei	19%
Tschechien	20%
Ukraine	25%

At-equity konsolidierte Unternehmen

Land	Steuersatz
Österreich	25%
Rumänien	16%
Serbien	10%
Slowakei	19%
Tschechien	20%
Ungarn	16%
Zypern	10%

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital Berücksichtigung finden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

3.12. Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 Erträge werden Umsatzerlöse mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

Laufende Projektentwicklungen werden nach IAS 11 und der percentage of completion method erfasst.

3.13. Projektbewertung

Das Geschäftsmodell der Eyemaxx GmbH sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicle) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte sind im Normalfall bereits vor Entwicklung mit dem zukünftigen Investor abgestimmt und in vertraglichem Sinne auch schon verkauft (forward sale). Da diese Vorgehensweise einem Fertigungsauftrag entspricht, werden Projekte in Entwicklung nach IAS 11 und der percentage of completion Methode bewertet, wobei der Fertigstellungsgrad mittels der cost to cost Methode ermittelt wird. Bei Projekten mit noch geringen Vermietungsgraden wird vorsichtshalber ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

4. Schätzungen und Annahmen des Managements

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

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

Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft,
- die Beurteilung von laufenden Projekten aufgrund der Entwicklung der Herstellungskosten und der sich verändernden Marktlage während der Entwicklung,
- die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Sachanlagen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen erfolgt aufgrund der wahrscheinlichen Inanspruchnahme,
- die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten,
- die Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge wird aufgrund der Möglichkeit der Verrechnung mit späteren Gewinnen geschätzt

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

Projektentwicklungen der Eyemaxx Gruppe haben den Charakter von Fertigungsaufträgen: Der Verkauf der Immobilie steht typischerweise bereits vor Projektbeginn auch vertraglich (im Sinne eines fixed price contracts mit Preisgleitklauseln) fest, jede Entwicklung hat ein Kostenbudget, das laufend adaptiert wird. Diese Projektentwicklungen werden, vorausgesetzt dass wesentliche Meilensteine im Entwicklungsstadium stichtagsbezogen erreicht worden sind, aus diesem Grund nach IAS 11 mit der Percentage of Completion Methode bewertet. Basis für die Bewertungen stellen stichtagsnahe Budgets dar, die über Soll/Ist Analysen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

In zwei at equity konsolidierten Unternehmen werden zwei Liegenschaften gehalten, die der Kategorie „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" zugerechnet werden und nach dem fair value nach IAS 40 bewertet werden, wobei die aktuelle Marktsituation, Projektstand und Zinsniveau in die Bewertung einfließen. Sind durch diese Parameter Bandbreiten für den

Bewertungsansatz gegeben, so werden die konservativeren Werte als Bemessungsgrundlage zugezogen.

Die Verkehrswerte sind grundsätzlich auf langfristige Betrachtungszeiträume bezogen. Eine Momentaufnahme in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation (Finanzkrise) würde möglicherweise zu einem unrichtigen Ergebnis führen. Derzeit besteht aufgrund der allgemeinen Wirtschaftssituation für derartige Objekte nur ein begrenzter Markt. Sollte diese wirtschaftliche Allgemeinsituation anhalten, so wäre jedenfalls eine Neubewertung erforderlich.

Insofern besteht ein hohes Risiko, dass bei einer anhaltenden Finanzkrise weitere Abwertungen von Finanzimmobilien nötig werden. Ein durchschnittliches Absinken des geschätzten Verkehrswertes um 10 % würde eine negative Auswirkung auf das Ergebnis und das Eigenkapital in Höhe von TEUR 408 haben und somit eine negative Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage der Gruppe nehmen.

5. Risikoberichterstattung

Unternehmensrisiko

Insbesondere in Zeiten der Finanzmarktkrise unterliegt die Eyemaxx Gruppe durch seine Geschäftstätigkeit und Konzentration der Aktivitäten in Osteuropa den entsprechenden, diesen Märkten innewohnenden Risiken. Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht daher auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chance die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw Schadensbegrenzung führen soll. Durch die Konzentration der Geschäftstätigkeiten auf ost- und südosteuropäische Staaten ist der Konzern insbesondere der länderspezifischen Situation und Entwicklung dieser Länder und der damit verbundenen Risiken ausgesetzt. Insbesondere geldpolitische und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. Laufende Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind komplett ausfinanziert, vor allem in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung von Projekten mit hohen Investitionsvolumina ist aber von einem Rückgang im Entwicklungsvolumen auszugehen.
Weiters hat die Unternehmensgruppe in den Ländern, die aufgrund der weltweiten Krise besonders schwer getroffen worden sind, die bestehenden Entwicklungen zurückgestellt oder verkauft, um potentiellen Risiken aus zu hohen Investitionen in solchen Ländern entgegenzuwirken.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise könnte auch die komplette oder teilweise Abschreibung von einzelnen Vermögenswerten notwendig machen, wenn die angestrebte Geschäftsentwicklung nicht erreicht werden kann. Diese könnte die Ergebnisentwicklung maßgeblich beeinflussen (siehe Sensitivitätsangabe betreffend Finanzimmobilien unter Punkt 4).

Ausfalls-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallsrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering eingestuft werden. Die wesentlichen Forderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Das Ausfallsrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird. Da Mieterlöse typischerweise erst voll nach Fertigstellung eines Projekts greifen (was typischerweise auch den Verkauf der jeweiligen Immobilien durch Eyemaxx zur Folge hat), sind Risiken aus Mietausfällen als gering zu bewerten.

Zinsänderungsrisiko

Die Eyemaxx Gruppe ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen sind auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone. Die aufgrund der Krise ausgelöste sinkende Zinsenlandschaft begünstigt aus diesem Grund das Finanzergebnis der Gruppe.
Da die Unternehmensgruppe typischerweise nur in der Entwicklungsphase Eigentümerin von Immobilien ist, besteht dieses Risiko für Finanzierungen bis zur Fertigstellung.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

	Buchwert	Zinssatz
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689	Euribor 3M+ 1,25%
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	4.485	5 % - 9,5 %

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten in den vollkonsolidierten Gesellschaften wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Zinsbe- bzw entlastung von ca. TEUR 7 p.a. führen.

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich.

(in TEUR)	Buchwert	Cash-Flows 2009		Cash-Flows 2010		Cash-Flows 2011		Cash-Flows 2012		Cash-Flow > 2012	
		Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689	35	110	29	100	23	100	18	100	18	279

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

Währungsrisiken

Durch die Aktivität der Eyemaxx GmbH auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke, bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Währungsrisiken können trotzdem als relativ gering angesehen werden, da zwar kostenseitig tlw. Verbindlichkeiten in anderen Währungen entstehen, aber Werkverträge in Euro abgeschlossen werden und somit kein Risiko in Hinsicht auf Bedienung von Finanzierungen, die ebenfalls in Euro abgeschlossen sind, besteht. Da die Aktiva (Immobilien, bzw. Beteiligungen an Immobilienunternehmen) in Euro bewertet werden und bei einem Verkauf in Euro Verbindlichkeiten in derselben Währung zu bedienen sind, beschränken sich diese Risiken auf die oben genannten Kosten und sind bei Betrachtung des Gesamtprojekts von geringerer Bedeutung.

Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und 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 den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren.
Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Eyemaxx Gruppe darin, dass sie möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann, kurzfristige Kredite von den finanzierenden Banken fällig gestellt werden, sowie aufgrund der aktuellen internationalen Kreditknappheit eine Refinanzierung nur sehr schwierig erreicht werden kann. Verspätete Immobilienverkäufe und eine damit einhergehende verspätete Generierung von liquiden Mitteln könnten sich auf andere Projektfinanzierungen oder finanzielle Verpflichtungen auswirken. Weiters ist davon auszugehen, dass zukünftige Projektfinanzierungen nur erschwert ermöglicht werden können.

Eine solche Situation könnte insofern eine sehr negative Auswirkung auf den Konzern haben, als die zukünftigen Ergebnisse dadurch stark beeinflusst werden würden.

Für in Entwicklung stehende Projekte sind langfristige Bankfinanzierungen bereits vor Projektbeginn gesichert worden, womit eine Durchfinanzierung der Projekte bis zur Fertigstellung gegeben ist. Zukünftig könnte es zu Erschwernissen bei neuen Projektfinanzierungen kommen, wobei das Management zumindest von einigen positiven Rückäußerungen von Finanzierungsinstituten berichtet.

Sonstiges Preisrisiko

Die Gesellschaft minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung der Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2008	2007
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	2.157	0
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	10.989	11.825
sonstige	1.611	663
Umsatzerlöse	14.757	12.488

6.2. Erlöse aus Fertigungsaufträgen (IAS 11)

TEUR	2008	2007
realisierte Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen	318	922
Kosten aus Fertigungsaufträgen	-302	-873
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	17	49

Die Forderungen aus dem Fertigungsauftrag Liptovsky Mikulas sind unter der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.291 bilanziert.

Weitere Erlöse aus Fertigungsaufträgen sind in den at-equity konsolidierten Gesellschaften enthalten.

6.3. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2008	2007
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Sachanlagevermögen (ohne Finanzimmobilien)	125	0
Mieterträge	48	23
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	29	0
Erlöse aus Schadenersatzleistungen	500	0
Kursgewinne	166	460
Übrige	1.108	230
Gesamt	**1.976**	**690**

Soweit es sich nicht um Beteiligungen an Projektgesellschaften handelt, werden Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus weiterverrechneten Serviceleistungen zusammen.

6.4. Materialaufwand und bezogene Leistungen

TEUR	2008	2007
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.139	9.292
Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.420	2.926
Gesamt	**8.559**	**12.218**

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialen und bezogenen Leistungen ausgewiesen.

6.5. Personalaufwand

TEUR	2008	2007
Gehaltsaufwand	3.038	1.399
Aufwendungen für Abfertigungen	33	16
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	269	251
Sonstige Sozialaufwendungen	164	0
Gesamt	**3.504**	**1.666**

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich *56* (Vorjahr: 47) Arbeitnehmer beschäftigt.

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

TEUR	2008	2007
Pensionszahlungen für ausgeschiedene leitende Angestellte	0	0
Anzahl der leitenden Angestellten	4	3
Laufende Gehälter für leitende Angestellte	382	196
Pensionszahlungen für leitende Angestellte	0	0
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	7	3
Abfertigungen und Altersversorgung sonstige Arbeitnehmer	0	0

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des Betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe

von TEUR 33 (2007: TEUR 16) geleistet. Aufwendungen für Alterversorgungen oder Abfertigungen sowie Pensionszusagen gibt es keine.

6.6. Abschreibungen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf das Sachanlagevermögen im Berichtsjahr betragen TEUR 354 (Vorjahr: TEUR 187) und entfallen ausschließlich auf planmäßige Abschreibungen.

6.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

TEUR	2008	2007
Mietaufwendungen	497	263
Rechts- und Beratungsaufwendungen	342	285
Reisekosten	374	371
PKW Kosten	322	275
Schadensfälle	277	117
Kommunikationskosten	190	141
Werbeaufwendungen	359	61
Büroaufwendungen und Erhaltungsaufwendungen	220	94
Leasingaufwendungen	138	52
Provisionen	137	13
Versicherungen	26	15
Abgaben und Gebühren	27	52
Sonstige übrige Aufwendungen	820	1.254
Gesamt	**3.729**	**2.993**

Außerdem finden sich in den sonstigen übrigen Aufwendungen weitere Kosten des Bürobetriebs, Dotierungen von Rückstellungen, sonstige Fremdleistungen, allgemeine Verwaltungskosten sowie Verluste aus Kursdifferenzen.

6.8. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Erträge bzw. Aufwendungen aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen sind in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen ausgewiesen. Sofern erforderlich wurden Beteiligungen zur Gänze abgeschrieben.

6.9. Finanzertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Finanzertrag ist in Höhe von TEUR 789 (Vorjahr: TEUR 335) auf Zinsen und ähnliche Erträge, TEUR 1.084 (Vorjahr: 526) auf Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen und TEUR 11 (Vorjahr: 11) auf Sonstige Finanzerträge zurückzuführen. Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.991 (Vorjahr: TEUR 4.369) beinhaltet auch die Veräußerungserlöse von diesen Beteiligungen.

6.10. Finanzaufwand

TEUR	2008	2007
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	859	207
Sonstige Finanzaufwendungen	1.048	0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	*0*	*0*
Abschreibungen von Finanzanlagen	537	0
Gesamt	**2.444**	**207**

Die sonstigen Finanzaufwendungen beinhalten Abschreibungen auf sonstige Beteiligungen und Wertpapiere sowie einen möglichen drohenden Verlust aus einer Rückübertragungsoption im Zusammenhang mit einer Optionsvereinbarung mit der Birkart Vermögensverwaltung. Hinsichtlich der Konditionen für verzinsliche Kredite und Darlehen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 5. verwiesen.

6.11. Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

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

TEUR	2008	2007
Tatsächlicher Steueraufwand	-249	-162
Latenter Steuerertrag, - aufwand	-124	356
Gesamt	**-373**	**194**

Vom ausgewiesenen tatsächlichen Steueraufwand in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 162) entfällt kein Aufwand (Vorjahr: TEUR 20) auf Vorperioden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008 setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2008
Ergebnis vor Steuern	**2.412**
Konzernergebnis vor Steuern x 25 %	-603
(±) Abweichende ausländische Steuersätze	14
(±) Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und nicht aktivierbaren Verlustvorträgen	-234
(±) Steuerauswirkungen der nicht abzugfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	450
Steuerbelastung laut Gewinn- und Verlustrechnung	**-373**
Effektivsteuersatz	*15 %*

TEUR	2007
Ergebnis vor Steuern	**3.781**
Konzernergebnis vor Steuern x 25 %	-945
(-) Steueraufwand aus Vorperioden	-20
(±) Abweichende ausländische Steuersätze	-3
(±) Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und nicht aktivierbaren Verlustvorträgen	-77
(±) Steuerauswirkungen der nicht abzugfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	1.239
Steuerbelastung laut Gewinn- und Verlustrechnung	**194**
Effektivsteuersatz	*-5 %*

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen im wesentlichen aus Bewertungsunterschieden aus der Konsolidierung at Equity.

6.12. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter

Der den konzernfremden Gesellschaftern zustehende Ergebnisanteil beläuft sich im Geschäftsjahr 2008 auf TEUR 172 (2007: TEUR 295).

7. Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Immaterielle Vermögenswerte

Das Immaterielle Vermögen des Konzerns setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	2008	2007
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	251	206
Gesamt	**251**	**206**

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

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

Zum 31. Dezember 2008 wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH ein Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von TEUR 50 aktiviert. Der Firmenwert ist durch die Aktivierung von Nebenkosten entstanden, daher wurde er sofort abgeschrieben.

7.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	2008	2007
Grundstücke und Gebäude	1.638	736
Technische Anlagen und Maschinen	121	123
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	662	1621
Gesamt	**2.421**	**2.480**

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt angenommen:

	2008	2007
Grundstücke und Gebäude	10 Jahre	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 10 Jahre	5 – 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 4 Jahre	3 – 4 Jahre

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen" und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibung auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „sonstige betriebliche Erträge" in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

7.3. Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem vom Mutterunternehmen gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten Unternehmen:

2008 (in TEUR)	Outlet-center	Cepit	Stop Shop	Eden	Sonstige	Gesamt
Vermögenswerte	13.798	43.914	51.437	80.244	26	189.419
Verbindlichkeiten	13.300	13.511	50.199	74.198	27	151.235
Nettovermögen	498	30.403	1.238	6.046	-1	38.184
Umsatzerlöse	5.716	0	14.240	0	0	19.959
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	367	6.489	496	3.033	-2	10.373

Das von Gewinnen noch nicht kompensierte anteilige negative Eigenkapital bei den einzelnen Beteiligungen beträgt TEUR 304.

7.4. Übrige Finanzanlagen

Unter den übrigen Finanzanlagen werden einerseits Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen, die aufgrund ihrer untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss nicht einbezogen wurden. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Buchwert dieser Anteile auf TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 222).

Das sonstige Finanzanlagevermögen beinhaltet weiters sonstige Beteiligungen in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 245), sowie festverzinsliche Wertpapiere iHv TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 542).

Mit Ausnahme der Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu Anschaffungskosten, für die kein Börsen- oder Marktkurs existiert, entspricht der jeweilige Buchwert dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

7.5. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern aus:

	Aktiva	
in TEUR	2008	2007
Ingangsetzungsaufwendungen	28	35
Langfristige Auftragsfertigung	-18	0
Kurzfristiges Vermögen	86	28
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-31	-24
Steuerliche Verlustvorträge	356	508
Summe	**421**	**547**

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen. Nach Verrechnung von latenten Steueransprüchen und latente Steuerschulden ergeben sich im Konzern ausschließlich aktive Steuerlatenzen.

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Es wurden insgesamt aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: 0) wertberichtigt. Neben den aktivierten Verlustvorträgen bestehen keine wesentlichen Verlustvorträge deren Bestand gesichert nachgewiesen werden kann.

Im Vergleich zum Vorjahresansatz entwickelten sich die latenten Steuern wie folgt:

	Aktiva	
in TEUR	2008	2007
Stand der latenten Steuern per 1.1.	**547**	**194**
Erstkonsolidierungszugänge	11	0
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-124	356
Kursdifferenzen	-13	-3
Stand der latenten Steuern per 31.12.	**421**	**547**
Veränderung latenter Steuern	**-126**	**353**
davon Wertänderungen in Bilanzpositionen	26	90
davon Änderungen von steuerlichen Verlustvorträgen	-152	263

7.6. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gliedern sich wie folgt nach Art und Fristigkeit:

Im Berichtsjahr 2008 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 300 (VJ: TEUR 0) gebildet.

zum 31.12.2008
in TEUR

	Brutto	Wertminderung	Buchwert	davon: Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon: Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
					weniger als 60 Tage	zwischen 61 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.041	0	3.041	2.930	5	73	34	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	7.447	300	7.147	7.147	0	0	0	0
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	260	0	260	260	0	0	0	0
Sonstige Aktiva	2.920	0	2.920	2.920	0	0	0	0

zum 31.12.2007
in TEUR

	Brutto	Wertminderung	Buchwert	davon: Zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon: Zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
					weniger als 60 Tage	zwischen 61 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.878	0	2.878	2.876	2	0	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1.475	0	1.475	1.475	0	0	0	0
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158	0	158	158	0	0	0	0
Sonstige Aktiva	8.446	0	8.446	8.446	0	0	0	0

7.7. Liquide Mittel

TEUR	2008	2007
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.858	694

7.8. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2008 TEUR 145 (2007: TEUR 145) und ist mit einem Betrag von TEUR 145 (2007: TEUR 145) eingezahlt.

Im Eigenkapital ist eine ungebundene Kapitalrücklage iHv TEUR 331 (2007: TEUR 331) sowie sonstige Rücklagen iHv TEUR 9.774 (2007: TEUR 6.093) die durch die Thesaurierung von Gewinnen entstanden, enthalten.

Als Anteile anderer Gesellschafter werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2008 wird im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Im IFRS-Kapitalmanagement verfolgt der Konzern folgende Ziele:

- Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte ermöglicht werden
- Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- Kapitalrückzahlungen
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten.

7.9. Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickeln sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt:

TEUR 2008	Stand 1.1.2008	Veränderung Kons.krels	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	Kursdiff	Stand 31.12.2008
Rückstellung für Abfertigung	36			20			56
Sonstige langfristige Rückstellungen	0			511			511
Langfristige Rückstellungen	**36**			**531**			**567**
Steuerrückstellungen	125	1	-64	32		-1	73
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	116	15	-95	112	-29		119
Kurzfristige Rückstellungen	**241**	**16**	**-179**	**144**	**-29**	**-1**	**192**
Rückstellungen Gesamt	***277***	***16***	***-179***	***675***	***-29***	***-1***	***759***

Die Rückstellung für Abfertigung in Höhe von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 36) wird aus Vereinfachungsgründen nach steuerlichen Vorschriften bewertet.

Die sonstigen langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 511 (Vorjahr: 0) beinhalten die Rücknahmeverpflichtung aus einer Option. Mit Notariatsakt vom 7.4.2006 wurde der Firma Birkart Vermögensverwaltung GmbH ein Optionsrecht eingeräumt von der Eymaxx International Holding & Consulting GmbH Anteile an der Cepit Holding in Höhe von 4,65% zu erwerben. Diese Option wurde im Jahr 2008 ausgeübt. Der Birkart Vermögensverwaltung wurden 4,65% an der Beteiligung und am Gesellschafterzuschuss übertragen. Gleichzeitig wurde in der Optionsvereinbarung eine Rückübertragungsoption bis zum 31.12.2010 vereinbart. Daher wurde zum 31.12. 2008 eine Rückstellung für den drohenden Verlust aus dem möglichen Rückkauf der Beteiligung dotiert.

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen mit einem Bilanzwert von insgesamt TEUR 119 (Vorjahr: TEUR 116) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch nicht eingelangte Eingangsrechnungen, für nicht konsumierte Urlaubstage, Gewährleistungsansprüche sowie für Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Die Entwicklung des Rückstellungsspiegels im vorangegangenen Wirtschaftsjahr stellt sich wie folgt dar:

TEUR 2007	Stand 1.1.2007	Veränderung Kons.krels	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	Kursdiff	Stand 31.12.2007
Rückstellung für Abfertigung	2			34			36
Sonstige langfristige Rückstellungen	0						0
Langfristige Rückstellungen	**2**			**34**			**36**
Steuerrückstellungen	0	30	0	95			125
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	89	11	-61	77			116
Kurzfristige Rückstellungen	**89**	**41**	**-61**	**172**			**241**
Rückstellungen Gesamt	***91***	***41***	***-61***	***206***			***277***

7.10. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Art und Fristigkeit wie folgt zusammen:

TEUR 2008	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689	204	300	185	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.518	1.518	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.083	10.462	621	0	0
Gesamt	**13.290**	**12.184**	**931**	**185**	**0**

TEUR 2007	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.039	105	1.749	185	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.195	3.195	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	322	3220	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	8.149	8.149	0	0	0
Gesamt	**13.705**	**11.771**	**1.749**	**185**	**0**

Die Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt durch zwei Blankowechsel sowie eine hypothekarische Besicherung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 330.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2008	2007
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	343	242
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.458	3.972
Erhaltene Darlehen	4.206	765
Erhaltene Anzahlungen	0	852
Sonstige Verbindlichkeiten	3.076	2.578
Gesamt	**11.083**	**8.149**

7.11. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen:

Miet- und Leasingverpflichtungen

TEUR	2008	2007
Für das folgende Geschäftsjahr	561	275
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	2.187	1.379
Für spätere Geschäftsjahre	0	0

Finanzierungsleasing
Das Finanzierungsleasing betrifft die Büroeinrichtung im Parkring 12a, 1010 Wien und weist folgende Eckdaten auf (in TEUR):

	2008	2007
Summe verbleibender Leasingzahlungen	**290**	**0**
Davon Zinsaufwand	33	0
Davon Tilgungsaufwand	257	0
Restwert	**6**	**0**
Fälligkeit der Tilgungszahlungen		
kurzfristig	57	0
langfristig (> 1 Jahr)	200	0

7.12. Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten betreffen überwiegend für nicht konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen übernommene Bürgschaften und Garantien.

TEUR	2008	2007
Bürgschaften, Garantien und sonstige vertragliche Haftungsverhältnisse	26	0

Des weiteren bestehen Bürgschaften, Garantien und sonstige Haftungsverhältnisse für Gesellschaften der Eyemaxx Gruppe. Diese gruppeninternen Zusicherungen führen in der Regel zu keiner Eventualverbindlichkeit aus Sicht der Eyemaxx GmbH.

Weiters gibt es Subordinierungsverträge. Dabei handelt es sich um Rangrücktrittserklärungen, die keine Eventualverbindlichkeiten darstellen.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie z.B. 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 Abweichungen der erzielbaren Mieten zu den in den 5 Folgejahren tatsächlich erzielten Mieten. Da bestehende Mieter über Mietverträge an die Zahlung der jeweiligen Mieten gebunden sind, sowie etwaige Ausfälle von Mietern durch Akquisition neuer Mieter zumindest teilweise ausgeglichen werden können, ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als nicht hoch einzustufen.

7.13. Erläuterungen zum Cashflow-Statement

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Folgende Zahlungen sind in der Geldflussrechnung enthalten:

TEUR	2008	2007
Erhaltene Zinsen	789	335
Gezahlte Zinsen	859	207
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	249	162

7.14. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten, wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln, und derivativen Finanzinstrumenten, wie beispielsweise Optionen, Termingeschäfte, Zins- oder Währungsswapgeschäften, unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Liquide Mittel, auf der Passivseite Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

Die Buchwerte der originären Finanzaktiva entsprechen im Wesentlichen den Zeitwerten.

Weiters kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

				Bewertung nach IAS 39		
TEUR	Bewertungs-Kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2009	(fortgeführte) Anschaffungs-kosten	Beizulegender Zeitwert erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert 31.12.2008
AKTIVA						
Sonstige Finanzanlagen (nicht konsolidierten Tochterunternehmen)	AfS	68		68		68
Sonstige Finanzanlagen (Sonstige Beteiligungen)	AfS	23		23		23
Sonstige Finanzanlagen (Festverzinsliche Wertpapiere)	HtM	96	96			96
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.041	3.041			3.041
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	LaR	7.147	7.147			7.147
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	LaR	260	260			260
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.920	2.920			2.920
Liquide Mittel	ZM	1.858	1.858			1.858
PASSIVA						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	689	689			689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.518	1.518			1.518
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	FLAC	0	0			0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	11.083	11.083			11.083
Nach Kategorien:						
Held for Trading	HfT	0	0	0	0	0
Loans and Receivables	LaR	13.368	13.368	0	0	13.368
Held to Maturity	HtM	96	96	0	0	96
Available-for-Sale	AfS (at cost)	91	0	91	0	91
Financial Liabilities measured at amortized cost	FLAC	13.290	13.290	0	0	13.290

TEUR	Bewertungs-Kategorie IAS 39	Buchwert 31.12.2007	(fortgeführte) Anschaffungskosten	Bewertung nach IAS 39 Beizulegender Zeitwert erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert 31.12.2007
AKTIVA						
Sonstige Finanzanlagen (nicht konsolidierten Tochterunternehmen)	AfS	222		222		222
Sonstige Finanzanlagen (Sonstige Beteiligungen)	AfS	245		245		245
Sonstige Finanzanlagen (fristverzinsliche Wertpapiere)	HtM	542	542			542
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.878	2.878			2.878
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	LaR	1.475	1.475			1.475
Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	LaR	158	158			158
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.446	6.446			6.446
Liquide Mittel	ZM	594	594			594
PASSIVA						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	2.039	2.039			2.039
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.195	3.195			3.195
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	FLAC	322	322			322
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.149	8.149			8.149
Nach Kategorien:						
Held for Trading	HFT	0	0	0	0	0
Loans and Receivables	LaR	10.957	10.957	0	0	10.957
Held to Maturity	HtM	542	542	0	0	542
Available-for-Sale	AfS (at cost)	467	0	467	0	467
Financial Liabilities measured at amortized cost	FLAC	13.705	13.705	0	0	13.705

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert, da diese überwiegend kurzfristig sind.

Die zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen bestehen zur Gänze aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile), welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht verlässlich ermitteln lässt. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, der im vorliegenden Fall dem Buchwert entspricht.

Als zur Veräußerung verfügbar werden jene Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie nach IAS 39 zugeordnet werden können.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Die Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten können den folgenden Kategorien zugeordnet werden:

31.12.2008
(in TEUR)

		Nettoergebnis 2008
Held for Trading	HfT	0
Loans and Receivables	LaR	443
Held to Maturity	HtM	-384
Available-for-Sale	AfS (at cost)	0
Financial Liabilities measured at amortized cost	FLAC	-859
Summe		-800

31.12.2007
(in TEUR)

		Nettoergebnis 2007
Held for Trading	HfT	0
Loans and Receivables	LaR	334
Held to Maturity	HtM	1
Available-for-Sale	AfS (at cost)	0
Financial Liabilities measured at amortized cost	FLAC	-526
Summe		-191

Die Nettogewinne bzw. –verluste bestehen im Wesentlichen aus Zinserträgen und –aufwendungen sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen und Forderungen.

8. Sonstige Angaben

8.1. Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der **EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH** werden neben dem Mutterunternehmen die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

Einbezogene Konzerngesellschaft	Land	Beteiligung in % (mittelbar)	Konsolidierungsart	lokale Währung	Stammkapital
EYEMAXX Management GmbH	Österreich	100%	V	EUR	200.000,00
AHM Management und Unternehmensberatungs GmbH	Österreich	85%	V	EUR	17.500,00
EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Österreich	90%	V	EUR	100.000,00
Eden Real Estate Development A.G., SA	Luxemburg	100%	V	EUR	100.000,00
STOP.SHOP. Management GmbH	Österreich	70%	V	EUR	36.000,00
EYEMAXX Management Slovakia sro	Slowakei	85%	V	SKK	200.000,00
STOP.SHOP. Zdár nad Sázavou s.r.o.	Tschechien	84%	V	CZK	200.000,00
STOP.SHOP. Krnlupy nad Vltavou s.r.o. (vormals: STOP.SHOP. Jindrichuv Hradec)	Tschechien	84%	V	CZK	200.000,00
EYEMAXX Upravljanje doo	Kroatien	100%	V	HRK	20.000,00
BIG BOX Levice s.r.o.	Slowakei	83%	V	SKK	300.000,00
STOP.SHOP. Kosice s.r.o.	Slowakei	100%	V	SKK	200.000,00
BIG BOX Liptovský Mikuláš s.r.o.	Slowakei	85%	V	SKK	300.000,00
STOP.SHOP. Brunlal s.r.o.	Tschechien	84%	V	CZK	200.000,00
STOP.SHOP. Pisrov s.r.o.	Tschechien	84%	V	CZK	200.000,00
STOP.SHOP. Kyjov s.r.o.	Tschechien	84%	V	CZK	200.000,00
Eyemaxx STOP.SHOP. 1 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością	Polen	90%	V	PLN	50.000,00
Eyemaxx STOP.SHOP. 2 Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością	Polen	90%	V	PLN	50.000,00
EKZ Osijek doo	Kroatien	100%	V	HRK	20.000,00
EYEMAXX Management Ukraine LLC	Ukraine	100%	V	UAH	668.000,00
EYEMAXX Management doo, Beograd	Serbien	100%	V	DIN	500,00
EYEMAXX Management Bulgaria sood	Bulgarien	100%	V	LEW	5.000,00
EYEMAXX Management SRL	Rumänien	100%	V	RON	200,00
EYEMAXX Private Equity Developer S.C.A., SICAR	Luxemburg	97%	V	EUR	31.000,00
EYEMAXX Corporate Finance Management Sarl	Luxemburg	100%	V	EUR	12.500,00
EDEN International Retail Center Sàrl	Luxemburg	100%	V	EUR	12.500,00
EDEN LogCenter International Sàrl	Luxemburg	100%	V	EUR	12.500,00
EDEN LogCenter INTERNATIONAL Alpha Sàrl (EDEN OfficeCenter)	Luxemburg	100%	V	EUR	12.500,00
ERED Finanzierungsberatung GmbH	Österreich	100%	V	EUR	17.500,00
ERED Netherlands BV	Niederlande	100%	V	EUR	18.000,00
Phoenix Engineering s.r.o.	Slowakei	100%	V	SKK	200.000,00
ERED Netherlands II BV	Niederlande	100%	V	EUR	18.000,00
Eden Slovakia Retail Center 1 sro	Slowakei	100%	V	SKK	200.000,00
Eden Slovakia Retail Center 2 sro	Slowakei	100%	V	SKK	200.000,00
Eden Slovakia Log Center 1 sro	Slowakei	100%	V	SKK	200.000,00

Einbezogene Konzerngesellschaft	Land	Beteiligung (mittelbar)	Konsolidierungsart	lokale Währung	Stammkapital
EYEMAXX Outlet Center Development GmbH	Österreich	45%	E	EUR	100.000,00
CEPIT Kooing GmbH	Österreich	12%	E	EUR	2.650.900,00
STOP.SHOP, Zatec s/o	Tschechien	44%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Pribram s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Havlíčkův Brod s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
(vormals: STOP.SHOP, Breclav s/o)	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Jablonec nad Nisou s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Rakovnik s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Kadan s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
(vormals: STOP.SHOP, Sokolov s/o)	Slowakei	34%	E	SKK	200.000,00
Lifestyle Logistik s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Konov s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
Baumarkt České Budějovice s/o	Slowakei	34%	E	SKK	200.000,00
Lifestyle Logistik II s/o	Tschechien	44%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Brandýs nad Labem s/o	Tschechien	44%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Český Krumlov s/o	Tschechien	44%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Louny s/o	Tschechien	44%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Prelouc s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Znojmo s/o	Tschechien	34%	E	CZK	200.000,00
STOP.SHOP, Usti nad Orlici s/o	Slowakei	45%	E	SKK	300.000,00
STOP.SHOP, Galanta s/o	Slowakei	45%	E	SKK	300.000,00
STOP.SHOP, Dolny Kubin s/o (vormals: Hrtomberok)	Zypern	50%	E	CYP	1.710,00
Mammoth Trading & Investment Limited	Ungarn	100%	V	HUF	3.000.000,00
My-Box Magyarországon Beruházás-szervező Kft.	Ungarn	60%	E	HUF	1.800.000,00
My-Box Kecskemét Ingatlan-fejlesztő Kft.	Ungarn	90%	E	HUF	1.800.000,00
STOP.SHOP, Kiskunfélegyháza Ingatlan-fejlesztő Kft.	Ungarn	60%	E	HUF	1.800.000,00
My-Box Debrecen Ingatlan-fejlesztő Kft.	Ungarn	100%	V	HUF	1.800.000,00
My-Box 4 Ingatlan-fejlesztő Kft.	Ungarn	60%	E	HUF	1.800.000,00
My-Box Kelet Ingatlan-fejlesztő Kft. (My-Box 5)	Ungarn	60%	E	HUF	1.800.000,00
My-Box Nyugat Ingatlan-fejlesztő Kft. (My-Box 6)	Rumänien	90%	E	RON	200,00
Eye Shop Targu Jiu SRL	Rumänien	50%	E	RON	200,00
Amore New Capital Investment SRL	Rumänien	50%	E	RON	200,00
Log Center Brasov SRL	Rumänien	50%	E	RON	200,00
Log Center Ploiesti SRL	Rumänien	50%	E	RON	200,00
Log Center Sibiu SRL	Serbien	50%	E	DIN	40.515,00
(vormals: NB Logistic Invest SRL)					
Log Center doo, Beograd					

Im Geschäftsjahr 2008 wurden folgende Gesellschaften per 31.12.2008 entkonsolidiert:

Einbezogene Konzerngesellschaft	Land	Beteiligung (mittelbar)	Konsolidierungsart	lokale Währung	Stammkapital
Hanico Gewerbeliegenschaftsentwicklungs GmbH	Österreich	69%	E	EUR	35.000,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Wien	Österreich	67%	V	EUR	35.000,00
Mariand Wohnbaugesellschaft mbH	Österreich	35%	E	EUR	40.000,00
Innovative Home Bauträger GmbH	Österreich	90%	V	EUR	44.100,00
Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Hennersdorf	Österreich	67%	V	EUR	35.000,00
STOP.SHOP, Hranice s/o	Tschechien	20%	E	CZK	200.000,00
BIG BOX Management s/r/o	Slowakei	50%	E	SKK	1.200.000,00
STOP.SHOP,Púchov s/o	Slowakei	63%	E	SKK	300.000,00
STOP.SHOP,Poprad s/o	Slowakei	95%	E	SKK	300.000,00

6.2. Angabe über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen iSd IAS 24 werden mit Mag. Dr. Michael Müller in Verbindung stehende Unternehmen verstanden..

Als weitere nahe stehende Unternehmen und Personen kommen insbesondere in Betracht:

- St. Leopold Privatstiftung; Wildgansgasse 1/B/2, 2332 Hennersdorf
- Sowie die von der St. Leopold Privatstiftung gehaltenen Beteiligungen.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich im Wesentlichen auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus"-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Für Projektfinanzierung können vereinzelt an nahestehende Unternehmen, bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden, die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen in Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement, etc.). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe, als auch Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt.

Die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen lassen sich wie folgt zusammenfassen (in TEUR):

	Organmitglieder	*Andere nahestehenden Personen*
Waren und Dienstleitstungsverkehr	-1	217
Ausstehende Verbindlichkeiten	1.035	469
- Zinssatz	5% -6%	5% -6%
- Laufzeiten	< 1 Jahr	< 1 Jahr

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Beteiligungen der Eyemaxx Gruppe, die nicht zum Kerngeschäft des Unternehmens im Bereich Projektentwicklung gehören, aus dem Konzern hinaus veräußert. Einige dieser Beteiligungen wurden an nahestehende Unternehmen oder

Personen veräußert, wobei der jeweilige Verkaufspreis sich an üblichen Bewertungsmaßstäben orientiert. Details sind in der folgenden Tabelle ersichtlich (in TEUR):

Gesellschaft	*Buchwert*	*Verkaufspreis*	*Verkauf an*
Innovative Home Bauträger GmbH	638	576	SL Invest Beteiligungs GmbH und VPG Verbundsysteme
Lifestyle GmbH	12	30	SL Invest Beteiligungs GmbH
Marland Bauträger GmbH	8	70	SL Invest Beteiligungs GmbH
Marland Wohnbau GmbH	84	85	SL Invest Beteiligungs GmbH
Lifestyle II GmbH	24	70	SL Invest Beteiligungs GmbH
Hemco Gewerbeflächenentwicklung GmbH	507	50	SL Invest Beteiligungs GmbH
	1273	881	

8.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die für die Bewertung am Bilanzstichtag von Bedeutung sind, wie offene Rechtfälle oder Schadenersatzforderungen sowie andere Verpflichtungen oder Drohverluste, die gemäß IAS 10 *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* gebucht oder offengelegt werden müssen, sind im vorliegenden Konzernabschluss berücksichtigt oder nicht bekannt.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zu Ereignissen nach dem Bilanzstichtag wird auf den Lagebericht verwiesen.

8.4. Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer der Eyemaxx GmbH war im Geschäftsjahr 2008 Herr Dr Michael Müller tätig.

Der Geschäftsführer hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit bei der Eyemaxx GmbH keine Vergütung erhalten.

Wien, am 31. Juli 2009

Dr Michael Müller

KONZERNLAGEBERICHT

für das

GESCHÄFTSJAHR 2008

1. Geschäftsverlauf, Ergebnis und Lage des Unternehmens

1.1. Geschäftsverlauf 2008 und Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2008 war insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte durch die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise geprägt, die in den Bereichen Immobilienentwicklung und auf den Märkten, in denen die Eyemaxx Gruppe tätig ist, erhebliche Spuren hinterlassen hat. Vor allem in den für die Eyemaxx Gruppe relevanten Ländern ist im gesamtwirtschaftlichen Umfeld der Immobilienwirtschaft ein drastischer Rückgang des Wirtschaftswachstums festzustellen. Nichtsdestotrotz konnten Projekte 2008 erfolgreich verkauft werden, wobei Exits mit höheren Gewinnen durchgeführt werden konnten, als ursprünglich budgetiert, was vor allem auf bessere Vermietungserfolge zurückzuführen ist.

Die Wirtschaftskrise hatte vor allem folgende Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf: Die Realisierung neuer Projekte konnte bei weitem nicht in dem Ausmaß gestartet werden wie in den Jahren zuvor, da die Kapitalaufbringung vor allem im großvolumigen Bereich deutlich erschwert worden ist. Darüber hinaus sind Fremdkapitalgeber im Gegensatz zu den Vorjahren für Kreditvergaben in Osteuropa, wohin die Eyemaxx Gruppe das Hauptaugenmerk gelegt hat, restriktiver geworden. Das Fehlen von Fremdkapitalmitteln, bzw. das Zurverfügungstellen solcher Mittel zu unattraktiven Konditionen haben bei kapitalintensiven Vorhaben wie Immobilienentwicklungen die Realisierung verunmöglicht oder zumindest erheblich erschwert. Somit konnten für das zukünftige Projektgeschäft hauptsächlich Projekte im kleineren Segment akquiriert werden, die Neuakquisition von Großprojekten steht somit nicht mehr im Mittelpunkt der Geschäftsentwicklung.

Was die bestehenden Projektentwicklungen angeht wurden v.A. größervolumige Entwicklungen in Rumänien frühzeitig verkauft bzw. komplett eingestellt. Mit einer Wiederaufnahme von Entwicklungen in einigen Ländern kann derzeit nicht ausgegangen werden.

Eine Ausnahme hiervon bilden zwei Projekte in Serbien, von denen eines im Geschäftsjahr 2008 akquiriert worden ist und das andere erfolgreich weiterbetrieben werden kann.

1.2. Geschäftsergebnis

Das gesunkene Jahresergebnis in Höhe von TEUR 2.039 (VJ TEUR 3.976) lässt sich hauptsächlich auf das zurückgegangene Finanzergebnis zurückführen. Grund hiefür sind bereits berücksichtigte Abwertungsverluste der zum Stichtag noch gehaltenen Projektgesellschaften, die eingestellte oder verkaufte Projektentwicklungen betreffen und im Folgejahr 2009 abgegangen sind. Weiters belasten sonstige Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.047 das Ergebnis.

Der Betriebserfolg der EYEMAXX Gruppe weist mit TEUR –1.019 (VJ TEUR –1.253) einen gesunkenen Verlust aus. Die Umsatzerlöse der Gruppe sind organisch gewachsen, darüber hinaus beläuft sich der Beitrag der erstkonsolidierten Unternehmen für die Umsatzerlöse auf TEUR 520. Die Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 3.504 (VJ TEUR 1.666) spiegeln das Wachstum der Eyemaxx Gruppe wieder, die zur Akquisition und Abwicklung der Projekte im Personalbereich bereits im Jahr 2007 Aufstockungen vorgenommen hat.

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

		2008	*2007*
Kennzahlen zur Ertragslage			
Umsatzerlöse	TEUR	14.757,0	12.488,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT*)	TEUR	2.482,0	3.653,0
Umsatzrentabilität (ROS)	%	*16,82%*	*29,25%*
Eigenkapitalrentabilität (ROE - Basis EBIT)	%	*19,63%*	*34,42%*
Eigenkapitalrentabilität (ROE - Basis Jahresergebnis)	%	*16,13%*	*37,47%*
Gesamtkapitalrentabilität (Basis EBIT)	%	*9,30%*	*14,85%*
Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage			
Nettoverschuldung (Net Debt)	TEUR	-1.169,0	1.345,0
Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	%	*47,36%*	*43,15%*
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		*-0,09*	*0,13*
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	3.045,0	1.789,0

*) Das EBIT wurde wie folgt berechnet: Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand - Zinsertrag

1.3. Zweigniederlassungen

Es werden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Detaillierte Informationen zu den Tochtergesellschaften der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH sind unter Punkt 8.1 des Konzernanhanges zu finden.

1.4. Forschung und Entwicklung

Es wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

2. Risikoberichterstattung

Die Risikoberichterstattung entnehmen Sie bitte dem Konzernanhang unter Punkt 5.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Aufgrund der durch die Wirtschaftskrise nicht vorhersehrbaren Entwicklung in einigen Ländern wurde gemeinsam mit einem Projektpartner beschlossen, die Immobilienentwicklungsprojekte in Rumänien einzustellen. Davon betroffen waren Projekte im Bereich Logistik und Retail. Die Auswirkungen der Einstellungen, die zum Bilanzstichtag bereits bekannt waren, wurden aus Vorsichtsgründen bereits im Geschäftsjahr 2008 erlasst.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Jahresabschlusses wurde ein Projekt in Tschechien verkauft, darüber hinaus werden bis Ende des Jahres voraussichtlich zwei bis drei weitere Immobilienprojekte verkauft worden sein. In diesen Fällen handelt es sich um Fachmarktzentren mit geringeren Investitionsvolumina.

Die Eyemaxx Gruppe konnte im Jahr 2009 neue Partner für Projektentwicklung gewinnen. Im ersten Quartal 2009 wurde ein Rahmenvertrag für eine großvolumige Entwicklung im Bereich Logistik in Serbien unterschrieben, das Projekt befindet sich zum diesem Zeitpunkt in

Entwicklung. Das zweite in Entwicklung befindliche Projekt in Serbien konnte ebenfalls erfolgreich weitergeführt werden.

Weiters zeichnen sich erste Erfolge in der Akquisition von klein- bis mittelvolumigen Projekten in den stabilen Märkten wie z.B. Tschechien ab. Mit Neuakquisitionen in von der Krise stärker betroffenen Ländern wir Ungarn, Ukraine oder Rumänien ist derzeit nicht zu rechnen.

Neue Märkte werden nur vereinzelt erschlossen, im Jahr 2009 wurde die Expansion in den polnischen Markt im kleinvolumigen Bereich vorangetrieben. Der polnische Markt ist im Gegensatz zu anderen relativ wenig von der Wirtschaftskrise betroffen und birgt großes Potential im Bereich Retail.

4. Ausblick

Durch die bereits im Geschäftsjahr 2008 deutlich spürbare Änderung des Geschäftsumfelds ist für das Jahr 2009 mit einer geringeren Geschäftstätigkeit zu rechnen. Das Augenmerk der Geschäftsleitung wird auf die Abarbeitung des bestehenden Projektportfolios mit gesicherter Finanzierung und gesicherten Verkaufsmöglichkeiten gelegt, neue Projekte werden nur im kleinervolumigen Segment und in sicheren Märkten akquiriert.

Hennersdorf, im Juli 2009

Der Geschäftsführer

Allgemeine Auftragsbedingungen für Abschlussprüfungen (AAB AP 2008)

Auszug aus den vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 6.3.2008 zur Anwendung empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe, umfassend Teile der Präambel und die Punkte 1 bis 16 des I. Teiles. Adoptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.9.2002, am 21.10.2003, am 18.12.2006, am 31.08.2007 sowie am 26.02.2008

Präambel

(1) Wird nicht abgedruckt.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages nicht geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach dem DSG notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über gesetzliche und freiwillige Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbehelf.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Prüfung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm (bzw. gegebenenfalls vom übermittelnden Berufsberechtigten) unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben werden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung

(1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) Gibt der Berufsberechtigte über die Ergebnisse seiner Tätigkeit eine schriftliche Äußerung ab, so haftet er für mündliche Erklärungen über diese Ergebnisse nicht. Für schriftlich nicht bestätigte Auskünfte und Auskünfte von Mitarbeitern haftet der Berufsberechtigte nicht.

(3) Alle Aussprüche und Stellungnahmen von Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.

(4) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden die durch Übermittlungsfehler entstehen. Die elektronische Übermittlung (etwa Internet / E-mail) erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt wurden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.

(5) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter allein bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmitteln – gilt nicht immer sicher gestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind oder es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklicher Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kalkulationen und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(6) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine

wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe derartiger Arbeiten des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beauftragten Tätigkeit des Berufsberechtigten.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlagen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

(1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsbegrenzungen des § 275 UGB insoweit sie zwingendes Recht sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Dritten verbundenen Unternehmens, durchgeführt, ohne der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

(8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt, somit für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind. Gesamtschuldner werden nach internem Zuvorkommen haftbar.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm in Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht.

(3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 6 Abs 5 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollisten, Analysen und Programme) sowie die Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand zu den üblichen Honorarsätzen des Berufsberechtigten abzurechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel nicht anzunehmender – Dauerauftrag (zum mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 85 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zahlen – außer in Fällen des Abs 5 – nur jene einzelnen Werke zum vereinbarten Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Zwölftelung als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsüblicher Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund (so § 89 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einganges der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wäre bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 – gleichgültig aus welchem Grunde – mehr als 2 gleichartige üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum vereinbarten Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und sonstige Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der

berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB). Der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte. Im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen.

(4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtsfolge hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen der zur Ausübung eines Vertrauensberufes berechtigten und ihrer Auftraggeberin wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste vereinbarte Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise in notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen durch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die entstehenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten udgl. anzusehen.

(11) Für die Ausübung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltverschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden, andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in das Buch gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Aufforderung wegen Verzögerung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebührenforderung (Honorarforderung) Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Aushändigung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht in Unkenntnis ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Daueraufträgen darf mit Lieferung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Lieferungen verweigert werden. Bei Übergabe von Teilleistungen und offener Teilfinanzierung gilt dies sinngemäß.

(2) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offensichtlich wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(3) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(4) Der Berufsberechtigte hat bei Verträgen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen, als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein dürfen.

(5) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(6) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honoraforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen beweglichen Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(7) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honoraforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich daraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht ausdrücklich schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften,

wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte (insbesondere Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit). Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigefügt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der bestehenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

EYEMAXX
REAL ESTATE

2. Konzernabschluss EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH 2009

vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 (geprüft)

BDO

BERICHT
über die
PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES
zum 31. Dezember 2009
der
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH

2332 Hennersdorf
Wildgansgasse 1/B/Haus 2

Wien, 15. November 2010

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft
Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien

Telefon: +43-1-537 37-0
Telefax: +43-1-537 37-53
HG Wien, FN 96046w
www.bdo.at

APC/RMI

Ausfertigungsnummer: 3

F 84

Dieser Bericht beinhaltet 6 Seiten und 9 Beilagen

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung**	1
2.	**Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses**	3
2.1.	Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Konzernabschluss	3
2.2.	Erteilte Auskünfte	3
2.3.	Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)	3
3.	**Bestätigungsvermerk**	4

Beilagenverzeichnis

	Beilage
Konzernabschluss und Konzernlagebericht	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009	I
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009	II
Konzerngeldflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009	III
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das Geschäftsjahr 2009	IV
Konzernanlagenspiegel 2009	V
Konzernanlagenspiegel 2008	VI
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009	VII
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009	VIII
Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen	IX

Rundungshinweis:

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH,
Hennersdorf

Wir haben die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 der

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH,
Hennersdorf,

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mit Gesellschafterbeschluss vom 23. November 2009 der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Hennersdorf, wurden wir zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 gewählt.

Die Gesellschaft, vertreten durch den Geschäftsführer, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und den Konzernlagebericht gemäß §§ 269ff UGB zu prüfen.[1]

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine freiwillige Abschlussprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Konzernabschlusses die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Konzernlagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.

Wir weisen darauf hin, dass die Konzernabschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Konzernabschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem Rechnungslegungs- und internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Konzernabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Im Rahmen der Prüfung wurden die im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse daraufhin geprüft, ob sie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen und ob die für die Übernahme in den Konzernabschluss maßgeblichen Vorschriften beachtet worden sind.

---

[1] Über die ebenfalls vereinbarte Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 berichten wir mittels gesonderten Berichtes.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von September 2010 bis November 2010 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen der Gesellschaft in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr MMag Marcus Bartl, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage IX) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 Abs 2 UGB sinngemäß zur Anwendung.

2. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

2.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Konzernabschluss

Bei der Prüfung der Konsolidierung sowie der einbezogenen Jahresabschlüsse wurde die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung festgestellt. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse berücksichtigen im Wesentlichen die vom Mutterunternehmen für den Konzernabschluss vorgegebenen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien und stellen eine geeignete Grundlage für die Einbeziehung in den Konzernabschluss dar. Die für die Übernahme in den Konzernabschluss maßgeblichen Vorschriften wurden beachtet.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Konzernabschlusses verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Der Konzernlagebericht entspricht nach unserer abschließenden Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften (§ 267 UGB) und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

2.2. Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

2.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand des Konzerns gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße des gesetzlichen Vertreters oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

3. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH,
Hennersdorf,

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Konzernbuchführung

Der gesetzliche Vertreter des Konzerns ist für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der vom gesetzlichen Vertreter vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 15. November 2010

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

ppa MMag Marcus Bartl
Wirtschaftsprüfer

Mag Andreas Thürridl
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Anmerkung		2009 in TEUR	2008 in TEUR
[3.12, 6.1]	**Umsatzerlöse**	**10.552**	**14.757**
	Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	-1.798
[3.12]	Aktivierte Eigenleistungen	0	191
[6.3]	Sonstige betriebliche Erträge	1.277	1.976
[6.4]	Materialaufwand und sonstige bezogene Leistungen	-5.180	-8.558
[6.5]	Personalaufwand	-2.562	-3.504
[3.5 - 3.7, 6.6]	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-270	-354
[6.7]	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.350	-3.729
	Betriebserfolg	**-593**	**-1.019**
[6.8]	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen	1.484	3.991
[6.9]	Zinserträge	708	789
[6.10]	Zinsaufwendungen	-132	-859
[6.9]	Erträge aus Abgang Finanzanlagen	736	1.084
[6.9]	Sonstige Finanzerträge	0	11
[6.10]	Abschreibungen von Finanzanlagen	-176	-537
[6.10]	Sonstige Finanzaufwendungen	-750	-1.047
	Finanzerfolg	**1.870**	**3.431**
	Ergebnis vor Steuern	**1.338**	**2.412**
[3.11, 6.11]	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12	-249
[3.11, 6.11]	Veränderung der latenten Steuern	-4	-124
	Ergebnis nach Ertragsteuern	**1.322**	**2.039**
[6.12]	davon Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	**-289**	**-172**
	davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	**1.033**	**1.867**

Konzern-Gesamergebnisrechnung

Ergebnis nach Ertragsteuern	**1.322**	**2.039**
Gewinn und Verluste aus der Währungsumrechnung	-503	146
Ertragssteuern	**0**	0
Sonstiges Gesamtergebnis	**-503**	**146**
Gesamtergebnis	**819**	**2.185**
davon Ergebnis nicht beherrschende Anteile	**-202**	-155
davon dem Mutterunternehmen zuzurechnender Gewinnanteil	**617**	2.030

Konzernbilanz

Anmerkung		31.12.2009 in TEUR	31.12.2008 in TEUR
	Langfristiges Vermögen		
[3.5 - 3.6, 7.1]	Immaterielle Vermögenswerte	199	251
[3.7, 7.2]	Sachanlagen	1.918	2.421
[3.8, 7.3]	Beteiligungen an nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen	6.559	8.183
[3.8, 7.4]	Sonstiges Finanzanlagevermögen	49	187
[3.11, 7.5]	Aktive Latente Steuern	406	421
		9.131	11.463
	Kurzfristiges Vermögen		
[3.12, 7.6]	Vorräte	916	0
[3.8, 7.7]	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.308	3.041
[3.8, 7.7]	Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1.382	7.147
[3.8, 7.7]	Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	731	260
[3.8, 7.7]	Sonstige Aktiva	5.713	2.920
[3.8, 7.8]	Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinsituten	463	1.858
		14.513	15.226
	Summe AKTIVA	23.644	26.689

Konzernbilanz

Anmerkung	**PASSIVA**	31.12.2009 in TEUR	31.12.2008 in TEUR
[7.9]	**Eigenkapital**		
[7.9]	Grundkapital	145	145
[7.9]	Kapitalrücklagen	331	331
[7.9]	Währungsausgleichsposten	-250	166
[7.9]	Sonstige Rücklagen	11.641	9.774
[7.9]	nicht beherrschende Anteile	559	357
	Jahresgewinn	1.033	1.867
		13.459	12.641
[3.8, 7.11]	**Langfristige Schulden**		
[3.8, 7.11]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	381	679
[3.8, 7.11]	Sonstige Verbindlichkeiten	566	621
[7.10]	Rückstellungen für Abfertigungen	0	56
[3.10, 7.10]	Sonstige Rückstellungen langfristig	1.273	511
		2.220	1.867
[3.8, 7.11]	**Kurzfristige Schulden**		
[3.8, 7.11]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200	10
[3.8, 7.11]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.788	1.518
[3.8, 7.11]	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2	0
[3.8, 7.11]	Sonstige Verbindlichkeiten	5.498	10.462
[7.10]	Steuerrückstellungen	4	73
[3.10, 7.10]	sonstige Rückstellungen kurzfristig	494	119
		7.985	12.181
	Summe PASSIVA	23.644	26.689
[7.13]	Eventualverbindlichkeiten	720	

Geldflussrechnung

Anmerkung		2009 in TEUR	2008 in TEUR
	Ergebnis nach Ertragsteuern	1.322	2.039
	Ergebnisübernahme aus assoziierten Unternehmen	-1.418	-630
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	270	354
	Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-125
	Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-806	231
	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	176	536
	Veränderung aktive latente Steuern	15	137
	Veränderung langfristiger Rücksteilungen	706	532
	aktivische Unterschiedsbeträge	0	0
	aus Erstkonsolidierung/Entkonsolidierungsergebnis	-613	293
	Geldfluss aus dem Ergebnis	**-349**	**3.366**
	Veränderung Vorräte	-916	566
	Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.288	441
	Veränderung Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5.765	-831
	Veränderung Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	471	-170
	Veränderung sonstiger Forderungen	-2.899	3.757
	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	307	-21
	Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	560	-380
	Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber assoz.Unternehmen	0	-322
	Veränderung Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2	396
	Veränderung sonstige Verbindlichkeiten	-4.322	1.454
	Währungsumrechnungsbedingte Veränderungen	-551	119
	Geldfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit	**-5.160**	**8.375**
	Investitionen ins Anlagevermögen	-29	-1.295
	Einzahlungen aus Anlagenabgängen	104	789
	Veränderung von Finanzdarlehen	3.810	-673
	Mittelveränderungen aus Erstkonsolidierungen / Entkonsolidierung	-12	-580
	Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	**3.873**	**-1.758**
	Gewinnausschüttungen	0	-157
	Veränderung externer Darlehen	0	-2.969
	Veränderung Finanzverbindlichkeiten	-107	-2.327
	Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	**-107**	**-5.453**
	Veränderung der liquiden Mittel	**-1.395**	**1.164**
	Anfangsbestand der liquiden Mittel	1.858	694
	Endbestand der liquiden Mittel	463	1.858

Anmerkung **Entwicklung des Eigenkapitals**

[7.8]

in TEUR	Grund kapital	Kapital rücklage	Währungs-ausgleichs-posten	einbehaltene Gewinne	Konzern kapital	nicht beherrschende Anteile	Summe Kapital
01.01.2007	**145**	**331**		**8.093**	**8.569**	**42**	**8.611**
					0		0
31.12.2007 = 01.01.2008	**145**	**331**	**3**	**9.774**	**10.253**	**359**	**10.612**
Konzern-Ergebnis 2008			163	1.867	2.030	155	2.185
Dividenden					0	-157	-157
31.12.2008 = 01.01.2009	**145**	**331**	**166**	**11.641**	**12.283**	**357**	**12.641**
Konzern Ergebnis 2009			-416	1.033	617	202	819
31.12.2009	**145**	**331**	**-250**	**12.674**	**12.900**	**559**	**13.459**

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungskosten											
	AK/HK 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenz	Umbuchungen	AK/HK 31.12.2009	Kumm. AFA	AFA lfd	BW 31.12.2009	BW 01.01.2009	BW 01.01.2008
Immaterielle Vermögenswerte												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	276	12	0	0	0	0	288	-109	-64	119	172	120
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	79	0	0	0	1	0	80	0	0	80	79	192
	355	12	0	0	1	0	368	-109	-64	199	251	206
Sachanlagen												
Grundstücke und Bauten	1.862	1	0	0	0	0	1.862	293	-59	1.580	1.630	736
Technische Anlagen und Maschinen	366	6	0	0	0	10	363	291	-40	72	121	123
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	411	10	0	-15	3	12	411	-297	-101	181	282	174
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	380	0	-16	-241	-37	0	86	0	0	86	380	1.448
	3.019	17	-16	-256	-41	0	2.722	-804	-206	1.918	2.421	2.480
	3.374	29	-16	-258	-40	0	3.090	-973	-270	2.117	2.672	2.686

in TEUR	Entwicklung der Buchwerte							
	BW 01.01.2009	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	BW 31.12.2009
Immaterielle Vermögenswerte								
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Werte, wie sowie daraus abgeleitete Lizenzen	122	0	0	12	0	0	-64	119
Firmenwert	0	0	0	0	0	0	0	0
Geleistete Anzahlungen	79	0	1	0	0	0	0	80
	251	0	1	12	0	0	-64	199
Sachanlagen								
Grundstücke und Bauten	1.638	0	0	1	0	0	59	1.580
Technische Anlagen und Maschinen	121	0	0	6	0	-10	46	72
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	282	-15	-3	10	0	10	101	181
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	390	-241	37	0	16	0	0	86
	2.421	-256	-41	17	-16	0	-206	1.918
	2.672	-256	-40	29	-16	0	-270	2.117

in TEUR	Entwicklung der Anschaffungskosten											
	AK/HK 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Änderung des Konsolidierungskreises	Kurs-differenz	AK/HK 31.12.2008	Kumm. AFA	AFA lfd	BW 31.12.2008	BW 01.01.2008	BW 01.01.2007	davon ap Abschreibungen
Immaterielle Vermögenswerte												
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	174	108	0	-4	-1	276	105	62	172	126	14	0
Firmenwert	0	0	50	50	0	0	0	50	0	0	0	-50
Geleistete Anzahlungen	80	0	0	0	-1	79	0	0	79	80	0	0
	253	108	50	45	-2	355	105	112	251	206	14	-50
Sachanlagen												
Grundstücke und Bauten	879	178	71	893	34	1.862	224	95	1.638	736	825	0
Technische Anlagen und Maschinen	312	54	0	0	0	366	245	55	121	123	74	0
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	282	210	50	-8	-17	411	129	92	282	174	26	0
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.440	369	0	1.435	-2	380	0	0	380	1.448	0	0
	2.920	764	-16	-551	15	3.019	598	242	2.421	2.480	925	0
	3.173	872	34	-506	13	3.374	-703	-354	2.672	2.686	940	-50

in TEUR	Entwicklung der Buchwerte						
	BW 01.01.2008	Änderung des Konsolidierungskreises	Kursdifferenzen	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen des Geschäftsjahres	BW 31.12.2008
Immaterielle Vermögenswerte							
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche	0	0	0	0	0	0	0
Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	126	0	0	109	0	-62	172
Firmenwert	0	50	0	0	0	-50	0
Geleistete Anzahlungen	50	0	-1	0	0	0	79
	206	50	-1	108	0	-112	251
Sachanlagen							
Grundstücke und Bauten	736	890	34	178	-58	95	1.630
Technische Anlagen und Maschinen	120	0	0	54	0	-55	121
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	174	-1	12	213	0	82	282
geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.449	1.435	-2	369	0	0	380
	2.480	-544	20	784	-58	-242	2.421
	2.686	-494	19	872	-58	-354	2.672

A N H A N G

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis 31. Dezember 2009

1. Allgemeine Angaben

Die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH (im Folgenden „Eyemaxx GmbH") ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Hennersdorf und der Geschäftsanschrift 2332 Hennersdorf, Wildgansgasse 1/b/2. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wiener Neustadt unter der Nummer 146544g im Firmenbuch eingetragen.

Die EYEMAXX GmbH ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsregionen Osteuropas aktiv. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung und die Verwertung von Immobilien im In- und Ausland. Es werden gemeinsam mit Projektpartnern Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren und Einkaufszentren, Logistikparks, Bürogebäude, Hotels und mixed-use Projects entwickelt. Dieser Prozess startet üblicherweise mit der Suche, Überprüfung, Evaluation und Akquisition der jeweiligen Grundstücke, führt über Konzeptionierung des Projekts, Durchführung von Marktanalysen, Planung, Finanzierung und Bau, bis hin zur Vermarktung der Immobilie (im Sinne der Mietersuche) und anschließender Vermarktung des Objekts an entsprechende Immobilienfonds. Das Unternehmen involviert sich im Normalfall einerseits als Entwickler (somit als Dienstleister), andererseits ebenfalls als Investor, jedoch nur bis zur Fertigstellung und Ausmietung der Immobilie und verfolgt somit eine reine „develop and sell" Strategie. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften.

Die Eyemaxx GmbH befindet sich im Alleineigentum von Mag. Dr. Michael Müller, der auch Geschäftsführer der Eyemaxx GmbH ist.

Der freiwillige Konzernabschluss wurde erstmalig für das Geschäftsjahr 2008 aufgestellt.

2. Konsolidierungskreis und Änderungen des Konsolidierungskreises

2.1. Konsolidierungskreis

Neben dem Mutterunternehmen wurden in den Konzernabschluss 5 inländische (Vorjahr: 5) und 25 ausländische (Vorjahr: 29) Tochterunternehmen einbezogen.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2008	***34***
Entkonsolidierung	*-5*
Erstkonsolidierung aus Erwerb	*1*
Stand 31.12.2009	***30***

Stand 31.12.2007	***14***
Entkonsolidierung	*-3*
Umgliederung von at-equity	*4*
Erstkonsolidierung aus Erwerb	*11*
Erstkonsolidierung aus Neugründung	*8*
Stand 31.12.2008	***34***

Ausscheiden aus dem Vollkonsolidierungskreis

Folgende Konzernunternehmen wurden im Jahr 2009 verkauft: Eyemaxx Upravljanje doo (31.10.2009), EKZ Osijek doo (18.12.2009), Eyemaxx Management Ukraine LLC, Eyemaxx Management Bulgaria eood und ERED Finazierungsconsulting GmbH.

Aufnahme in den Vollkonsolidierungskreis

Erwerbe
Mit Wirkung zum 21.12.2009 wurden 100 % der Anteile der Eyemaxx Stop Shop 3 Spzoo zu einem Kaufpreis von TEUR 11 von Eden Log Center International Alpha Sarl. erworben. Diese Gesellschaft dient als Projektgesellschaft für Projekte die zukünftig in Polen abgewickelt werden. Derzeit ist die Gesellschaft noch nicht aktiv.

Weiters sind per 31.12.2009 eine inländische (Vorjahr: 2) und 17 ausländische (Vorjahr: 32) Unternehmen nach der at-Equity-Methode bewertet.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich wie folgt:

Stand 31.12.2008	***34***
Verkauf / Liquidation	*-16*
Umgliederung von at-equity	*0*
Erstmalige Einbeziehung	*0*
Stand 31.12.2009	***18***

Ausscheiden aus dem at-equity Konsolidierungskreis
Die Anteile der Eyemaxx OutletCenter Development GmbH wurden am 09.11.2009 an Herrn Peter Müller verkauft. Diese Gesellschaft war Gesellschafterin folgender Beteiligungen: My-Box Menedzsmenet Beruhazas-szervezö Kft., My-Box Kecskemet Ingatlan-fejleztö Kft., My-Box Debrecen Ingatlan-fejleztö Kft., My-Box 4 Ingatlan-fejleztö Kft., My-Box Kelet Ingatlan-fejleztö Kft., My-Box Nyugat Ingatlan-fejleztö Kft. und STOP.SHOP. Kisvarda Ingatlan-fejleztö Kft.
Die STOP.SHOP. Pribram s.r.o. und STOP.SHOP. Rakovnik s.r.o. wurden am 16.02.2009 an die Immofinanz Gruppe verkauft.
Die rumänischen Firmen Eye Shop Targu Jiu SRL, Almera New Capital Investment SRL, Log Center Brasov SRL, Log Center Sibiu SRL und Log Center Ploiesti SRL wurden am 30.04.2009 ebenfalls an die Immofinanz Gruppe verkauft.
Die slowakische Firma Big Box Levice sro. wurde im Laufe des Jahres 2009 auf 0 abgeschrieben und entkonsolidert, da sie sich in Liquidation befindet.

Die einbezogenen verbundenen und assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste unter Punkt 8.1 ersichtlich.

Auf die Einbeziehung von 23 (Vorjahr: 27) Gesellschaften wird verzichtet, da sie für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises im Berichtsjahr sind aus der folgenden Übersicht ersichtlich:

	2009	**2008**
Voll konsolidierte Tochterunternehmen	**30**	**34**
Davon in Österreich	*5*	*5*
Davon im Ausland	*25*	*29*
At-Equity bilanzierte Tochterunternehmen	**18**	**34**
Davon in Österreich	*1*	*2*
Davon im Ausland	*17*	*32*
Nicht einbezogene Gesellschaften	**23**	**27**
Davon in Österreich	1	2
Davon im Ausland	22	25
Gesamt	**71**	**95**

2.2. Auswirkungen der Konsolidierungskreisänderungen

Auswirkungen auf die Konzernbilanz

Durch die Entkonsolidierung von 5 verbundenen Unternehmen haben sich die Vermögenswerte und Schulden der Eyemaxx Gruppe im Geschäftsjahr 2009 wie folgt geändert:

2009 in TEUR	
Sachanlagevermögen	*-257*
Finanzanlagevermögen	*0*
Anlagevermögen	**-257**
Forderungen und sonst.Aktiva	*-138*
Summe Aktiva	***-395***
Eigenkapital	**631**
Bankverbindlichkeiten	*0*
Sonstige Verbindlichkeiten	*-1.026*
Summe Passiva	***-395***

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1. Allgemein

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

Der Konzernabschluss wird auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt. Das Geschäftsjahr des Mutterunternehmens umfasst den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember.

Der Konzernabschluss wurde in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, sind sämtliche Zahlenangaben kaufmännisch gerundet in Tausend Euro (TEUR). Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Großteil der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hat ihren Regelbilanzstichtag am 31.12. Für Gesellschaften mit abweichendem Wirtschaftsjahr wurde zum Großteil ein Zwischenabschluss zum 31.12. erstellt. In Ausnahmefällen wurde ein Zwischenabschluss (Quartalsabschluss) per 31.1. herangezogen, da sämtliche at-Equity-Gesellschaften ein abweichendes Wirtschaftsjahr per Stichtag 30.4. haben. Ein zusätzlicher Zwischenabschluss würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen.

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

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

ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer zur Anwendung gekommen wären.

3.2. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

Erstmals anzuwendende Standards/Interpretationen		Anwendungszeitpunkt
Neue Standards/Interpretationen[1]		
- IFRS 8	Operative Segmente	1. Jänner 2009
- IFRIC 13	Kundenbindungsprogramme	1. Jänner 2009
- IFRIC 14	IAS 19 - Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestfinanzierungsvorschriften und Ihre Wechselwirkung	1. Jänner 2009
Überarbeitete Standards/Interpretationen[1]		
- IAS 1	Darstellung des Abschlusses (überarbeitet 2007)	1. Jänner 2009
- IAS 23	Fremdkapitalkosten (überarbeitet 2007)	1. Jänner 2009
- IAS 32 und IAS 1	Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung (IAS 32) und Darstellung des Abschlusses (IAS 1) (Kündbare Finanzinstrumente und aus der Liquidation erwachsende Verpflichtungen)	1. Jänner 2009
- Sammelstandard	Verbesserungen der IFRS (2008) durch das Annual Improvements Project	unterschiedliche Anwendungszeitpunkte
- IFRS 1 und IAS 27	Erstmalige Anwendung der Internationalen Financial Reporting Standards (IFRS 1) und Konzern- und Separate Einzelabschlüsse nach IFRS (IAS 27) (Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten oder assoziierten Unternehmen)	1. Jänner 2009
- IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung (Ausübungsbedingungen und Annullierungen)	1. Jänner 2009
- IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten)	1. Jänner 2009
- IFRIC 9 und IAS 39	Neubeurteilung eingebetteter Derivate und Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Eingebettete Derivate)	1. Jänner 2009

[1] Die Standards/Interpretationen sind gemäß dem Amtsblatt der EU für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

IFRS 8 „Operative Segmente"

IFRS 8 wurde am 30. November 2006 veröffentlicht, am 21. November 2007 in EU-Recht übernommen und ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segment Reporting" und ist nahezu identisch mit SFAS 131. Das bisherige primäre und sekundäre Berichtsformat, welches nach Geschäftssegmenten und geografischen Segmenten unterscheidet, wird aufgegeben und in ein einziges Berichtsformat überführt, welches Segmente auf Basis der Informationen abbildet,

nach denen das Management das Unternehmen steuert. Darüber hinaus ist eine Überleitungsrechnung jedes berichtspflichtigen Segmentes in Bezug auf den segmentspezifischen Gesamtgewinn/ -verlust, sowie aller dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden entsprechend der korrespondierenden Beträge des Jahresabschlusses des Unternehmens erforderlich. Daneben sind Angaben zu geografischen Bereichen, zu Produkten und zu wesentlichen Kunden zu machen. Zudem werden jetzt vertikal integrierte Lieferprozesse bei denen eine Komponente eines Unternehmens, die vorrangig oder ausschließlich andere operative Segmente des Unternehmens beliefert, in die Definition eines operativen Segments integriert, falls das Unternehmen in dieser Weise geführt wird. IFRS 8 hat keine Auswirkung auf die Eyemaxx Gruppe, da diese keine Segmentberichterstattung zu veröffentlichen hat.

IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme"
IFRIC 13 wurde am 28. Juni 2007 veröffentlicht, am 16. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen. IAS 18.13 regelt grundsätzlich die separate Anwendung der Ansatzkriterien für die Erfassung von Umsatzerlösen für jeden einzelnen Geschäftsvorfall. Um den wirtschaftlichen Gehalt einzelner Geschäftsvorfälle zutreffend abzubilden, ist es in bestimmten Fällen erforderlich, die Ansatzkriterien auf einzeln abgrenzbare Bestandteile eines Geschäftsvorfalls anzuwenden. Solche Transaktionen werden dann auch als Mehrkomponentenverträge bezeichnet und die entsprechenden Umsätze zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfasst. IFRIC 13 stellt nun klar, dass Kundenbindungsprogramme, bei denen später einlösbare Prämiengutschriften wie z. B. Treuepunkte oder Prämienmeilen vergeben werden, als Mehrkomponentenverträge zu bilanzieren sind. Die Regelungen des IFRIC 13 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRIC 14 „IAS 19 – Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung"
IFRIC 14 wurde im Juli 2007 veröffentlicht, im Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen. Die Interpretation IFRIC 14 regelt die Auswirkungen von Mindestfinanzierungsvorschriften für Pensionspläne auf die in IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer" festgelegte Bewertungsobergrenze für leistungsorientierte Vermögenswerte oder Schulden. Zudem werden in diesem Zusammenhang verschiedene Sachverhalte klargestellt. Insbesondere werden die Bestimmung der Obergrenze des Überschussbetrags eines Pensionsfonds, der nach IAS 19 als Vermögenswert angesetzt werden kann, die Auswirkung gesetzlicher oder vertraglicher Mindestfinanzierungsvorschriften auf Vermögenswerte oder Schulden eines Plans und Bedingungen für den Ansatz einer Schuld aus Mindestfinanzierungsverpflichtungen geklärt. Die Regelungen des IFRIC 14 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" (überarbeitet 2007)
Die Änderungen zu IAS 1 wurden am 6. September 2007 veröffentlicht, am 17. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen geänderte Bezeichnungen für Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Kapitalflussrechnung, die Einführung eines Rechenwerks für bestimmte Eigenkapitalveränderungen („Statement of Comprehensive Income") und die Verpflichtung zur Offenlegung einer Eröffnungsbilanz für die erste von einer rückwirkenden Bilanzierungsänderung betroffene dargestellte Periode.

Da die Änderung zu IAS 1 ausschließlich den Ausweis betrifft, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Gruppe.

IAS 23 „Fremdkapitalkosten" (überarbeitet 2007)
Die Änderungen zu IAS 23 wurden am 29. März 2007 veröffentlicht, am 10. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderungen eliminieren das Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen im Rahmen der Anschaffung oder Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten unmittelbar als Aufwand zu erfassen. In Zukunft sind solche Fremdkapitalzinsen in die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von qualifizierten Vermögenswerten einzubeziehen. Durch die Änderungen zu IAS 23 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Gruppe.

Änderung an IAS 32 and IAS 1 „Kündbare Finanzinstrumente und aus der Liquidation erwachsende Verpflichtungen"
Die Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 wurden am 14. Februar 2008 veröffentlicht, am 21. Januar 2009 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Infolge dieser Änderungen werden einige Finanzinstrumente, die bisher die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit erfüllten, künftig als Eigenkapital klassifiziert, weil sie den nachrangigsten Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens darstellen. Hierfür ist jedoch detaillierten Anforderungen zu genügen. Die Änderungen zu IAS 32 und IAS 1 sind derzeit für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

Verbesserungen der IFRS (2008) durch das Annual Improvements Project
Am 22. Mai 2008 veröffentlichte der IASB im Rahmen seines ersten Annual Improvements Projekts Änderungen zu einer Reihe bestehender IFRS. Eine Übernahme in EU-Recht erfolgte am 23. Januar 2009. Die Änderungen umfassen sowohl Anpassungen von Formulierungen in einzelnen IFRS zur Klarstellung der bestehenden Regelungen (terminologische oder redaktionelle Korrekturen), als auch Änderungen verschiedener IFRS mit Auswirkung auf den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von Geschäftsvorfällen. Die meisten der Änderungen treten für die Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, sofern im jeweiligen Standard nichts gesondert geregelt ist. Eine prospektive Anwendung ist zulässig. Aus der Änderungen durch das Improvement ergaben sich keine wesentlichen Änderungen für die Eyemaxx Gruppe.

Änderungen an IFRS 1 and IAS 27 „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assiziierten Unternehmen"
Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 wurden am 22. Mai 2008 veröffentlicht, am 23. Januar 2009 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Anlass der Überarbeitungen war es, dass die rückwirkende Bestimmung der Anschaffungskosten und die Anwendung der Anschaffungskostenmethode nach IAS 27 bei erstmaliger Anwendung der IFRS in manchen Fällen nur mit unverhältnismäßigen Kosten erreicht werden kann. Daher dürfen IFRS-Erstanwender in Zukunft zur Bemessung der Anschaffungskosten einer Investition in Tochterunternehmen, Jointly controlled entities i.S.v. Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen angenommene Anschaffungskosten verwenden. Des Weiteren wurde die Definition der Anschaffungskostenmethode aus IAS 27 entfernt und durch die Anforderung ersetzt, Dividen-

den als Erträge im separaten Abschluss des Investors darzustellen, womit eine Unterscheidung zwischen Dividenden vor bzw. nach Erwerb entfällt. Ebenso wird eine Ausnahmeregelung für Konzernumstrukturierungen eingefügt, nach der ein neues Mutterunternehmen zur Bestimmung des Wertansatzes die Buchwerte des bestehenden Unternehmens als Anschaffungskosten verwenden muss, sofern sich keine Veränderungen in den Eigentumsverhältnisse und dem Eigenkapital sowie Vermögenswerten und Schulden ergeben.
Die Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 ergab keine wesentlichen Änderungen für die Eyemanxx Gruppe.

Änderungen an IFRS 2 „Ausübungsbedingungen und Annullierungen"
Die Änderungen zu IFRS 2 wurden am 17. Januar 2008 veröffentlicht, am 16. Dezember 2008 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Ziel der Überarbeitung war es, die Begriffe Ausübungsbedingungen und Annullierungen genauer zu definieren. Demnach umfassen Ausübungsbedingungen lediglich erfolgs- und leistungsabhängige Bedingungen. Andere Aspekte einer anteilsbasierten Vergütung stellen keine Ausübungsbedingung dar und sind in den Fair Value der anteilsbasierten Vergütung zum Bewilligungszeitpunkt einzubeziehen. Sämtliche Annullierungen, obgleich sie durch das Unternehmen oder andere Parteien erfolgen, sollten die gleiche Bilanzierungsweise erfahren. IFRS 2 findet zur Zeit in der Eyemaxx Gruppe keine Anwendung.

Änderung an IFRS 7 „Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten"
Die am 6. März 2009 veröffentlichte Änderung wurde am 27. November in EU-Recht übernommen. Sie behandelt Angaben zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zum Liquiditätsrisiko. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurden die Angabepflichten dahingehend erweitert, dass eine tabellarische Aufgliederung für jede Klasse von Finanzinstrumenten durchzuführen ist. Diese richtet sich an der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gem. US-GAAP SFAS 157 aus. Angaben hinsichtlich des Liquiditätsrisikos wurden dahingehend ergänzt, dass eine Klassifizierung der Angaben zu Fälligkeit von finanziellen Verbindlichkeiten nach derivativen und nicht-derivativen Verbindlichkeiten gefordert wird. Außerdem wurden die qualitativen Angaben zum Liquiditätsrisiko-Management überarbeitet. Die Regelungen treten rückwirkend für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist möglich. Im ersten Jahr der Anwendung sind jedoch noch keine Vergleichsangaben notwendig. Die Finanzinstrumente der Eyemaxx Gruppe sind unter dem Punkt 7.15 ausgewiesen.

Änderung an IFRIC 9 and IAS 39 „Eingebettete Derivate"
Die Änderungen an IFRIC 9 und IAS 39 wurden am 12. März 2009 vom IASB veröffentlicht und am 30. November 2009 in EU-Recht übernommen. Die Absicht war eine Klarstellung zur Bilanzierung von eingebetteten Derivaten bei Umklassifizierungen von Finanzinstrumenten. Danach ist zu prüfen, ob ein in einen Basisvertrag eingebettetes Derivat zu separieren ist und dementsprechend separat im Abschluss erfasst werden muss, wenn das gesamte hybride Finanzinstrument aufgrund der Anwendung der Änderungen an IAS 39 vom Oktober 2008 aus der Kategorie „at fair value through profit or loss" („erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert") umklassifiziert wird. Ausschlaggebend für die Prüfung sind die Verhältnisse zu dem Zeitpunkt als das Unternehmen erstmals Vertragspartner des Finanzinstruments geworden ist, oder, sofern später erfolgt, zu dem Zeitpunkt bei dem Vertragskonditionen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Cash Flows geändert wurden. Ergibt die Prüfung zwar

die Notwendigkeit einer Separierung des Derivats, aber dessen beizulegender Zeitwert ist nicht verlässlich bestimmbar, so verbleibt das gesamte hybride Instrument in der Kategorie „at fair value through profit or loss". Dies gilt auch dann, wenn das Unternehmen die Prüfung nicht durchführen kann. Die Änderungen sind rückwirkend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen. Die Tabelle wurde überarbeitet und ist unter dem Punkt 7.15 ausgewiesen.

Noch nicht angewendete bzw. anwendbare Standards und Interpretationen

Folgende Standards und Interpretationen wurden neu herausgegeben oder geändert bzw. überarbeitet, die erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden sind. Die Eyemaxx Gruppe hat sich bei den erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen dazu entschlossen, von einem möglichen Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung keinen Gebrauch zu machen.

Von der EU bereits übernommene, neue und geänderte Standards/Interpretationen		**Inkrafttreten**
Neue Interpretationen[1]		
- IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen	29. März 2009
- IFRIC 15	Verträge über die Errichtung von Immobilien	1. Jänner 2010
- IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	1. Juli 2009
- IFRIC 17	Sachausschüttungen an Eigentümer	1. November 2009
- IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden	1. November 2009
- IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapitalinstrumenten	1. Juli 2010
Überarbeitete und geänderte Standards[1]		
- IAS 32	Finanzinstrumente: Darstellung (Klassifizierung von Bezugsrechten)	1. Februar 2010
- IAS 39	Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Risikopositionen die für das Hedge Accounting qualifizieren)	1. Juli 2009
- IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (überarbeitet 2008)	1. Jänner 2010
- IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet 2008)	1. Juli 2009
- IAS 27	Konzern- und Einzelabschlüsse (Änderung)	1. Juli 2009
- IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich (Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Konzern)	1. Jänner2010
- Sammelstandard	Verbesserungen der IFRS durch das Annual Improvements Project 2007 – 2009	unterschiedliche Anwendungszeitpunkte
- IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (Zusätzliche Ausnahmen für IFRS-Erstanwender)	1. Jänner 2010
- IFRS 1	Erstmalige Anwendung der IFRS (Ausnahme von Angaben nach IFRS 7 für Erstanwender)	1. Juli 2010
- IAS 24	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009)	1. Jänner 2011
- IFRIC 14	IAS 19 – Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung	

	(Beitragsvorauszahlungen von Mindestdotierungsverpflichtungen)	1. Jänner 2011
- IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben (Verbesserung der Angaben bei Übertragung von finanzielle Vermögenswerten)	1. Juli 2011

Von der EU noch nicht übernommene neue und geänderte Standards/Interpretationen		**voraussichtlicher Anwendungszeitpunkt**
Neue Standards/Interpretationen		
- IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Jänner 2013
Überarbeitete und geänderte Standards/ Interpretationen		
- Sammelstandard	Verbesserungen der IFRS durch das Annual Improvements Project 2008 – 2010	unterschiedliche Anwendungszeitpunkte

[1] Die Standards/Interpretationen sind gemäß dem Amtsblatt der EU für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen"
IFRIC 12 wurde am 30. November 2006 veröffentlicht und am 25. März 2009 in EU-Recht übernommen. Das verpflichtende Datum der erstmaligen Anwendung wurde durch das EU-Endorsement von Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen auf Geschäftsjahre die nach dem 29. März 2009 beginnen, geändert. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Gegenstand der Interpretation ist die Bilanzierung von Dienstleistungsvereinbarungen bei Unternehmen, die im Auftrag von Gebietskörperschaften öffentliche Leistungen, z. B. den Bau von Straßen, Flughäfen oder Energieversorgungsinfrastruktur, anbieten. Während die Verfügungsmacht über die Vermögenswerte bei der öffentlichen Hand verbleibt, ist das Unternehmen vertraglich zum Bau, zum Betrieb und für die Instandhaltung verpflichtet. IFRIC 12 behandelt die Frage, wie die sich aus derartigen vertraglichen Vereinbarungen ergebenden Rechte und Pflichten zu bilanzieren sind. Die Regelungen des IFRIC 12 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien"
IFRIC 15 wurde am 3. Juli 2008 veröffentlicht, am 22. Juli in EU-Recht übernommen und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. IFRIC 15 vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis in allen Rechtskreisen hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten (z. B. Wohnungen oder einzelne Häuser) seitens der Errichtungsgesellschaft noch bevor die Errichtung abgeschlossen ist. Hierbei werden Leitlinien zur Verfügung gestellt, die eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien zum Anwendungsbereich von IAS 11 „Construction Contracts" oder aber IAS 18 „Revenue" gewährleisten soll. Je nach Zuordnung werden auf diese Weise die Erträge aus der Errichtung zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfasst. Da sich die Regelungen des IFRIC 15 auf den Ausweis beziehen, wird die Implementierung keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eyemaxx Gruppe mit sich ziehen.

IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb"

IFRIC 16 wurde am 3. Juli 2008 veröffentlicht, am 4. Juni 2009 in EU-Recht übernommen und ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Interpretation nimmt Bezug auf IAS 21 „The effects of changes in foreign exchange rates" und IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement" und behandelt die Thematik der Absicherung von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb. Hierbei liegt der Schwerpunkt auf drei Fragstellungen. Zum einen wird angeführt, dass eine Fremdwährungsdifferenz lediglich als abgesichertes Risiko designiert werden darf, wenn die funktionale Währung des ausländischen Geschäftsbetriebs von der funktionalen Währung des Mutterunternehmens abweicht. Durch die Darstellungswährung im Konzernabschluss des Mutterunternehmens hingegen entsteht keine Risikoposition. Des Weiteren darf ein Sicherungsinstrument zur Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb von jedem Unternehmen innerhalb des Konzerns gehalten werden. Wird die Investition vom Unternehmen veräußert, so erfolgt die Umgliederung der Beträge aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung zwar für das Sicherungsinstrument nach IAS 39, im Hinblick auf das Grundgeschäft ist jedoch IAS 21 anzuwenden. Die Regelungen des IFRIC 16 werden auf die Eyemaxx Gruppe keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

IFRIC 17 „Sachausschüttungen an Eigentümer"

IFRIC 17 wurde am 27. November 2008 veröffentlicht, am 26. November in EU-Recht übernommen und tritt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. November 2009 beginnen in Kraft, eine frühere Anwendung ist zulässig. IFRIC 17 regelt Themen, wie ein Unternehmen andere Vermögenswerte als Zahlungsmittel zu bewerten hat, die es als Gewinnausschüttung an die Anteilseigner überträgt. Demnach ist eine Dividendenverpflichtung anzusetzen, wenn die Dividende von den zuständigen Organen genehmigt wurde und nicht mehr im Ermessen des Unternehmens steht. Diese Dividendenverpflichtung ist zum beizulegenden Zeitwert der zu übertragenden Nettovermögenswerte anzusetzen, die Differenz zwischen der Dividendenverpflichtung und dem Buchwert des zu übertragenden Vermögenswertes ist erfolgswirksam zu erfassen. Zusätzlich sind erweiterte Anhangangaben notwendig, wenn die für die Ausschüttung vorgesehenen Vermögenswerte der Definition eines aufgegebenen Geschäftsbereichs (IFRS 5) entsprechen. Die Regelungen des IFRIC 17 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden"

IFRIC 18 wurde am 29. Januar 2009 veröffentlicht, am 27. November in EU-Recht übernommen und tritt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. November 2009 beginnen in Kraft, eine frühere Anwendung ist unter bestimmten Bedingungen zulässig. IFRIC 18 beinhaltet zusätzliche Hinweise zur Bilanzierung der Übertragung eines Vermögenswerts durch einen Kunden. Hier ist nach Ansicht des Boards insbesondere der Energiesektor betroffen. Die Interpretation stellt klar, wie mit Vereinbarungen im Rahmen der IFRS zu verfahren ist, bei denen einem Unternehmen vom Kunden Vermögenswerte übertragen werden (Objekt, Anlage oder Betriebsmittel), die in einem solchen Verwendungszweck stehen, diesen Kunden entweder mit einem Leitungsnetz zu verbinden oder eine permanente Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewährleisten. Davon angesprochen sind ebenso Fälle, in denen Barmittel gewährt werden, die dem Erwerb oder der Herstellung besagter Vermögenswerte durch das Unternehmen dienen. Zusammengefasst wird erläutert, wann bzw. unter welchen Umständen ein Vermögenswert vorliegt, der erstmalige Ansatz sowie Bewer-

tung, die Identifizierung der jeweilig bestimmbaren Dienstleistungen im Austausch für den übertragenen Vermögenswert, die Frage des Zeitpunkts der Umsatzrealisierung und wie die Übertragung von Zahlungsmitteln durch Kunden bilanziert werden soll. Die Regelungen des IFRIC 18 sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

Änderung an IAS 32 "Klassifizierung von Bezugsrechten"
Die Änderungen an IAS 32 wurden am 8. Oktober 2009 veröffentlicht, am 23. Dezember 2009 in EU-Recht übernommen und treten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen in Kraft. Diese betreffen die Bilanzierung von Bezugsrechten, Optionen und Optionsscheinen in Fremdwährung auf den Erwerb einer festen Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten beim Emittenten. Während nach den bisherigen Bilanzierungsvorschriften derartige Fälle als derivative Verbindlichkeiten zu klassifizieren waren, sind solche Bezugsrechte, die zu einem festgelegten Währungsbetrag anteilig an die bestehenden Anteilseigner eines Unternehmens ausgegeben werden, jetzt als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Währung des Ausübungspreises hat hierbei keine Bedeutung. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

Änderung an IAS 39 „Risikopositionen, die für das Hedge Accounting qualifizieren"
Die Änderungen zu IAS 39 wurden am 31. Juli 2008 veröffentlicht und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die Übernahme in EU-Recht fand am 15. September 2009 statt. Grundgedanke der Änderungen ist es, zusätzliche Anwendungsleitlinien für die Designation von Sicherungsinstrumenten zur Verfügung zu stellen, da insbesondere bei der Behandlung eines einseitigen Risikos sowie der Berücksichtigung von Inflation innerhalb eines Sicherungsgeschäfts Uneinheitlichkeiten in der Praxis existieren. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS" (überarbeitet 2008)
Am 27. November 2008 wurde vom IASB die überarbeitete Version von IFRS 1 - First Time Adoption of IFRS veröffentlicht und am 25. November 2009 in EU-Recht übernommen. Der überarbeitete IFRS 1 ersetzt den gegenwärtigen IFRS 1 und ist für Unternehmen anwendbar, die ab dem 1. Januar 2010 erstmalig einen IFRS-Abschluss erstellen. Die Veränderungen betreffen ausschließlich den formalen Aufbau von IFRS 1, der Inhalt bleibt hingegen unverändert. Es werden die allgemeinen und die spezifischen Regelungen des Standards voneinander getrennt, da zahlreiche Änderungen anderer bzw. neuer Standards den bisherigen IFRS 1 (rev. 2003) zunehmend komplexer und weniger übersichtlich gemacht hatten. So sind nun im Hauptteil die allgemeinen Regelungen wie z.B. Anwendungsbereich, allgemeine Ansatz- und Bewertungsvorschriften zusammengefasst, die spezifischen Regelungen zur Befreiung und Ausnahmen von Regelungen einzelner IFRS sind hingegen in den verschiedenen Anhängen am Ende von IFRS 1 dargestellt. Ziel ist es durch die neue Struktur die Klarheit und Anwendbarkeit des Standards zu verbessern. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse" (überarbeitet 2008) und Änderungen an IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse"
Die Überarbeitung von IFRS 3 erfolgte zusammen mit einer Änderung von IAS 27 im Rahmen der zweiten Phase des Projekts Business Combinations. Die Überarbeitung von IFRS 3 sowie die Änderungen zu IAS 27 wurden am 10. Januar 2008 veröffentlicht, am 3. Juni 2009 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder

nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Danach erweitert sich der Anwendungsbereich auf Unternehmenszusammenschlüsse von Gegenseitigkeitsunternehmen und solche ohne Gegenleistung. Zusammenschlüsse von Unternehmen unter gemeinsamer Kontrolle sind ausgenommen. Zukünftig werden die mit einem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten für die Ausgabe von Schuld- bzw. Eigenkapitaltiteln in Übereinstimmung mit IAS 39 bzw. IAS 32 erfasst. Alle anderen erwerbsbezogenen Aufwendungen werden als Aufwand erfasst. Des Weiteren wird das Wahlrecht zur „Full Goodwill – Methode" eingeführt, wonach ein Unternehmen 100% am Geschäfts- oder Firmenwert des erworbenen Unternehmens und nicht nur den Anteil des Erwerbers bilanzieren darf, mit einem entsprechend höheren Ausweis nicht kontrollierender Anteile am erworbenen, neubewerteten Nettovermögen. Bei sukzessivem Erwerb finden Goodwillbestimmung und Neubewertung der Nettovermögenswerte erst zum Zeitpunkt der Beherrschung statt. Sämtliche darauf folgenden Transaktionen zwischen dem Mutterunternehmen und den nicht kontrollierenden Anteilen werden als reine Eigenkapitaltransaktionen behandelt. Die Regelungen des IFRS 3 und IAS 27 werden auf die Eyemaxx Gruppe keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich im Konzern"
Die am 18. Juni 2009 veröffentlichte Änderung, die eine Klarstellung der Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern vorsehen, treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Eine rückwirkende Anwendung ist geboten, eine frühere Anwendung zulässig. Ansatzpunkt der Änderung war die Klarstellung, wie eine einzelne Tochtergesellschaft in einem Konzern bestimmte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen in ihrem eigenen Abschluss bilanzieren soll, wobei in diesem Rahmen das Tochterunternehmen Güter oder Dienstleistungen von Arbeitnehmern oder Lieferanten erhält, aber das Mutterunternehmen oder ein anderes Konzernunternehmen diese Arbeitnehmer oder Lieferanten bezahlen muss. Es wurde klargestellt, dass ein Unternehmen, das Güter oder Dienstleistungen im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütungsvereinbarung erhält, diese zu bilanzieren hat, unabhängig davon, welche Konzerneinheit für die Erfüllung der zugehörigen Verpflichtung zuständig ist oder ob diese in Anteilen oder in bar erfüllt wird. Hierbei wird insbesondere herausgestellt, dass der Begriff „Konzern" in IFRS 2 synonym mit jenem in IAS 27 "Konzern- und Einzelabschlüsse" gestellt ist (Mutterunternehmen und seine Tochterunternehmen). Durch Übernahme von Leitlinien aus IFRIC 8 und IFRIC 11 in den Anwendungsbereich des IFRS 2 wurden beide Interpretationen zurückgezogen. Die Änderungen zu IFRS 2 werden auf die Eyemaxx Gruppe keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Verbesserungen der IFRS durch das Annual Improvements Project 2007-2009
Am 16. April 2009 veröffentlichte der IASB die Annual Improvements 2007-2009, die die Änderung von zehn IFRS und zwei Interpretationen (IFRIC) vorsehen. Die Mehrheit der Änderungen tritt für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist möglich. Um einen Anpassungsaufwand zu vermeiden, enthalten die Annual Improvements 2007-2009 als Zusammenfassung neben den vorgeschlagenen Änderungen aus dem Exposure Draft "Proposed Amendments to IFRS" (August 2008) auch Änderungen, welche bereits im Exposure Draft "Proposed Amendments to IFRS" vom Oktober 2007 sowie teilweise im Exposure Draft "ED 2009/01" (Januar 2009) behandelt wurden. Ausgenommen bzw. verschoben worden sind die Überarbeitung zweier Sachverhalte zu IAS 39, die noch im Entwurf vom August 2008 enthalten waren. Die Änderungen werden auf die Eyemaxx Gruppe keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage haben.

Änderung an IFRS 1 "Zusätzliche Ausnahmen für IFRS-Erstanwender"
Die Änderungen am IFRS 1 wurden am 23. Juli 2009 veröffentlicht und gelten der rückwirkenden Anwendung auf bestimmte Situationen. Die Übernahme in EU-Recht erfolgte am 23. Juni 2010. Die Änderungen zu IFRS 1 treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2010 beginnen. Es soll gewährleistet werden, dass bei nach IFRS bilanzierenden Unternehmen keine unnötigen Kosten oder Belastungen beim Übergangsprozess entstehen:

- Unternehmen, die die Vollkostenmethode anwenden, werden von der rückwirkenden Anwendung der IFRS auf Öl- und Gasvermögenswerte ausgenommen und
- Unternehmen mit bestehenden Leasingverträgen werden von der Einschätzung der Klassifizierung dieser Verträge nach IFRIC 4, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, ausgenommen, wenn die Anwendung der nationalen Rechnungslegungsvorschriften zum gleichen Ergebnis geführt hat.

Der ursprüngliche Entwurf dieser Änderungen enthielt auch Vorschläge in Bezug auf preisregulierte Geschäftsvorfälle. Diese wurden jedoch in den Entwurf zu preisregulierten Geschäftsvorfällen aufgenommen.
Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

Änderung an IFRS 1 "Ausnahme von Angaben nach IFRS 7 für Erstanwender "
Am 28.Jänner 2010 wurde die Änderung an IFRS 1 zur Aufnahme einer Ausnahme von Angaben nach IFRS 7 veröffentlicht, um Erstanwender von der Leistung zusätzlicher Angaben auszunehmen, die im März 2009 durch die Änderung an IFRS 7 (Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten) eingeführt worden waren. Mit der Änderung werden Erstanwendern die gleichen Übergangsvorschriften gewährt, die mit den Änderungen von IFRS 7 Erstellern gewährt wurden, die bereits die IFRS anwenden. Die Änderung tritt zum 1. Juli 2010 in Kraft, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IFRIC 19 "Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapitalinstrumenten"
IFRIC 19 ist am 26. November 2009 veröffentlicht worden und erläutert die Anwendung der IFRS für den Fall, dass ein Unternehmen teilweise oder vollständig eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt (sog. „debt for equity swaps"). Es wird klargestellt, dass a) die Eigenkapitalinstrumente, die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegeben werden Bestandteil des gezahlten Entgelts gem. IAS 39.41 sind, b) entsprechende Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren sind (ausnahmsweise zum beizulegenden Zeitwert der getilgten Verbindlichkeit sofern nicht verlässlich ermittelbar) und c) eine Differenz zwischen Buchwert der auszubuchenden Finanzverbindlichkeit und dem erstmaligen Ansatz der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente erfolgswirksam zu erfassen ist. Die Interpretation tritt für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen, eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Übernahme in EU-Recht erfolgte im Juli 2010. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

IAS 24 "Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen" (überarbeitet 2009)
Das IASB hat am 4. November 2009 den geänderten IAS 24 veröffentlicht. Die Änderungen erleichtern die Angabepflichten für Unternehmen unter staatlicher Kontrolle oder bedeuten-

der staatlicher Einflussnahme. Waren bislang Informationen zu allen Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die vom gleichen Staat kontrolliert oder bedeutend beeinflusst werden, offenzulegen, werden nun nur die Angaben erforderlich, die für den Abschlussadressaten von Bedeutung sind. Eine Ausnahme zur Angabe von Geschäftsvorfällen besteht, sofern die Informationen nur mit hohem Kostenaufwand zur Verfügung gestellt werden können oder wenig informativ für den Adressaten sind. Weiterhin wurde die Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahe stehenden Person verdeutlicht. Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Übernahme in EU-Recht erfolgte im Juli 2010. Die Änderungen sind für die Eyemaxx Gruppe nicht relevant.

Änderung an IFRIC 14 "Beitragsvorauszahlungen von Mindestdotierungsverpflichtungen"
Die Änderung zu IFRIC 14 ist am 26. November 2009 veröffentlicht worden und betrifft den Fall, wenn ein Unternehmen Mindestdotierungsverpflichtungen unterliegt und zur Erfüllung dieser Verpflichtungen Beitragsvorauszahlungen leistet. Die Änderung erlaubt dann, diesen Vorteil aus der Vorauszahlung als Vermögenswert anzusetzen. Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, eine frühere Anwendung ist zulässig. Die EU-Übernahme erfolgte im Juli 2010. Die Änderungen werden auf die Eyemaxx Gruppe keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Folgende neue und geänderte Standards und Interpretationen wurden bis zum Bilanzstichtag zwar veröffentlicht, sind aber erst in späteren Berichtsperioden anzuwenden, da die Übernahme in EU-Recht derzeit noch aussteht.

Die Eyemaxx Gruppe erwartet, dass die Anwendung der in der Folge genannten, bereits herausgegebenen, aber noch nicht in Kraft getretenen Standards in künftigen Perioden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben wird.

Finanzinstrumente: Angaben (Verbesserung der Angaben bei Übertragung von finanzielle Vermögenswerten)
Die Änderung wurde am 7. Oktober 2010 vom IASB veröffentlicht und beschäftigt sich mit der Verbesserung der Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten. Die Änderungen sind voraussichtlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Eine Übernahme in EU-Recht steht derzeit allerdings noch aus.

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

beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Jegliche Änderungen im Zeitwert sind allerdings im sonstigen Gesamtergebnis einzufrieren und werden nicht mehr erfolgswirksam. Die Änderungen sind voraussichtlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung in 2009 ist zulässig, allerdings bedarf es für Europa der Anerkennung in EU-Recht (Endorsement). Dieses ist bis auf weiteres verschoben.

Verbesserungen der IFRS durch das Annual Improvements Project 2008-2010
Am 6. Mai 2010 veröffentlichte der IASB die Annual Improvements 2008-2010, die die Änderung an sechs IFRS (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34) und einer Interpretation (IFRIC 13) vorsehen. Die Änderungen betreffen Sachverhalte, die im Entwurf vorgeschlagener Änderungen an den IFRS vom August 2009 enthalten waren. Daneben beinhalten sie eine Änderung an IFRS 1, die Unternehmen betrifft, deren Geschäftstätigkeit einer Preisregulierung unterliegt. Diese Änderung war Teil des Standardentwurfs „Preisregulierte Tätigkeiten", der im Juli 2009 veröffentlicht worden war. Soweit nicht anders vorgesehen, treten die Änderungen voraussichtlich für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen, in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Eine Übernahme in EU-Recht steht derzeit allerdings noch aus.

3.3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Sofern der Abschlussstichtag eines in den Abschluss einbezogenen Unternehmens vom 31. Dezember abweicht, wurden Zwischenabschlüsse einbezogen. Der Konzernabschluss wird in Tausend Euro (TEUR) aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze und andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im Anlage- und im Umlaufvermögen sind eliminiert.

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

3.4. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt.

Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet. Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen.

Bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung werden die Posten der Bilanz (ausgenommen das Eigenkapital) zum Stichtagskurs, die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung zu Durchschnittskursen am Bilanzstichtag umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen aus der Kapitalkonsolidierung werden erfolgsneutral im Eigenkapital, Umrechnungsdifferenzen aus der Schuldenkonsolidierung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital gesondert als „Rücklage aus Währungsumrechnung" ausgewiesen. Im Eigenkapital während der Konzernzugehörigkeit erfasste Währungsumrechnungsdifferenzen werden beim Ausscheiden von Konzernunternehmen aus dem Konsolidierungskreis erfolgswirksam aufgelöst.

Die Umrechnung zum Stichtagskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		31.12.2008	31.12.2009
Slowakische Krone	(SKK/EUR)	30,1260	1,0000
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	26,8750	26,4730
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	88,6015	95,6874
Kroatische Krone	(HRK/EUR)	7,3550	7,3000
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,1535	4,1045
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,0225	4,2360
Bulgarischer Lew	(LEW/EUR)	1,9556	1,9558

Die Umrechnung zum Durchschnittskurs für den Konzernabschluss erfolgte unter Zugrundelegung folgender Umrechnungskurse:

		2008	2009
Slowakische Krone	(SKK/EUR)	31,2723	33,7750
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	24,9640	26,4360
Serbischer Dinar	(RSD/EUR)	81,9092	94,1198
Kroatische Krone	(HRK/EUR)	7,2239	7,3400
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	3,5121	4,3276
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	3,6826	4,2399
Bulgarischer Lew	(LEW/EUR)	1,9558	1,9558

3.5. Firmenwert

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

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

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Mindestens einmal jährlich oder dann, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte, werden Geschäfts- oder Firmenwerte auf Wertminderung getestet. Zu diesem Zweck wird der Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet. Liegt der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit unter ihrem Buchwert, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettozeitwert (beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten).

3.6. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Immaterielle Vermögenswerte werden linear über den kürzeren Zeitraum von Vertragslaufzeit oder geschätzter Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Konzern bilanziert ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte. Für diese wird eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren geschätzt. Die Abschreibungen auf das immaterielle Anlagevermögen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position „ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen" ausgewiesen.

3.7. Sachanlagen

Die Bewertung des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und allfälligen außerplanmäßigen Abschreibungen (impairment). Den planmäßigen Abschreibungen liegen geschätzte Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Anzeichen dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigen könnte.

In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese einzelnen Projekten direkt zurechenbar sind, werden gem IAS 23 aktiviert.

3.8. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich aus gegebenen Krediten und Forderungen, erworbenen Eigenkapital- und Schuldtiteln, Zahlungsmitteln bzw. Zahlungsmitteläquivalenten zusammen.

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

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

- *Kredite und Forderungen* sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Kredite und Forderungen werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Bewertungskategorie werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen finanziellen Forderungen zugeordnet. Der Zinsertrag aus Positionen dieser

Kategorie wird unter Anwendung der Effektivzinsmethode ermittelt, soweit es sich nicht um kurzfristige Forderungen handelt und der Effekt aus der Aufzinsung unwesentlich ist.

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

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

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

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

Liegen bei finanziellen Vermögenswerten der Kategorien Kredite und Forderungen und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte objektive, substanzielle Anzeichen für eine Wertminderung vor, erfolgt eine Prüfung, ob der Buchwert den beizulegenden Zeitwert

übersteigt. Sollte dies der Fall sein, wird eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz vorgenommen.

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

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

Assoziierte Unternehmen werden mit ihrem anteiligen Eigenkapital bilanziert.

Bei Fertigungsaufträgen innerhalb von assoziierten Unternehmen erfolgt die Projektbewertung analog zu vollkonsolidierten Unternehmen anhand der percentage of completion Methode (siehe Punkt 3.13).

Zwei assoziierte Unternehmen verfügen über je eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie (Finanzimmobilie). Dies sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und weder im Rahmen des Produktionsprozesses oder für Verwaltungszwecke selbst genutzt werden, noch zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind.

Beim erstmaligen Ansatz (Zugang) erfolgt eine Bewertung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Diese umfassen den dafür entrichteten Kaufpreis sowie alle sonstigen direkt zurechenbaren Kosten einschließlich Transaktionskosten. Im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden auch Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zugerechnet werden können, aktiviert.

Die Folgebewertung – nach Abschluss eines Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses – erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Bis zum Abschluss des Herstellungs- oder Entwicklungsprozesses erfolgt die Bewertung zu den Anschaffungs- bzw Herstellungskosten. In Bau befindliche Immobilien, die im Geschäftsjahr fertig gestellt und in Betrieb genommen wurden, werden zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem vorherigen Buchwert wird erfolgswirksam in der GuV erfasst.

Als beizulegender Zeitwert wird jener Wert angesetzt, zu dem die Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substanziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden

und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien der Eyemaxx Gruppe erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellt werden.

Der beizulegende Zeitwert wird jährlich zum festgesetzten Stichtag neuerlich ermittelt. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam bei den entsprechenden at Equity bilanzierten Gesellschaften unter Berücksichtigung der damit in Zusammenhang stehenden Steuerlatenz erfasst.

Vollkonsolidierte Gesellschaften verfügen über keine als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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

3.9. Leasingverträge

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

Darüber hinaus bestehen operative Leasingverträge für die Nutzung von Kraftfahrzeugen und anderen Anlagen, die aufwandswirksam erfasst werden.

3.10. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind zu bilden, wenn es aus einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung, die in der Vergangenheit entstanden ist, erwartungsgemäß zu einem Abfluss von Mitteln kommen wird und der Betrag dieses Abflusses verlässlich geschätzt werden kann.

Bei gleichartigen Verpflichtungen wird die Wahrscheinlichkeit der Zahlungsverpflichtung durch eine gemeinsame Risikobewertung der Verpflichtungen festgestellt. Eine Rückstellung wird bilanziert, wenn es nach dem Gesetz der Großen Zahl zu einem erwarteten Mittelabfluss kommen wird, auch wenn die Wahrscheinlichkeit des Zahlungsflusses für den Einzelfall gering ist.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt. Erstattungen Dritter werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation als nahezu sicher angenommen werden kann.

Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfanges hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag in jenem Aufwandsbereich erfasst, der ursprünglich bei der Bildung der Rückstellung belastet wurde. In Ausnahmefällen wird die Auflösung der Rückstellung unter der Position „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

3.11. Steuern

3.11.1. Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

3.11.2. Latente Steuern

Der Ansatz von latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode für zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der IFRS-Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Für die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, mit dem die steuerlichen Verlustvorträge verrechnet werden können.

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

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

Land	Steuersatz
Bulgarien	10,0%
Kroatien	20,0%
Luxemburg	29,6%
Niederlande	25,5%
Österreich	25,0%
Polen	19,0%
Rumänien	16,0%
Serbien	10,0%
Slowakei	19,0%
Tschechien	20,0%
Zypern	10,0%

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital Berücksichtigung finden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

3.12. Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

3.13. Ertragserfassung

In Übereinstimmung mit IAS 18 Erträge werden Umsatzerlöse mit Übertragung der maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer erfasst. Abgestellt wird auf den Übergang des wirtschaftlichen und nicht des zivilrechtlichen Eigentums.

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrages. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden dabei über die Laufzeit verteilt. Erträge aus Dienstleistungen wurden im Ausmaß der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

Zinserträge werden nach Maßgabe der jeweiligen Zinsperiode realisiert. Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

Laufende Projektentwicklungen werden nach IAS 11 und der percentage of completion method erfasst.

3.14. Projektbewertung

Das Geschäftsmodell der Eyemaxx GmbH sieht vor, Immobilienentwicklungen in eigenen Projektgesellschaften (SPVs – special purpose vehicles) abzuwickeln und nach Entwicklung im Wege des Verkaufs der Anteile (share deal) an Investoren zu verkaufen. Die Projekte sind im Normalfall bereits vor Entwicklung mit dem zukünftigen Investor abgestimmt und in vertraglichem Sinne auch schon verkauft (forward sale). Da diese Vorgehensweise einem Fertigungsauftrag entspricht, werden Projekte in Entwicklung nach IAS 11 und der percentage of completion Methode bewertet, wobei der Fertigstellungsgrad mittels der cost to cost Methode ermittelt wird. Bei Projekten mit noch geringen Vermietungsgraden wird vorsichtshalber ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Projekte, bei denen kritische Hürden der Projektentwicklung noch nicht erreicht wurden (z.B. im Bereich der Widmung von Land u.ä.) werden aus Vorsichtsgründen at cost bewertet.

Im Rahmen der Entwicklung von Fachmarktzentren wurden folgende Projekte nach der percentage of completion Methode bewertet:

- Jablonec nad Nisou (at Equity)
- Louny (at Equity)
- Pehlrimov (at Equity)
- Zdar nad Savazou (at Equity)
- Zatec (at Equity)
- Znojmo (at Equity)
- Budweis (at Equity)
- Liptovsky Mikulas (Vollkonsolidiert)

Die, den Fertigungsauftrag Liptovsky Mikulas betreffenden, bis 2009 angefallenen Kosten betragen TEUR 4.416. Gewinne sind bis 2009 iHv TEUR 435 entstanden.

Die Projekte Aircargo Logistikcenter Nis, Wohnbau Mozaik Nis und Hotelfonds Eyemaxx wurden mit fortgeführten Anschaffungskosten wie folgt aktiviert:

Aircargo Logistikcenter Nis:
Die derzeitigen Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 215 und setzten sich aus Aufwendungen diverser Professionisten zusammen.

Wohnbau Mozaik Nis:
Die derzeitigen Anschaffungskosten betragen TEUR 75 für Planungsarbeiten am Bauvorhaben Mozaik.

Hotelfonds Eyemaxx
Die derzeitigen Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 100. Das sind weitgehend Gebühren für die technische Konzeption. Es sind keine weiteren Folgekosten geplant.
Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2011 geplant.

4. Schätzungen und Annahmen des Managements

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

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

Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Festlegung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzimmobilien aufgrund von Marktpreisentwicklungen, Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft,
- die Beurteilung von laufenden Projekten aufgrund der Entwicklung der Herstellungskosten und der sich verändernden Marktlage während der Entwicklung,
- die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Sachanlagen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen erfolgt aufgrund der wahrscheinlichen Inanspruchnahme,
- die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten,
- die Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge wird aufgrund der Möglichkeit der Verrechnung mit späteren Gewinnen geschätzt

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

Projektentwicklungen der Eyemaxx Gruppe haben den Charakter von Fertigungsaufträgen: Der Verkauf der Immobilie steht typischerweise bereits vor Projektbeginn auch vertraglich (im Sinne eines fixed price contracts mit Preisgleitklauseln) fest, jede Entwicklung hat ein Kostenbudget, das laufend adaptiert wird. Diese Projektentwicklungen werden, vorausgesetzt dass wesentliche Meilensteine im Entwicklungsstadium stichtagsbezogen erreicht worden sind, aus diesem Grund nach IAS 11 mit der Percentage of Completion Methode bewertet. Basis für die Bewertungen stellen stichtagsnahe Budgets dar, die über Soll/Ist Analysen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

In zwei at equity konsolidierten Unternehmen werden jeweils eine Liegenschaft gehalten, die der Kategorie „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" zugerechnet werden und nach dem fair value nach IAS 40 bewertet werden, wobei die aktuelle Marktsituation, Projektstand und Zinsniveau in die Bewertung einfließen. Sind durch diese Parameter Bandbreiten für den Bewertungsansatz gegeben, so werden die konservativeren Werte als Bemessungsgrundlage zugezogen. Bezüglich einer dieser Liegenschaften in Bratislava, Slowakei, wurde der bilanzielle Ansatz bereits in Höhe des im Jahre 2010 erzielten Verkaufserlöses angesetzt.

Die Verkehrswerte sind grundsätzlich auf langfristige Betrachtungszeiträume bezogen. Eine Momentaufnahme in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation (Finanzkrise) würde möglicherweise zu einem unrichtigen Ergebnis führen. Derzeit besteht aufgrund der allgemeinen Wirtschaftssituation für derartige Objekte nur ein begrenzter Markt. Sollte diese wirtschaftliche Allgemeinsituation anhalten, so wäre eine Neubewertung erforderlich.

Insofern besteht ein hohes Risiko, dass bei einer anhaltenden Finanzkrise weitere Abwertungen von Finanzimmobilien nötig werden. Ein durchschnittliches Absinken des geschätzten Verkehrswertes um 10 % würde eine negative Auswirkung auf das Ergebnis und das Eigenkapital in Höhe von TEUR 723 haben und somit eine negative Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage der Gruppe nehmen.

5. Risikoberichterstattung

Unternehmensrisiko

Insbesondere in Zeiten der Finanzmarktkrise unterliegt die Eyemaxx Gruppe durch ihre Geschäftstätigkeit und Konzentration der Aktivitäten in Osteuropa den entsprechenden, diesen Märkten innewohnenden Risiken. Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht daher auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chance die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw Schadensbegrenzung führen soll. Durch die Konzentration der Geschäftstätigkeiten auf ost- und südosteuropäische Staaten ist der Konzern insbesondere der länderspezifischen Situation und Entwicklung dieser Länder und der damit verbundenen Risiken ausgesetzt. Insbesondere geldpolitische und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben. Laufende Projekte können durch bestehende Verträge und vertragliche Bindungen mit Banken und Beteiligungspartnern bis zur Fertigstellung entwickelt werden und sind komplett ausfinanziert, vor allem in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung von Projekten mit hohen Investitionsvolumina ist aber von einem Rückgang im Entwicklungsvolumen auszugehen. Weiters hat die Unternehmensgruppe in den Ländern, die aufgrund der weltweiten Krise besonders schwer getroffen worden sind, die bestehenden Entwicklungen zurückgestellt oder verkauft, um potentiellen Risiken aus zu hohen Investitionen in solchen Ländern entgegenzuwirken.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise könnte auch die komplette oder teilweise Abschreibung von einzelnen Vermögenswerten notwendig machen, wenn die angestrebte Geschäftsentwicklung nicht erreicht werden kann. Diese könnte die Ergebnisentwicklung maßgeblich beeinflussen (siehe Sensitivitätsangabe betreffend Finanzimmobilien unter Punkt 4).

Ausfalls-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Die auf der Aktivseite ausgewiesenen Beträge für finanzielle Vermögenswerte stellen das maximale Ausfallsrisiko dar. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering eingestuft werden. Die wesentlichen Forderungen beziehen sich auf Forderungen aus Projektverkäufen und Forderungen aus Projektentwicklungsdienstleistungserlösen, wobei letztere im Gesamtbudget banken- und eigenkapitalseitig mitfinanziert sind und ein Ausfall als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Das Ausfallsrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit verlangt wird und andererseits die Bonität der

Mieter laufend überprüft wird. Da Mieterlöse typischerweise erst voll nach Fertigstellung eines Projekts greifen (was typischerweise auch den Verkauf der jeweiligen Immobilien durch Eyemaxx zur Folge hat), sind Risiken aus Mietausfällen als gering zu bewerten.

Zinsänderungsrisiko

Die Eyemaxx Gruppe ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Das Zinsänderungsrisiko kann das Ergebnis des Konzerns in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen und als Reflexwirkung auf die Immobilienbewertung treffen bzw Fair Values der Finanzinstrumente beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Der Großteil der Finanzierungen sind auf Basis Euro abgeschlossen, entsprechende Zinsschwankungen unterliegen aus diesem Grund dem Zinsniveau der Eurozone. Die aufgrund der Krise ausgelöste sinkende Zinsenlandschaft begünstigt aus diesem Grund das Finanzergebnis der Gruppe. Da die Unternehmensgruppe typischerweise nur in der Entwicklungsphase Eigentümerin von Immobilien ist, besteht dieses Risiko für Finanzierungen bis zur Fertigstellung.

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern betragen:

	Buchwert	Zinssatz
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	581	3M Euribor + 1,25 %
Verbindlichkeiten ggü. sonstige Darlehensgebern	2.808	5 % - 9,5 %

2008	Buchwert	Zinssatz
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	689	3M Euribor + 1,25 %
Verbindlichkeiten ggü. sonstige Darlehensgebern	4.485	5 % - 9,5 %

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten in den vollkonsolidierten Gesellschaften wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Zinsbe- bzw enlastung von ca. TEUR 6 p.a. führen.

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ersichtlich.

	2009		CF 10		CF 11		CF 12		CF 13		CF 14	
	BW	Gesamt	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung	Zinsen	Tilgung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	581	681	59	100	23	109	13	100	15	0	16	295

Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilienbewertung beeinflussen.

In den Projektgesellschaften gibt es wesentliche finanzielle Verpflichtungen gegenüber Investoren und Konzernfremden, die für die Abwicklung der Projekte nötig sind. Dabei handelt es sich um sogenannte *non-recourse* Projektfinanzierungen.

Währungsrisiken

Durch die Aktivität der Eyemaxx GmbH auf verschiedenen osteuropäischen Märkten können schwankende Fremdwährungskurse Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Während Mietverträge und Finanzierungen typischerweise auf Euro lauten, können Kaufpreise für Grundstücke, bzw. Baukosten teilweise in lokalen Währungen notieren.

Währungsrisiken können trotzdem als relativ gering angesehen werden, da zwar kostenseitig tlw. Verbindlichkeiten in anderen Währungen entstehen, aber Werkverträge in Euro abgeschlossen werden und somit kein Risiko in Hinsicht auf Bedienung von Finanzierungen, die ebenfalls in Euro abgeschlossen sind, besteht. Da die Aktiva (Immobilien, bzw. Beteiligungen an Immobilienunternehmen) in Euro bewertet werden und bei einem Verkauf in Euro Verbindlichkeiten in derselben Währung zu bedienen sind, beschränken sich diese Risiken auf die oben genannten Kosten und sind bei Betrachtung des Gesamtprojekts von geringerer Bedeutung.

Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und 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 den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren.
Die Liquiditätsrisiken bestehen für die Eyemaxx Gruppe darin, dass sie möglicherweise ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann, kurzfristige Kredite von den finanzierenden Banken fällig gestellt werden, sowie aufgrund der aktuellen internationalen Kreditknappheit eine Refinanzierung nur sehr schwierig erreicht werden kann. Verspätete Immobilienverkäufe und eine damit einhergehende verspätete Generierung von liquiden Mitteln könnten sich auf andere Projektfinanzierungen oder finanzielle Verpflichtungen auswirken. Weiters ist davon auszugehen, dass zukünftige Projektfinanzierungen nur erschwert ermöglicht werden können.

Eine solche Situation könnte insofern eine sehr negative Auswirkung auf den Konzern haben, als die zukünftigen Ergebnisse dadurch stark beeinflusst werden würden.

Für in Entwicklung stehende Projekte sind langfristige Bankfinanzierungen bereits vor Projektbeginn gesichert worden, womit eine Durchfinanzierung der Projekte bis zur Fertigstellung gegeben ist. Zukünftig könnte es zu Erschwernissen bei neuen Projektfinanzierungen kommen, wobei das Management zumindest von einigen positiven Rückäußerungen von

Finanzierungsinstituten berichtet. Im Berichtsjahr hat sich die Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen für einige Märkte, in denen die Eyemaxx Gruppe Projekte entwickelt, verbessert. für bestimmte Märkte bleibt die Verfügbarkeit von Fremdfinanzierung jedoch unverändert unterdurchschnittlich.

Sonstiges Preisrisiko

Die Gesellschaft minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung der Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen und Veräußerung von Immobiliengesellschaften	8.221	13.146
Sonstige	2.302	1.611
Umsatzerlöse	**10.522**	**14.757**

6.2. Erlöse aus Fertigungsaufträgen (IAS 11)

In den Umsatzerlösen sind folgende Erlöse aus Fertigungsaufträgen iSd IAS 11 enthalten:

TEUR	2009	2008
realisierte Umsatzerlöse aus Fertigungsaufträgen	3.649	318
Kosten aus Fertigungsaufträgen	-3.242	-302
Ergebnis aus Fertigungsaufträgen	**407**	**17**

Die Forderungen aus dem Fertigungsauftrag Liptovsky Mikulas sind unter der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.893 bilanziert.

Weitere Erlöse aus Fertigungsaufträgen sind in den at-equity konsolidierten Gesellschaften enthalten.

6.3. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2009	2008
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Sachanlagevermögen (ohne Finanzimmobilien)	0	125
Mieterträge	119	48
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33	29
Erlöse aus Schadenersatzleistungen	10	500
Kursergebnis aus Umrechnungsdifferenzen	0	166
Übrige	1.115	1.108
Gesamt	**1.277**	**1.976**

Soweit es sich nicht um Beteiligungen an Projektgesellschaften handelt, werden Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen im Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Die übrigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus weiterverrechneten Serviceleistungen zusammen.

6.4. Materialaufwand und sonstige bezogene Leistungen

TEUR	2009	2008
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	626	4.139
Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.554	4.420
Gesamt	**5.180**	**8.559**

Unter diesem Posten werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse verbrauchten Materialen und bezogenen Leistungen ausgewiesen.

6.5. Personalaufwand

TEUR	2009	2008
Gehaltsaufwand	2.128	3.038
Aufwendungen für Abfertigungen	21	33
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	411	269
Sonstige Sozialaufwendungen	2	164
Gesamt	**2.562**	**3.504**

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 26 (Vorjahr: 56) Arbeitnehmer beschäftigt.

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

TEUR	2009	2008
Pensionszahlungen für ausgeschiedene leitende Angestellte	0	0
Anzahl der leitenden Angestellten	4	4
Laufende Gehälter für leitende Angestellte	380	382
Pensionszahlungen für leitende Angestellte	0	0
Mitarbeitervorsorgekasse für leitende Angestellte	6	7
Abfertigungen und Altersversorgung sonstige Arbeitnehmer	0	0

In den österreichischen Gesellschaften wurden aufgrund des Betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) sowie vertraglicher Zusagen beitragsorientierte Zahlungen in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 33) geleistet. Aufwendungen für Alterversorgungen oder Abfertigungen sowie Pensionszusagen gibt es keine.

6.6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf das Sachanlagevermögen im Berichtsjahr betragen TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 354) und entfallen ausschließlich auf planmäßige Abschreibungen.

6.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

TEUR	2009	2008
Mietaufwendungen	342	497
Rechts- und Beratungsaufwendungen	670	342
Reisekosten	91	374
PKW Kosten	300	322
Schadensfälle	325	277
Kommunikationskosten	114	190
Werbeaufwendungen	93	359
Büroaufwendungen und Erhaltungsaufwendungen	116	220
Leasingaufwendungen	60	138
Provisionen	150	137
Versicherungen	24	26
Abgaben und Gebühren	39	27
Kursergebnis aus Umrechnungsdifferenzen	173	0
Sonstige übrige Aufwendungen	1.853	820
Gesamt	**4.350**	**3.729**

Außerdem finden sich in den sonstigen übrigen Aufwendungen folgende wesentliche Kosten: Forderungsabschreibungen idHv TEUR 1.026, Kosten des Bürobetriebs idHv TEUR 265, sonstige Fremdleistungen idHv TEUR 182, Aus- und Fortbildung idHv TEUR 11, Transporte durch Dritte idHv TEUR 11, Mitgliedsbeiträge TEUR 3, sowie allgemeine Verwaltungskosten.

6.8. Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen

Die Erträge bzw. Aufwendungen aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen sind in der Position Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen ausgewiesen. Das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen in Höhe

von TEUR 1.484 (Vorjahr: TEUR 3.991) beinhaltet auch die Erlöse aus der Entkonsolidierung von assoziierten Unternehmen.

6.9. Finanzertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Finanzertrag ist in Höhe von TEUR 708 (Vorjahr: TEUR 789) auf Zinsen und ähnliche Erträge zurückzuführen. TEUR 736 (Vorjahr: TEUR 1.084) ergeben sich aus dem Abgang von Finanzanlagen.

6.10. Finanzaufwand

TEUR	2009	2008
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-132	-859
Sonstige Finanzaufwendungen	-750	-1.048
(davon aus verbundenen Unternehmen)	*0*	*0*
Abschreibungen von Finanzanlagen	-176	-537
Gesamt	**-1.058**	**-2.444**

Die sonstigen Finanzaufwendungen beinhalten den Verlust aus einer Rückübertragungsoption im Zusammenhang mit einer Optionsvereinbarung mit der Birkart Vermögensverwaltung. Hinsichtlich der Konditionen für verzinsliche Kredite und Darlehen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 5. verwiesen.

6.11. Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

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

TEUR	2009	2008
Tatsächlicher Steueraufwand	-12	-249
Latenter Steuerertrag, - aufwand	-4	-124
Gesamt	**-16**	**-373**

Vom ausgewiesenen tatsächlichen Steueraufwand in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 249) entfällt ein Aufwand von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 0) auf Vorperioden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2009 setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	**1.338**	**2.412**
Konzernergebnis vor Steuern x 25 %	-335	-603
(-) Steueraufwand aus Vorperioden	6	0
(±) Abweichende ausländische Steuersätze	10	14
(+) Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und nicht aktivierbaren Verlustvorträgen	0	-234
(±) Steuerauswirkungen der nicht abzugfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	302	450
Steuerbelastung laut Gewinn- und Verlustrechnung	**-16**	**-373**
Effektivsteuersatz	*5 %*	*15 %*

Die permanenten steuerlichen Differenzen resultieren neben nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen aus den lokalen Einzelabschlüssen im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden aus der Konsolidierung at Equity.

6.12. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter

Der den konzernfremden Gesellschaftern zustehende Ergebnisanteil beläuft sich im Geschäftsjahr 2009 auf TEUR 289 (Vorjahr: TEUR 172).

7. Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Immaterielle Vermögenswerte

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

TEUR	2009	2008
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	199	251
Gesamt	**199**	**251**

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

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

Zum 31. Dezember 2009 wurde im Zuge der (teilweisen) Erstkonsolidierung folgender Unternehmen Eyemaxx Stop.Shop 1 Sp.z.o.o., Eyemaxx Stop.Shop 2 Sp.z.o.o. und Eyemaxx Stop.Shop 3 Sp.z.o.o. Geschäfts- und Firmenwerte in der Höhe von TEUR 36 aktiviert. Der Firmenwert ist durch die Aktivierung von Nebenkosten entstanden, daher wurde er sofort abgeschrieben.

7.2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Grundstücke und Gebäude	1.580	1.638
davon Mieteinbauten	*254*	*298*
Technische Anlagen und Maschinen	72	121
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266	662
Gesamt	**1.918**	**2.421**

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt angenommen:

	2009	2008
Grundstücke und Gebäude	10 Jahre	10 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 10 Jahre	5 – 10 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 4 Jahre	3 – 4 Jahre

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen" und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibung auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „sonstige betriebliche Erträge" in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

7.3. Anteile an assoziierten Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem vom Mutterunternehmen gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten Unternehmen:

2009 (in TEUR)	Cepit	Stop Shop	EDEN	Sonstige	**Gesamt**
Vermögenswerte	17.017	30.865	5.427	5	**53.314**
Verbindlichkeiten	9.972	31.403	2.851	5	**44.231**
Nettovermögen	7.045	-538	2.576	0	**9.083**
Umsatzerlöse	0	2.268	1.626	0	**3.894**
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-179	-564	56	0	**-687**

2008 (in TEUR)	Outlet-center	Cepit	Stop Shop	EDEN	Sonstige	**Gesamt**
Vermögenswerte	13.769	43.914	51.437	80.244	26	**189.419**
Verbindlichkeiten	13.300	13.511	50.199	74.198	27	**151.235**
Nettovermögen	489	30.403	1.238	6.046	-1	**38.184**
Umsatzerlöse	5.716	0	14.240	0	0	**19.959**
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	367	6.489	486	3.033	-2	**10.373**

7.4. Übrige Finanzanlagen

Das sonstige Finanzanlagevermögen beinhaltet keine nennenswerten sonstige Beteiligungen (Vorjahr: TEUR 23) und festverzinsliche Wertpapiere iHv. TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 96).

Mit Ausnahme der Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen zu Anschaffungskosten, für die kein Börsen- oder Marktkurs existiert, entspricht der jeweilige Buchwert dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

7.5. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern aus:

	Aktiva	
in TEUR	2009	2008
Ingangsetzungsaufwendungen	19	28
Langfristige Auftragsfertigung	0	-18
Kurzfristiges Vermögen	31	86
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	-31
Steuerliche Verlustvorträge	356	356
Summe	**406**	**421**

Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus aktivierten steuerlichen Verlustvorträgen. Nach Verrechnung von latenten Steueransprüchen und latente Steuerschulden ergeben sich im Konzern ausschließlich aktive Steuerlatenzen.

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Neben den aktivierten Verlustvorträgen bestehen keine wesentlichen Verlustvorträge deren Bestand gesichert nachgewiesen werden kann.

Im Vergleich zum Vorjahresansatz entwickelten sich die latenten Steuern wie folgt:

	Aktiva	
in TEUR	2009	2008
Stand der latenten Steuern per 1.1.	421	547
Erstkonsolidierungszugänge	0	11
Ergebnisveränderung der latenten Steuern	-4	-124
Kursdifferenzen	0	-13
Entkonsolidierungsabgänge	-11	0
Stand der latenten Steuern per 31.12.	406	421
Veränderung latenter Steuern	-15	-126
davon Wertänderungen in Bilanzpositionen	-15	26
davon Änderungen von steuerlichen Verlustvorträgen	0	-152

7.6. Vorräte

Die Position Vorräte setzt sich wie folgt zusammen:

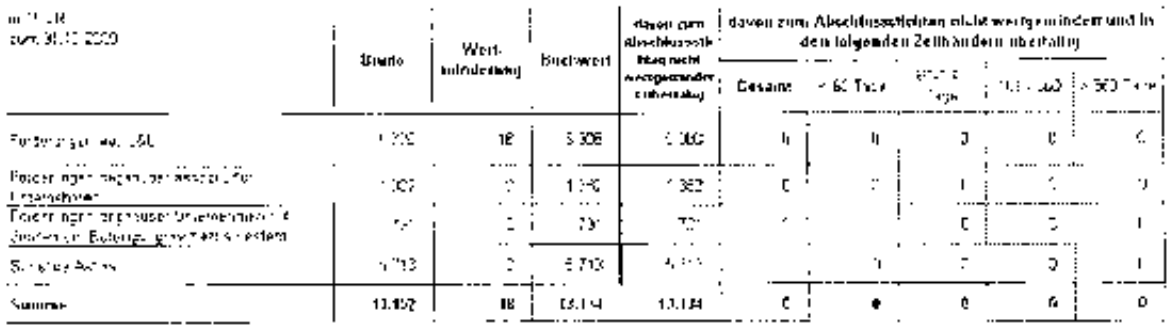
in TEUR	2009	2008
Unfertige Erzeugnisse	24	0
noch nicht abgerechnete Leistungen	892	0
Summe	916	0

Die noch nicht abgerechneten Leistungen beziehen sich auf projektbezogene Leistungen und bestehen aus TEUR 717 für die Projekte NIS, LC Beograd, FOC Beograd, sowie weitere TEUR 175 für Leistungen für die Projekte Mozaik und NIS.

7.7. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gliedern sich wie folgt nach Art und Fristigkeit:

Im Berichtsjahr 2009 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 300) gebildet.



in TEUR zum 31.12.2009	Brutto	Wert-minderung	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
					Gesamt	< 60 Tage	61-150 Tage	151-360	> 360 Tage
Forderungen aus L&L	[illegible]	18	5.306	[illegible]	0	0	0	0	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	0	0	0	0	0
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Zinsen im Beteiligungsverhältnis stehen	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	0		0	0	0
Sonstige Aktiva	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]		0	0	0	0
Summe	**13.152**	**18**	**13.134**	**13.134**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

in TEUR zum 31.12.2008	Brutto	Wert-minderung	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig				
					Gesamt	< 60 Tage	61-150 Tage	151-360	> 360 Tage
Forderungen aus L&L	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5	[illegible]	34	
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	[illegible]	300	[illegible]	[illegible]	0	0		0	
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Zinsen im Beteiligungsverhältnis stehen	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	0	0	0	0	0
Sonstige Aktiva	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]	0	0	0	0	0
Summe	**13.668**	**300**	**13.368**	**13.257**	**112**	**5**	**73**	**34**	**0**

Die sonstigen Aktiva gliedern sie wie folgt:

Sonstige Aktiva	2009	2008
sonstige Darlehen	3.282.394	199.121
Steuer	371.535	329.868
Verrechnungskonten	1.990.382	2.231.310
Sicherheitseinlage	8.924	0
Abgrenzungen	60.237	159.423
	5.713.472	**2.919.722**

7.8. Liquide Mittel

TEUR	2009	2008
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	463	1.858

7.9. Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt zum 31. Dezember 2009 TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 145) und ist mit einem Betrag von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 145) eingezahlt.

Im Eigenkapital ist eine ungebundene Kapitalrücklage iHv TEUR 331 (Vorjahr: TEUR 331) sowie sonstige Rücklagen iHv TEUR 11.641 (Vorjahr: TEUR 9.774) die durch die Thesaurierung von Gewinnen entstanden, enthalten.

Als Anteile anderer Gesellschafter werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2009 wird im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Im IFRS-Kapitalmanagement verfolgt der Konzern folgende Ziele:

- Sicherstellung der Unternehmensfortführung, sodass auch in Zukunft die Erzielung von Renditen für Eigentümer und Leistungen an andere Anspruchsberechtigte ermöglicht werden
- Erzielung einer angemessenen Rendite für die Eigentümer durch eine dem Risiko entsprechende Preisgestaltung für Produkte und Dienstleistungen

Der Konzern steuert die Kapitalstruktur auf der Grundlage der wirtschaftlichen Bedingungen und der Risikocharakteristiken der Vermögenswerte und nimmt gegebenenfalls bei geänderten Voraussetzungen Anpassungen der Kapitalstruktur vor. Um die Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, können im Konzern beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Anpassung der Höhe von Ausschüttungen
- Kapitalrückzahlungen
- Verkauf von Vermögenswerten zur Verminderung von Verbindlichkeiten.

Das Eigenkapitalmanagement ist auf das langfristige Wachstum der Gesellschaft ausgerichtet. Die wesentliche Kennzahl zur EK-Steuerung stellt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft dar. Zum Stichtag 31.12.2009 beträgt die Eigenkapitalquote 56,92 % (VJ: 47,36 %). Die Verbesserung dieser Kennzahl wird hauptsächlich aus Thesaurierung von Gewinnen erreicht.

7.10. Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickeln sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt:

TEUR per 31.12.2009	Stand 01.01.2009	Veränderung Konsolkreis	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	Kurs	Stand 31.12.2009
Rückstellung für Abfertigung	56	0	-56	0	0	0	0
Sonstige langfristige Rückstellungen	611	0	-1	762	-7	0	1.365
Langfristige Rückstellungen	667	0	-56	762	-7	0	1.365
Steuerrückstellungen	73	-1	-66	4	-7	-1	2
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	119	-42	-57	471	-26	5	469
Kurzfristige Rückstellungen	192	-42	-124	475	-33	4	471
Rückstellungen Gesamt	759	-42	-180	1.237	-39	0	1.771

Die Rückstellung für Abfertigung aus 2008 in Höhe von TEUR 56 wurde in voller Höhe verbraucht.

Die sonstigen langfristigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: 511) beinhalten eine Rückstellung von TEUR 12 für Beratungskosten.
Weiters beinhaltet ist die Rücknahmeverpflichtung aus einer Option. Mit Notariatsakt vom 7.4.2006 wurde der Firma Birkart Vermögensverwaltung GmbH ein Optionsrecht eingeräumt, von der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH Anteile an der Cepit Holding in Höhe von 4,65 % zu erwerben. Diese Option wurde im Jahr 2008 ausgeübt. Der Birkart Vermögensverwaltung GmbH wurden 4.65% an der Beteiligung und am Gesellschafterzuschuss übertragen. Gleichzeitig wurde in der Optionsvereinbarung eine Rückübertragungsoption bis zum 31.12.2010 vereinbart. Daher wurde zum 31.12.2008 eine Rückstellung für den drohenden Verlust aus dem möglichen Rückkauf der Beteiligung dotiert. Mit Kaufvertrag vom 22.1.2010 mit dem die Eyemaxx ihren verbleibenden Anteil in Höhe von 10,2 % an den CEPIT an Dritte verkauft hat, wurde die Rückkaufverpflichtung mit der Birkhart Vermögensverwaltung GmbH neu geregelt. Eyemaxx muss demnach einen Betrag von EUR 1.261.088 für den Rückkauf an die Birkhart Vermögensverwaltung GmbH bezahlen. Die Rückstellung wurde per 31.12.2009 auf diesen Betrag aufgestockt.

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen mit einem Bilanzwert von insgesamt TEUR 494 (Vorjahr: TEUR 119) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für noch nicht eingelangte Eingangsrechnungen, für nicht konsumierte Urlaubstage, Gewährleistungsansprüche sowie für Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Die Entwicklung des Rückstellungsspiegels im vorangegangenen Wirtschaftsjahr stellt sich wie folgt dar:

TEUR per 31.12.2008	Stand 01.01.2008	Veränderung Konsolkreis	Verbrauch	Zuführung	Auflösung	Kurs	Stand 31.12.2008
Rückstellung für Abfertigung	56			20			76
Sonstige langfristige Rückstellungen	0			511			511
Langfristige Rückstellungen	56	0	0	531	0	0	587
Steuerrückstellungen	125	1	-85	12		1	54
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	116	15	94	117	-26		316
Kurzfristige Rückstellungen	241	16	-179	144	29	1	592
Rückstellungen Gesamt	297	16	-179	675	29	1	759

7.11. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Art und Fristigkeit wie folgt zusammen:

in TEUR zum 31.12.2009	Gesamt	< 1 Jahr	< 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-581	-200	-100	-281	-281
Verbindlichkeiten aus L&L	-1.768	-1.768	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Assoziierten Unternehmen	-2	-2	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	-6.064	-5.498	-566	0	0
Gesamt	**-8.415**	**-7.468**	**-566**	**-281**	**-281**

in TEUR zum 31.12.2008	Gesamt	< 1 Jahr	< 1 Jahr > 5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-689	-204	-300	-185	0
Verbindlichkeiten aus L&L	-1.518	-1.518	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Assoziierten Unternehmen	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	-11.083	-10.462	-621	0	0
Gesamt	**-13.290**	**-12.184**	**-921**	**-185**	**0**

Die Besicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt durch zwei Blankowechsel sowie eine hypothekarische Besicherung durch ein Grundstück in Leopoldsdorf (BW per 31.12.2009 TEUR 380 (VJ: 380)) bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 330.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2009	2008
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	-139	-343
Passive Rechnungsabgrenzungen	-21	-3.458
Erhaltene Darlehen	-3.904	-4.206
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	-2.000	-3.076
Gesamt	**-6.064**	**-11.083**

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen wie folgt zusammen: TEUR 891 aus sonstigen Verrechnungskonten mit Unternehmen, Kreditkartenverrechnung und Mitarbeiter und TEUR 464 kommen aus sonstigen noch nicht abgerechneten Leistungen.

7.12. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen:

Miet- und Leasingverpflichtungen

TEUR	2009	2008
Für das folgende Geschäftsjahr	213	561
Für die fünf folgenden Geschäftsjahre	559	2.187
Für spätere Geschäftsjahre	0	0

Die Leasingverträge sind weitgehende für KFZ abgeschlossen und haben in der Regel eine Laufzeit von 48 bis 60 Monaten. Es besteht keine Kaufoption und es ist nicht geplant, die KFZ's nach Ablauf der Leasingdauer ins Eigentum zu übernehmen. Der Rückgang ergibt sich im wesentlichen aus ausgelaufenen und nicht mehr neu abgeschlossenen Leasingverträgen.

Finanzierungsleasing
Das Finanzierungsleasing betrifft die Büroeinrichtung im Parkring 12a, 1010 Wien und weist folgende Eckdaten auf (in TEUR):

	2009	2008
Summe verbleibender Leasingzahlungen	**220**	**290**
davon Zinsaufwand	20	33
davon Tilgungsaufwand	200	257
Restwert	6	6
Fälligkeit der Tilgungszahlungen		
kurzfristig	10	57
langfristig (> 1 Jahr)	190	200

7.13. Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten betrafen überwiegend für nicht konsolidierte Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen übernommene Bürgschaften und Garantien.

TEUR	2009	2008
Bürgschaften, Garantien und sonstige vertragliche Haftungsverhältnisse	720	26

Des Weiteren bestehen Bürgschaften, Garantien und sonstige Haftungsverhältnisse für Gesellschaften der Eyemaxx Gruppe. Diese gruppeninternen Zusicherungen führen in der Regel zu keiner Eventualverbindlichkeit aus Sicht der Eyemaxx GmbH.

Im Einzelabschluss zum 31.12.2009 der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH sind Eventualverbindlichkeiten in der Höhe von TEUR 600 ausgewiesen. Diese betreffen eine Haftung für Bankschulden der TC Real Estate Development Immobilien GmbH.
Außerdem hat die Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH die Solidarhaftung für einen der VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-BaugmbH zugezählten Kontokorrentkredit über TEUR 120 übernommen.

Weiters gibt es Subordinierungsverträge. Dabei handelt es sich um Rangrücktrittserklärungen, die keine Eventualverbindlichkeiten darstellen.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (z.B. Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle) zu entwickeln und nach Fertigstellung und Vermietung an Investoren wie z.B. 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 Abweichungen der erzielbaren Mieten zu den in den 5 Folgejahren tatsächlich erzielten Mieten. Da bestehende Mieter über

Mietverträge an die Zahlung der jeweiligen Mieten gebunden sind, sowie etwaige Ausfälle von Mietern durch Akquisition neuer Mieter zumindest teilweise ausgeglichen werden können, ist das tatsächliche Risiko der abgegebenen Garantien als nicht hoch einzustufen.

7.14. Erläuterungen zum Cashflow-Statement

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Folgende Zahlungen sind in der Geldflussrechnung enthalten:

TEUR	2009	2008
erhaltene Zinsen	708	789
gezahlte Zinsen	-132	-859
Steuern von E&E	-12	-249

7.15. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Als Finanzinstrumente werden nach IAS 32 Verträge bezeichnet, die gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Es wird zwischen originären Finanzinstrumenten, wie beispielsweise Forderungen, Zahlungsverpflichtungen und Eigenkapitaltiteln, und derivativen Finanzinstrumenten, wie beispielsweise Optionen, Termingeschäfte, Zins- oder Währungsswapgeschäften, unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Liquide Mittel, auf der Passivseite Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie zum Teil sonstige Verbindlichkeiten.

Die Buchwerte der originären Finanzaktiva entsprechen im Wesentlichen den Zeitwerten. Weiters kann davon ausgegangen werden, dass die Zeitwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gleichfalls ihren Buchwerten entsprechen, da es sich bei den langfristigen Finanzierungen überwiegend um variabel verzinsliche Finanzierungen handelt und die übrigen Finanzverbindlichkeiten kurzfristig sind.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

2009 in TEUR	Bewertungs Kategorie IAS 39	BW 31.12.2009	(fortgeführte) Anschaffungs.	beizulegender Zeitwert erfolgsneutral	beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	beizulegender Zeitwert 31.12.2009
Aktiva						
[illegible]	AfS	[illegible]				[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]				[illegible]
[illegible] (Wertpapiere)	[illegible]	45	45			45
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	LaR	[illegible]	[illegible]			1 [illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	LaR	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]	400	453			453
Passiva						
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
nach Kategorien						
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Loans and Receivables	LaR	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	45	[illegible]	[illegible]	[illegible]	45
Available for Sale	AfS (at cost)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible] measured at amortised cost	FLAC	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

2008 in TEUR	Bewertungs Kategorie IAS 39	BW 31.12.2008	(fortgeführte) Anschaffungs	beizulegender Zeitwert erfolgsneutral	beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	beizulegender Zeitwert 31.12.2008
Aktiva						
[illegible]	AfS (at cost)	[illegible]		[illegible]		[illegible]
[illegible]	AfS (at cost)	[illegible]		[illegible]		[illegible]
[illegible] (Wertpapiere)	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	LaR	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	LaR	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	LaR	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]
Passiva						
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	FLAC	[illegible]	[illegible]			[illegible]
nach Kategorien						
Held for Trading	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Loans and Receivables	LaR	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Held to Maturity	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Available for Sale	AfS (at cost)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Financial Liabilities measured at amortised cost	FLAC	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert, da diese überwiegend kurzfristig sind.

Die zur Veräußerung verfügbaren Finanzanlagen bestehen zur Gänze aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile), welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht verlässlich ermitteln lässt. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, der im vorliegenden Fall den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht.

Als zur Veräußerung verfügbar werden jene Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie nach IAS 39 zugeordnet werden können.

8. Sonstige Angaben

8.1. Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der **EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH** werden neben dem Mutterunternehmen die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

Nr.	vollkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konsolidierung	mittelbare Beteiligung	Stammkapital
1	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH	Österreich	EUR	V		2.400.000,00
2	EYEMAXX Management GmbH	Österreich	EUR	V	100,00%	70.000,00
3	Hotel Management und Unternehmensberatung [illegible]	Österreich	EUR	V	60,00%	73.000,00
4	EYEMAXX Corporate Finance GmbH	Österreich	EUR	V	51,00%	100.000,00
5	[illegible] Real Estate Development S.A. SPF	Luxemburg	EUR	V	100,00%	100.000,00
6	STOFF Hotel Management GmbH	Österreich	EUR	V	70,00%	35.000,00
7	[illegible] Management S.r.l.	Slowenien	EUR	V	100,00%	30.000,00
8	STOFF Hotel Betriebs GmbH	Tschechien	CZK	V	94,00%	200.000,00
9	STOFF Hotel Development und Projektmanagement GmbH & Co KG	Tschechien	CZK	V	94,00%	200.000,00
10	[illegible]	Slowenien	EUR	V	100,00%	200.000,00
11	[illegible]	Slowenien	EUR	V	99,00%	31.000,00
12	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	V	94,00%	200.000,00
13	[illegible]	Tschechien	CZK	V	94,00%	20.000,00
14	[illegible]	Tschechien	CZK	V	94,00%	200.000,00
15	[illegible]	Polen	PLN	V	100,00%	50.000,00
16	Eyemaxx STOFF Hotel & Spa [illegible]	Polen	PLN	V	100,00%	50.000,00
17	EYEMAXX Management Ltd., Belgrad	Serbien	EUR	V	100,00%	500,00
18	EYEMAXX Management Ltd.	Großbritannien	GBP	V	100,00%	500,00
19	EYEMAXX Private Equity Service S.C.A., SICAR	Luxemburg	EUR	V	99,00%	31.000,00
20	EYEMAXX Structured Finance Management Sàrl	Luxemburg	EUR	V	100,00%	12.500,00
21	FOFA International Retail Center Sàrl	Luxemburg	EUR	V	100,00%	12.500,00
22	FOFA Logistics International Sàrl	Luxemburg	EUR	V	100,00%	12.500,00
23	[illegible]	Luxemburg	EUR	V	100,00%	12.500,00
24	[illegible]	Niederlande	EUR	V	100,00%	18.000,00
25	[illegible]	Slowenien	EUR	V	100,00%	100.000,00
26	[illegible]	Niederlande	EUR	V	100,00%	18.000,00
27	[illegible]	Slowenien	EUR	V	100,00%	200.000,00
28	[illegible]	Polen	PLN	V	100,00%	100.000,00
29	[illegible]	Slowenien	EUR	V	100,00%	200.000,00
30	[illegible]	Polen	PLN	V	100,00%	50.000,00

Nr.	at equity konsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konsolidierung	mittelbare Beteiligung	Stammkapital
1	CEPIT Holding GmbH	Österreich	EUR	E	19,29%	2.000.000,00
2	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	47,00%	200.000,00
3	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	47,00%	200.000,00
4	[illegible]	Tschechien	CZK	E	47,00%	200.000,00
5	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	34,00%	200.000,00
6	[illegible]	Slowenien	EUR	E	34,00%	200.000,00
7	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	30,00%	200.000,00
8	[illegible]	Tschechien	CZK	E	34,00%	200.000,00
9	[illegible]	Slowenien	EUR	E	34,00%	200.000,00
10	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	44,00%	200.000,00
11	[illegible]	Tschechien	CZK	E	44,00%	200.000,00
12	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	41,00%	200.000,00
13	[illegible]	Tschechien	CZK	E	44,00%	200.000,00
14	[illegible]	Tschechien	CZK	E	30,00%	200.000,00
15	STOFF Hotel [illegible]	Tschechien	CZK	E	44,00%	200.000,00
16	[illegible]	Slowenien	EUR	E	30,75%	100.000,00
17	STOFF Hotel [illegible]	Slowenien	EUR	E	32,75%	300.000,00
18	[illegible]	Serbien	EUR	E	50,00%	410.000,00

Da auf die Geschäftsführung der CEPIT Holding GmbH, trotz geringer Beteiligung ein wesentlicher Einfluss ausgeübt wird, wird diese Gesellschaft als at equity Beteiligung gezeigt.

Nr.	aufkonsolidierte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung	Konzern
1	[illegible]	[illegible]	EUR	V
2	EYEMAXX Management [illegible]	[illegible]	[illegible]	V
3	EYEMAXX [illegible]	[illegible]	[illegible]	V
4	EYEMAXX Management [illegible]	[illegible]	BGN	V
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	V
6	[illegible]	[illegible]	EUR	V
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
19	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
21	[illegible]	[illegible]	[illegible]	E

Nr.	nicht berücksichtigte Konzerngesellschaften	Land	lokale Währung
1	EYEMAXX (Singapore) Pte Ltd	Singapur	SGD
2	EYEMAXX (Far East) Limited	China	CNY
3	EYEMAXX (Malaysia) SDN BHD	Malaysia	MYR
4	EYEMAXX Ltd	Großbritannien	GBP
5	HMI development [illegible]	Serbien	RSD
6	[illegible] Grundstücks Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	EUR
7	TC Real Estate Development Immobilien GmbH	Österreich	EUR
8	HIG BOX [illegible]	Slowakei	EUR
9	EYEMAXX Management [illegible]	Bulgarien	BGN
10	[illegible]	Slowakei	EUR
11	Log Center Hotest SRL	Rumänien	RON
12	Eye Shop Bringin SRL	Rumänien	RON
13	EyeBox SRL	Rumänien	RON
14	Logcenter [illegible] SRL	Rumänien	RON
15	Eye Shop [illegible]	Rumänien	RON
16	Eye Shop [illegible] SRL	Rumänien	RON
17	Eye Shop [illegible] SRL	Rumänien	RON
18	Maxx Mall SRL	Rumänien	RON
19	Eye Shop [illegible] SRL	Rumänien	RON
20	Maxx Mall [illegible] SRL	Rumänien	RON
21	Maxx Mall [illegible] SRL	Rumänien	RON
22	Maxx Mall [illegible] SRL	Rumänien	RON
23	Invitate Project Park 23 SRL	Rumänien	RON

8.2. Angabe über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Als nahe stehende Personen iSd IAS 24 werden mit Mag. Dr. Michael Müller in Verbindung stehende Unternehmen verstanden.

Als weitere nahe stehende Unternehmen und Personen kommen insbesondere in Betracht:

- St. Leopold Privatstiftung; Wildgansgasse 1/B/2, 2332 Hennersdorf
- Sowie die von der St. Leopold Privatstiftung gehaltenen Beteiligungen, vor Allem auch die Beteiligung an der VST Verbundschalungstechnik GmbH, Wildgansgasse 1/B/2, 2332 Hennersdorf.

Die Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beziehen sich im Wesentlichen auf Weiterverrechnungen von Verwaltungsaufwendungen wie Mieten oder Aufwendungen im Zusammenhang mit Tätigkeiten der Buchhaltung und Rechnungslegung. Sofern solche Verrechnungen getätigt werden, wird zur Bemessung der Höhe ein „cost plus"-Verfahren angewandt, wobei die durchgeführten Verrechnungen mit Drittvergleichen abgeglichen werden.

Für Projektfinanzierung können vereinzelt an nahestehende Unternehmen, bzw. Personen Mittel im Wege von Mezzanindarlehen gewährt werden, die entsprechenden Verträge werden at arm's length abgeschlossen und unterliegen drittüblichen Konditionen in Hinblick auf Laufzeit und Zinssatz.

Im Bereich der Projektierung und Projektumsetzung wurden und werden weiterhin einzelne Aufgaben im Bereich der technischen Umsetzung an Drittunternehmen vergeben (z.B. Projektierungen, Vermessungen, Standortanalysen, Gutachten, Baumanagement, etc.). Vereinzelt werden solche Aufgaben an nahestehende Unternehmen vergeben, sofern das jeweilige Unternehmen die Kompetenz zur Umsetzung besitzt und die Durchführung der jeweiligen Aufgabe im Vergleich zur Konkurrenz wettbewerbsfähig ist. Sowohl die Höhe, als auch Zahlungsmodalitäten werden at arm's length festgelegt.

Die Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen lassen sich wie folgt zusammenfassen (in TEUR):

	Organmitglieder	**Andere**
Dienstleistungsverkehr	-8	1.358
Warenverkehr	4	-273
ausstehende Verbindlichkeiten	417	2.392
Zinssatz	5% -6%	5% -6%
Laufzeiten	< 1 Jahr	< 1 Jahr

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Beteiligungen der Eyemaxx Gruppe, die nicht zum Kerngeschäft des Unternehmens im Bereich Projektentwicklung gehören, aus dem Konzern hinaus veräußert. Einige dieser Beteiligungen wurden an nahestehende Unternehmen oder Personen veräußert, wobei der jeweilige Verkaufspreis sich an üblichen Bewertungsmaßstäben orientiert. Details sind in der folgenden Tabelle ersichtlich (in TEUR):

Gesellschaft	Buchwert	Verkaufspreis	Verkauf an
Liptowsky Mikulas Anteile	0	32	Christian Künzl, Maximilian Pasquali
Eyemaxx Outlet Center Development GmbH	120	100	Peter Müller
EKZ Osijek d o o.	0	3	Bancherau Finance S.A.r.l.
	120	**135**	

8.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die für die Bewertung am Bilanzstichtag von Bedeutung sind, wie offene Rechtfälle oder Schadenersatzforderungen sowie andere Verpflichtungen oder Drohverluste, die gemäß IAS 10 *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* gebucht oder offengelegt werden müssen, sind den vorliegenden Konzernabschluss betreffend nicht bekannt.

8.4. Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer der Eyemaxx GmbH war im Geschäftsjahr 2009 Herr Dr Michael Müller tätig.

Der Geschäftsführer hat im Berichtsjahr für seine Tätigkeit TEUR 120 als Vergütung erhalten

Wien, am 15. November 2010

Dr Michael Müller

KONZERNLAGEBERICHT

für das

GESCHÄFTSJAHR 2009

1. Geschäftsverlauf, Ergebnis und Lage des Unternehmens

1.1. Geschäftsverlauf 2009 und Rahmenbedingungen

Die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise haben wie bereits im Vorjahr auch im Geschäftsjahr 2009 Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Unternehmens gehabt. Der Geschäftsverlauf blieb weiterhin unter den Werten der Vorjahre, wobei vor Allem die Projektpipeline im Jahr 2009 deutlich gekürzt wurde. Das Unternehmen hat die geplanten Projekte vor kompletter Umsetzung in Rumänien verkauft, sowie andere Projekte, deren Umsetzung kurzfristig geplant war, vorläufig verschoben. Projekte mit kleineren Volumina vor Allem im Bereich der Fachmarktzentren konnten weiterhin erfolgreich umgesetzt werden, außerdem wurden in diesem Bereich auch Neuprojekte akquiriert.

Die Kapitalerbringung zur Projektfinanzierung ist beinahe unverändert schwierig geblieben. Dies betrifft einerseits Projekte mit größeren Gesamtinvestitionskosten, bei denen seitens der Kapitalgeber, sofern die Finanzierung nicht komplett abgelehnt wird, übermäßig konservative Voraussetzung zur Finanzierung genannt werden, wie zum Beispiel hohe Vorvermietungsraten, die meistens nicht erreichbar sind. Andererseits sind einige Ländern, in denen das Unternehmen Schwerpunkte gesetzt hat, derzeit generell nicht finanzierbar oder nur in Zusammenhang mit Kapitalkosten, die die Umsetzung verunmöglichen.

1.2. Geschäftsergebnis

Das gesunkene Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.322 (previous year: 2.039) spiegelt im Wesentlichen die Auswirkungen der Einstellung von Projekten wider, sowie der weiter unten genannten Neuverhandlungen bezüglich Projektverkäufen (Forward Purchase Agreements).

Der Betriebserfolg stieg auf TEUR -533 (Vorjahr: -1.019). Obwohl die Umsatzerlöse aus den Verkäufen von Projekten und damit einhergehend aus Dienstleistungen für diese Projekte rückläufig waren, konnten Einsparungen im Bereich der Verwaltung des Unternehmens

diese Rückgänge mehr als ausgleichen.

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

Kennzahlen zur Ertragslage		***2009***	***2008***
Umsatzerlöse	TEUR	10.552	14.757
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)*)	TEUR	762	2.482
Umsatzrentabilität (ROS)	%	*7,22%*	*16,82%*
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis EBIT)	%	*5,66%*	*19,63%*
Eigenkapitalrentabilität (ROE Basis Jahresergebnis)	%	*9,82%*	*16,13%*
Gesamtkapitalrentabilität (ROI Basis EBIT)	%	*3,22%*	*9,30%*
Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage			
Nettoverschuldung (Net debt)	TEUR	118	-1.169
Eigenkapitalquote	%	*56,92%*	*47,36%*
Nettoverschuldungsgrad (Gearing)		*0,01*	*-0,09*
Nettoumlaufvermögen (Working Capital)	TEUR	6.188	3.045

*) Das EBIT wurde wie folgt berechnet: Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand - Zinsertrag

Berechung der Kennzahlen

EBIT = Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand – Zinsertrag

ROS = EBIT x 100 / Umsatzerlöse

$ROE_{(EBIT)}$ = EBIT x 100 / Eigenkapital

$ROE_{(Jahresergebnis)}$ = Jahresergebnis x 100 / Eigenkapital

$ROI_{(EBIT)}$ = EBIT x 100 / Gesamtkapital

Eigenkapitalrentabilität = Eigenkapital / Gesamtkapital

Nettoumlaufvermögen = Umlaufvermögen (inkl. liquide Mittel) – langfristiges UV – kurzfristiges Fremdkapital (inkl. Bankkredite)

Nettoverschuldung = verzinsliches Fremdkapital – flüssige Mittel

Nettoverschuldungsgrad = Nettoverschuldung / Eigenkapital

1.3. Zweigniederlassungen

Es werden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Detaillierte Informationen zu den Tochtergesellschaften der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH sind unter Punkt 8.1 des Konzernanhangs zu finden.

1.4. Forschung und Entwicklung

Es wird keine Forschung und Entwicklung betrieben.

2. Risikoberichterstattung

Die Risikoberichterstattung entnehmen Sie bitte dem Konzernanhang unter Punkt 5.

3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Das Unternehmen hat nach Schluss des Geschäftsjahres die Beteiligung an der Projektentwicklung CEPIT in der Slowakei veräußert. Der im Jahr 2010 erzielte Veräußerungspreis wurde bilanziell bereits im Jahr 2009 berücksichtigt.

Einige der Projekte, für die bereits Verkaufsverträge (Forward Purchase Agreements) bestanden, wurden aufgrund der geänderten Marktsituation seitens des Käufers neu verhandelt. Alle Auswirkungen dieser Neuverhandlungen wurden ebenfalls in den Projektbewertungen für das Jahr 2009 berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurden zwei Projekte (Fachmarktzentren) in der Tschechischen Republik bereits fertig gestellt und verkauft. Die Auswirkungen dieser Verkäufe wurden in vollem Umfang bereits im Jahr 2009 berücksichtigt.

4. Ausblick

Unter Punkt 1.1 dieses Lageberichts wurde bereits erläutert, dass in einigen Ländern aufgrund der jeweiligen wirtschaftlichen Situation mit einer Umsetzung neuer Projekte nur mittelfristig wieder zu rechnen ist. Aufgrund dieser Tatsache hat das Unternehmen neue Märkte als Schwerpunkt aufgenommen, darunter zum Beispiel auch Polen. Für die Projektentwicklung dieser Märkte konnten neue finanzstarke Partner gewonnen werden, mit denen zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bereits Rahmenverträge unterschrieben worden sind. Es konnten erste Projekte (Fachmarktzentren) bereits mit dem Partner abgestimmt werden und gesichert werden, die Umsetzung der Projekte wird analog zur Entwicklung in

Tschechien und der Slowakei nach Erreichung gewisser Meilensteine (Widmungs- und Finanzierungsfragen) begonnen.

Hennersdorf, im November 2010

Der Geschäftsführer

EYEMAXX
REAL ESTATE

3. Jahresabschluss Amictus AG 2008/ 2009

vom 01.11.2008 bis 31.10.2009 (geprüft)

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Büro Mannheim

Rennershofstraße 8
68163 Mannheim

www.MooreStephensTreuhandKurpfalz.de

Büro Heppenheim

Donnersbergstraße 1
64646 Heppenheim

Amtsgericht Mannheim HRB 711021.
Geschäftsführer: Pius Rohr, Steuerberater; Dr. Matthias Ritzi, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater; Dr. Alexander Wünsche, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater; Stefan Hambach, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater.

Unabhängiges Mitglied von MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED.

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag 5

B. Grundsätzliche Feststellungen 6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter 6
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB 7
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen 7
2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen 8

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 9

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 11
2. Jahresabschluss 11
3. Lagebericht 11

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 12
Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 12

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12
1. Wirtschaftliche Grundlagen 12
2. Mehrjahresvergleich 12
3. Ertragslage 13
4. Vermögenslage 14

E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem 15

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 16

G. Schlussbemerkung 16

Anlagen:

1 Bilanz zum 31. Oktober 2009

2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009

3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1 November 2008 bis 31. Oktober 2009

4 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009

5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

6 Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis:

AktG	Aktiengesetz
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IKS	Interne Kontrollsystem
JA	Jahresabschluss
LB	Lagebericht
PH	Prüfungshinweis des IDW
PS	Prüfungsstandard des IDW

Alle in diesem Bericht dargestellten Berechnungen, auch wenn sie zur besseren Übersichtlichkeit nur mit einer Nachkommastelle dargestellt sind, wurden exakt gerechnet. Aufgrund von Rundungen kann die Addition bzw. Subtraktion der Tabellenwerte zu Abweichungen bei den ausgewiesenen Zwischen- oder Gesamtsummen führen.

A. Prüfungsauftrag

Mit Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg - Registergericht - vom 11. Mai 2011 wurde der ursprüngliche Beschluss vom 15. Dezember 2009 die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009 zu bestellen, aufgehoben. Auf Antrag aller Mitglieder des Vorstands der Amictus AG in Nürnberg 2011 und nach Anhörung der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, wurde die MOORE STPEHENS Treuhand Kurpfalz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft am 11. Mai 2011 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 bestellt (§ 318 Abs. 4 HGB). Der Aufsichtsrat hat uns den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Oktober 2009 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009 zu prüfen.

Darüber hinaus wurden wir beauftragt, im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft nach den Grundsätzen des § 317 Abs. 4 HGB zu prüfen und hierüber entsprechend § 321 HGB zu berichten.

Die Amictus AG ist als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 und 4 HGB gemäß § 264 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen und nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach § 325 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und bekannt zu machen.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichtserstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450), dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen 1 bis 4 beigefügt sind.

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, unsere als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Lagebericht des Vorstands enthält u.E. folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft:

1. "Die Gesellschaft ist bilanziell i.H.v. TEUR 161 überschuldet."

2. "Die Gesellschaft verfügte auch im Geschäftsjahr 2008/2009 über kein operatives Geschäft"

Zu 1.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2009 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 161 aus. Herr Falk Strascheg hat mit Schreiben vom 10. Juli 2007 eine Rangrücktrittserklärung über T€ 1.800 abgegeben. Am 5. Juli 2007 und 28. Mai 2008 hat er zunächst bedingt auf seine Forderung verzichtet. Mit der Vereinbarung vom 29. Oktober 2009 ist der Verzicht bedingungslos wirksam geworden. Im Berichtszeitraum wurde die Verbindlichkeit erfolgswirksam ausgebucht (vgl. sonstige betriebliche Erträge).
Am 23. Mai 2011 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag über T€ 240 mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2013 geschlossen. Bezogen auf den Bilanzstichtag war die Gesellschaft noch immer überschuldet. Ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wurde nicht gestellt.

Zu 2.

Die aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist seit dem 30. Juni 2004 eingestellt, folglich besteht die Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen aus Kosten für die Börsennotierung, Rechts- und Beratungskosten, den Prüfungs- und Abschlusskosten und dem Zinsaufwand aus dem Darlehen Strascheg bis zum endgültigen Verzicht. Gegenläufig wirkten sich die sonstigen betrieblichen Erträge aus, die insbesondere die Ausbuchung der Verbindlichkeit Falk Strascheg in Höhe von T€ 1.800, und die seit dem 01. November 2006 bis zum 29. Oktober 2009 aufgelaufenen Zinsen in Höhe von T€ 340 betrafen.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Der Lagebericht des Vorstands enthält u.E. folgende Kernaussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken:

1. "Damit der Gesellschaft erneut ein gerogeiter operativer Geschäftsbetrieb zugeführt werden kann, ist die Entschuldung der Gesellschaft erforderlich"

2. "Die Risikoüberwachung und -steuerung ist auch für Amictus AG wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses"

Zu 1.

Zur Beseitigung der Überschuldung hat Herr Falk Strascheg zunächst am 10. Juli 2007 eine Rangrücktrittserklärung abgegeben. Am 5. Juli 2007 und 28. Mai 2008 hat Herr Strascheg zusätzlich unter bestimmten Bedingungen auf seine Forderung verzichtet. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 wurde schließlich auf diese Bedingungen verzichtet. Die Gesellschaft hat mit Datum vom 05. Mai 2011 mit Herrn Dr. Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding § Consulting GmbH geschlossen. Um die Überschuldung zu beseitigen, hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Kapital im Wege der Sachkapitalerhöhung um T€ 2.499,5 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre zu erhöhen. Durch den am 23. Mai 2011 geschlossenen Darlehensvertrag mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH über T€ 240, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sichergestellt. Unter der Bedingung, dass die Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, wird von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Zu 2.

Die Gesellschaft verfügt seit Jahren über keine operative Tätigkeit mehr. Seitdem ist die Risikoüberwachung der Gesellschaft lediglich auf die Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens beschränkt.

Zusammenfassende Feststellung

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung des Vorstandes dem Umfang her angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen können oder ihren Bestand gefährden.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 hat der Hauptgläubiger bestätigt, dass der Forderungsverzicht vom 5. Juli 2007 in Höhe von T€ 1.800 bedingungslos wirksam geworden ist.

Gemäß Ur.Nr. E 1222/2011 der Notare Dr. Oliver Vossius und Dr. Thomas Engel wurde zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet: "Auf Grundlage der Ermächtigung gem. § 4 Abs. 6 der Satzung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlage von € 51.142,00 um € 2.499.500,00 auf € 2.550.642,00 zu erhöhen durch Ausgabe von € 2.499.500 neuen Aktien". Gemäß Beschluss des Vorstands über die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Sacheinlage vom 05.05.2011 beträgt der Ausgabebetrag EUR 1,00 je Aktie. Die Gesellschaft ist damit, vorbehaltlich der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister, nicht mehr überschuldet.

Die Gesellschaft war in den letzten Jahren nicht operativ tätig. Liquide Mittel wurden durch die VEM Ak-

tienbank AG soweit zur Verfügung gestellt, als dies nötig war, um einen Insolvenzantrag wegen Zahlungsunfähigkeit zu vermeiden.

Mit Vertrag vom 23. Mai 2011 hat sich die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verpflichtet der Amictus AG ein Darlehen in Höhe von € 240.000,00 zur Verfügung zu stellen. Hiervon wurden € 80.000,00 mit gleichem Datum überwiesen.

2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße der Vorstände oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen.

- Der vorliegende Jahresabschluss sowie die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre vom 1. November 2007 bis zum 31. Oktober 2008 und vom 1. November 2009 bis zum 31. Oktober 2010 wurden nicht innerhalb der gesetzlichen Aufstellungsfrist des § 264 HGB erstellt.

- Folglich konnten die Jahresabschlüsse zum 31. Oktober 2008, zum 31. Oktober 2009 und zum 31. Oktober 2010 nicht fristgerecht gem. § 325 Abs. 4 HGB offengelegt werden.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft. Außerdem haben wir auftragsgemäß geprüft, ob das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft in geeigneter Form eingerichtet ist und seine Aufgaben erfüllen kann.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, den Jahresabschluss, den Lagebericht (und das Risikofrüherkennungssystem) sowie die uns erteilten Auskünfte und vorgelegten Unterlagen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Gegenstand unseres Auftrags waren weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung.

Art und Umfang der Prüfung

Wir haben die Prüfung im Monat Mai 2011 durchgeführt und am 24. Mai 2011 abgeschlossen. Einzelheiten über die Prüfungsdurchführung dokumentierten wir nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (mit Zusatz) versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr von 01. November 2007 bis 31. Oktober 2008. Wir weisen daraufhin, dass der Vorbehalt eine aufschiebende Bedingung darstellt.

Unsere Prüfung haben wir entsprechend den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Unrichtigkeiten und Verstößen sind.

Auf dieser Basis haben wir die Prüfung des Jahresabschlusses unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung mit der Zielsetzung angelegt, wesentliche Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung zu erkennen, die sich auf die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage i. S. d. § 264 Abs. 2 HGB wesentlich auswirken. Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er im Einklang mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht und insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken. Sie wird darüber hinaus von der Größe und Komplexität des Unternehmens und der Wirksamkeit seines rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems beeinflusst. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse haben wir bei der Auswahl, der Art und dem Umfang unserer analytischen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, die Auswahl der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Unsere Prüfungsstrategie führte im Berichtsjahr zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms:

- Analyse der Maßnahmen zur Beseitigung der Überschuldung
- Analyse der Liquiditätsplanung
- Plausibilisierung der Prämissen und Prognosen im Lagebericht.

Im Rahmen der Prüfung des Überwachungssystems haben wir untersucht, ob die Geschäftsführung die ihr gemäß § 91 Abs. 2 AktG obliegenden Maßnahmen in einer geeigneten Form getroffen hat, und ob das danach einzurichtende Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Hierbei haben wir folgendes festgestellt:

- Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum überschuldet. Die Gesellschaft ist gem. § 19 InsO davon ausgegangen, dass die Fortführung des Unternehmens nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich ist. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wurde durch Bereitstellung von liquiden Mitteln der VEM Aktienbank AG aufrecht erhalten. Eine Verpflichtung durch die VEM Aktienbank AG bestand nicht.
- Weitergehende Maßnahmen i.S.v. § 91 Abs. 2 AktG wurden nicht getroffen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Der Vorstand hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus weiteren geprüften Unterlagen (z. B. Planungsrechnungen, Verträge) entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Die Buchführung wird EDV-gestützt unter Verwendung von DATEV Kanzlei Rechnungswesen V.5.8. durchgeführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

2. Jahresabschluss

Der Vorjahresabschluss wurde von dem Aufsichtsrat noch nicht festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden noch nicht entlastet.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 und der §§ 264 bis 288 HGB sowie der Sondervorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Jahresabschluss und die dafür angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

3. Lagebericht

Der Lagebericht der AMICTUS AG entspricht den Vorschriften des § 289 HGB. Er steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft sind im Lagebericht zutreffend dargestellt. Außerdem sind die Angaben gemäß § 289 Abs. 2 bis 5 HGB vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Wirtschaftliche Grundlagen

2. Mehrjahresvergleich

Nachfolgend haben wir einige Kennzahlen ermittelt, die Aufschluss über die Entwicklung des wirtschaftlichen Erfolgs der letzten Geschäftsjahre geben.

		2008/2009	2007/2008	2006/2007	2006 *
Kennzahlen zur Rentabilität					
Umsatzerlöse	T€	0	0	0	0
Umsatzrentabilität	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtleistung	T€	0	0	0	0
Materialeinsatz	T€	0	0	0	0
Betriebsergebnis	T€	2.109	-86	-68	15
Jahresergebnis	T€	1.991	-199	-174	-92
Kennzahlen der Produktivität					
Personalaufwand	T€	0	0	0	0
von Gesamtleistung	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Anzahl Mitarbeiter		0	0	0	0
Umsatz je Mitarbeiter	T€	0	0	0	0
Cash-flow i.e.S.	T€	0	-199	-174	-92
Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
Investitionen					
Immaterielle Vggst.	T€	0	0	0	0
Sachanlagen	T€	0	0	0	0
Abschreibungen					
Immaterielle Vggst.	T€	0	0	0	0
Sachanlagen	T€	0	0	0	0
Eigenkapital	T€	-161	-2.152	-1.953	-1.778

* Rumpfgeschäftsjahr

3. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen und Verrechnungen die folgende Ertragsübersicht:

	01.11. bis 31.10.2009 T€	%	01.11. bis 31.10.2008 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
= **Gesamtleistung**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
+ sonst.betriebl.Erträge	2.139,8	101,4	20,8	24,1	2.119,2	10.287,4
- sonst.betriebl.Aufwand	30,4	1,4	106,2	-124,1	-75,8	-71,4
= **Betriebsergebnis**	**2.109,4**	**100,0**	**-85,6**	**100,0**	**2.195,0**	**-2.564,3**
- Finanzaufwand	118,0	5,6	113,8	-132,9	4,2	3,7
= **Finanzergebnis**	**-118,0**	**-5,6**	**-113,8**	**132,9**	**-4,2**	**3,7**
= **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**1.991,4**	**94,4**	**-199,4**	**232,9**	**2.190,8**	**-1.098,7**
= **Jahresergebnis**	**1.991,4**	**94,4**	**-199,4**	**232,9**	**2.190,8**	**-1.098,7**

Gesamtleistung

Die operative Tätigkeit der Gesellschaft ist eingestellt. Folglich erzielte die Gesellschaft keine Umsatzerlöse bzw. keine Gesamtleistung.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Ausbuchung der Verbindlichkeit Falk Strascheg, einschließlich der aufgelaufenen Zinsen, aufgrund des entgültigen Forderungsverzichts.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Abschluss- und Prüfungskosten, Kosten für die Börsennotierung, sowie Rechts- und Beratungskosten zusammen.

Zinsaufwand

Der Zinsaufwand in Höhe von T€ 118 beinhaltet die Zinsen für das Darlehen von Herrn Falk Strascheg für den Zeitraum vom 1. November 2008 bis zum 29. Oktober 2009.

4. Vermögenslage

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre.

	Bilanz zum 31.10.2009 T€	%	Bilanz zum 31.10.2008 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
AKTIVA						
Flüssige Mittel/Wertpapiere	0,9	0,6	0,0	0,0	0,9	0,0
Nicht gedeckter EK-Fehlbetrag	160,9	99,4	2.152,3	100,0	-1.991,4	-92,5
Summe Aktiva	**161,8**	**100,0**	**2.152,3**	**100,0**	**-1.990,5**	**-92,5**

	Bilanz zum 31.10.2009 T€	%	Bilanz zum 31.10.2008 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
PASSIVA						
Rückstellungen	64,8	40,0	60,5	2,8	4,3	7,1
Lieferverbindlichkeiten	28,5	17,6	23,5	1,1	5,0	21,3
Sonstige Verbindlichkeiten	68,6	42,4	2.068,3	96,1	-1.999,7	-96,7
Summe Passiva	**161,8**	**100,0**	**2.152,3**	**100,0**	**-1.990,5**	**-92,5**

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zusammen aus Kosten für die Hauptversammlung, Kosten, welche im Zusammenhang mit der Börsennotierung stehen und den Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse zuzüglich der Steuererklärungen.

Lieferverbindlichkeiten

Die Lieferverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die VEM Aktienbank AG in Höhe von T€ 19, welche die Kosten für die Notierung an der Dt. Börse und den Bundesanzeiger verauslagt hat sowie eine Honorarrechnung in Höhe von T€ 6,8. Darüber hinaus handelt es sich um verschiedene Gebühren und Beiträge.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber der VEM in Höhe von T€ 48. Darüber hinaus sind T€ 19 für die Umsatzsteuerverbindlichkeiten Vorjahre gegenüber dem Finanzamt eingestellt.

E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

Die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems haben wir unter Beachtung des entsprechenden Prüfungsstandards des IDW (IDW PS 340) durchgeführt. Eine Beurteilung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der eingeleiteten oder durchgeführten Handlungen zur Risikobewältigung bzw. der Verzicht auf solche war nicht Gegenstand der Prüfung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die potentiell bestandsgefährdenden Risiken erfasst und kommuniziert werden. Die Reaktion des Vorstands und nachgeordneter Entscheidungsträger auf erkannte Risiken ist nicht Gegenstand der Prüfung (vgl. PS 340, Rz. 26). Da die operative Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum eingestellt war, hat sich der Vorstand vorrangig auf die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit beschränkt. Auf die Regelung zu § 19 InsO haben wir im Abschnitt C hingewiesen.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir zu dem Jahresabschluss zum 31. Oktober 2009 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009 (Anlage 4) der AMICTUS AG unter den nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen den folgenden Bestätigungsvermerk, der hier wiedergegeben wird:

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2008 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AMICTUS AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist in Abschnitt "Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung" ausgeführt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit Vertrag vom 23. Mai 2011 der Amicus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00 zugesagt hat. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate sichergestellt ist.

MOORE STEPHENS
TREUHAND Kurpfalz GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Mannheim, den 24. Mai 2011

Dr. Matthias Rilzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Mannheim, den 24. Mai 2011

MOORE STEPHENS
TREUHAND Kurpfalz GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kapke
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Amictus AG, Nürnberg

Bilanz zum 31. Oktober 2009

AKTIVA	31.10.2009 EUR	Vorjahr EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	914,27	0,00
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	160.934,29	2.152.316,49
	161.848,56	2.152.316,49

PASSIVA	31.10.2009 EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	51.142,00		51.142,00
II. Kapitalrücklage	5.114,20		5.114,20
III. Bilanzverlust	-217.190,49		-2.208.572,69
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	160.934,29	0,00	2.152.316,49
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		64.800,00	60.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		2,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.473,86		23.487,85
3. sonstige Verbindlichkeiten	68.569,7	97.048,56	2.068.326,94
- davon aus Steuern: EUR 16.814,32 (V.: EUR 20.714,32)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten: EUR 1.068,08 (V.: 1.068,08)			
		161.848,56	2.152.316,49

Amictus AG, Nürnberg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009

	Geschäftsjahr 01.11.2008-31.10.2009	Vorjahr
	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	2.139.788,17	20.561,21
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.388,81	-106.220,12
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-118.017,16	-113.775,51
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.991.382,20	-199.434,42
5. Jahresüberschuss	1.991.382,20	-199.434,42
6. Verlustvortrag	-2.208.572,69	-42.955.426,04
7. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	30.769.003,77
8. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	0,00	10.177.284,00
9. Bilanzverlust	-217.190,49	-2.208.572,69

ANHANG
der Amictus AG (vormals: Bin Tec Communications AG), Nürnberg
für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes erstellt und steht im Einklang mit den hier dargestellten wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätzen der Gesellschaft. Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft hat derzeit keinen operativen Geschäftsbetrieb und weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus. Die Finanzierung ist durch ein eingeräumtes Darlehen in Höhe von T€ 240 für die nächsten 12 bis 18 Monate gesichert. Aufgrund der in 2011 beschlossenen Sachkapitalerhöhung wird die Überschuldung beseitigt werden. Der Jahresabschluss wurde daher unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die Einführung der Sachkapitalerhöhung steht noch aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Rückzahlungsbeträgen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Guthaben bei Kreditinstituten
Zum Bilanzstichtag bestehen Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.

3.2 Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Das Eigenkapital ist zum Stichtag 31.10.2009 vollständig aufgebraucht, die Gesellschaft ist zum Stichtag buchmäßig i.H.v. TEUR 161 überschuldet.

3.3 Eigenkapital
3.3.1 Grundkapital und Aktien
Die Gesellschaft hatte zum 31.10.2009 51.142 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR ausgegeben. Das Grundkapital beträgt damit EUR 51.142,00.

3.3.2. Genehmigtes Kapital
Die Gesellschaft verfügte im Berichtszeitraum über ein genehmigtes Kapital I i.H.v. TEUR 3.000 und über ein genehmigtes Kapital II i.H.v. TEUR 1.362. Die genehmigten Kapitalia wurden innerhalb der Frist bis 21. Mai 2007 nicht ausgeübt und sind damit verfallen.

3.3.3 Bedingtes Kapital
Das Grundkapital ist um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007).

3.3.4 Kapitalrücklage
Die Kapitalrücklage beträgt zum 31.10.2009 TEUR 5 und hat sich im Vergleich zum 31.10.2008 nicht verändert.

3.3.5 Bilanzverlust
Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR 2.209 enthalten.

3.5. Rückstellungen
Die sonstigen Rückstellungen betragen zum 31.10.2009 insgesamt TEUR 65 (V.: TEUR 61).

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für Kosten der Börsennotierung sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

3.7 Verbindlichkeiten
Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge
Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung einer Verbindlichkeit durch Forderungsverzicht i.H.v. TEUR 2.140.
Es sind keine periodenfremde Erträge enthalten.

4.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten wie im Vorjahr keine periodenfremde Aufwendungen.

4.3 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen die Zinsen für ein Darlehen von nahestehenden Personen/ Gesellschaften i.H.v. TEUR 118 (Vj.: TEUR 113), die bis zur Erklärung eines Forderungsverzichts aufgelaufen sind.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Organe

5.1.1. Aufsichtsrat
Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

Erich Pfaffenberger, Diplom Kaufmann Vorstand der VEM Aktienbank AG	Vorsitzender
Andreas Beyer, Diplom Kaufmann Vorstand der VEM Aktienbank AG	stellvertretender Vorsitzender
Zeljko Vlahovic, Riskomanager, München	Mitglied

Mit Erklärung gegenüber dem Vorstand vom 8. April 2010 legte Herr Željko Vlahović sein Amt als Aufsichtsrat nieder. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 9. Juni 2010 wurde Herr Markus Langfritz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt. Das bisherige Mitglied des Aufsichtsrats Dr. Andreas Beyer erklärte mit Schreiben vom 2. Juli 2010 seinen Rücktritt vom Amt des Aufsichtsratsmitglieds. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 12. Oktober 2010 wurde Herr Christian Götz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG:

Erich Pfaffenberger	Janosch film & medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Stellv. Vorsitzender
	TradeCross AG, München	Aufsichtsrat	Vorsitzender
Andreas Beyer	Fimatrix AG, München	Aufsichtsrat	Mitglied
	Fonterelli GmbH & Co. KGaA, München	Aufsichtsrat	Vorsitzender
	Janosch Film & Medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Mitglied
	Lease Trend AG, Oberhaching	Aufsichtsrat	Mitglied
	Janosch Film & Medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Mitglied
	TradeCross AG, München	Aufsichtsrat	Stellv. Vorsitzender

5.1.2. Vorstand
Im Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus folgenden Mitgliedern:

Andreas Grosjean, Rechtsanwalt, München	Dem Vorstand steht kein Vorsitzender vor, die Mitglieder des Vorstands sind gleichberechtigt und vertreten die Gesellschaft gemeinsam. Die Vorstände sind nicht vom § 181 BGB befreit.
Alexander Lauterbach, Rechtsanwalt, München	

5.1.3. Angaben zum mitteilungspflichtigen Geschäft
Es wurden keine mitteilungspflichtigen Geschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat getätigt.

5.2 Mitarbeiterzahl
Es wurden im gesamten Geschäftsjahr 01.11.2006 bis 31.10.2007 keine Mitarbeiter beschäftigt.

5.3 Organbezüge
Die Organe der Gesellschaft erhielten im Berichtszeitraum keine Bezüge.

5.4 Deutsche Corporate Governance Kodex
Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.amictus.net einsehbar.

5.5 Honorare für die Abschlussprüfer
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 6,5 und betrifft die Abschlussprüfung.

5.6 sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse
Zum Bilanzstichtag bestanden keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.

5.7 Ergebnisverwendung
Der Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 1.991 verringert den bestehenden Verlustvortrag. Der Bilanzverlust beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 217.

6. Wesentliche Tatsachen nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 28. Juli 2010, nach Börsenschluss, wurde die bereits am 22. September 2008 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragene Kapitalherabsetzung börsenseitig umgesetzt. Die Aktien der Gesellschaft erhielten eine neue ISIN DE000A0V9L94. Derzeit notieren 51.142 Aktien unter dieser ISIN im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse. Die genehmigten und bedingten Kapitalien stehen weiterhin in Höhe von jeweils EUR 5.114.213,00 zur Verfügung.

Zum Zwecke der Eingehung einer Beteiligung im LED-Bereich haben der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft am 14. Juli 2010 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Gewährung von Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital beschlossen. Mangels Erreichen der festgesetzten Mindestnachfrage-Hürde von EUR 500.000,00, wurde die Kapitalerhöhung nicht durchgeführt und die Zeichnungen rückabgewickelt. Das Beteiligungsprojekt wurde abgesagt.

Mit Datum vom 30. Juni 2010 hat die VEM Aktienbank als Gläubigerin der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein erklärt.

Mit Erklärung gegenüber dem Vorstand vom 8. April 2010 legte Herr Željko Vlahović sein Amt als Aufsichtsrat nieder. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 9. Juni 2010 wurde Herr Markus Langfritz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt. Das bisherige Mitglied des Aufsichtsrats Dr. Andreas Beyer erklärte mit Schreiben vom 2. Juli 2010 seinen Rücktritt vom Amt des Aufsichtsratsmitleids. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 12. Oktober 2010 wurde Herr Christian Götz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Zwischen der Amictus AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wurde mit Datum vom 23. Mai 2011 ein Darlehensvertrag geschlossen. Demnach erhält die Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2013.

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Amictus AG (vormals: BinTec Communications AG), Nürnberg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009

Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist bilanziell i.H.v. TEUR 181 überschuldet.

Zur Beseitigung der Überschuldung lag eine Rangrücktrittserklärung des Hauptgläubigers vom 10.07.2007 über TEUR 1.800 vor. Ferner lag eine bedingte Verzichtserklärung des Hauptgläubigers mit Datum vom 5. Juli 2007 und nochmaliger schriftlicher Bestätigung unter dem Datum vom 28. Mai 2008 vor. Diese Verzichtserklärung wäre erst dann wirksam geworden, wenn sämtliche Beschlüsse und Ermächtigungen der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. November 2007 wirksam geworden wären. Bei Eintritt der Voraussetzungen hätte der Hauptgläubiger auch auf die ab dem 1. November 2006 bis zum Wirksamwerden des Verzichts angefallenen Zinsen und Zinseszinsen verzichtet. Die in der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung wurde in das Handelsregister eingetragen, ist jedoch nicht durchgeführt worden. Infolge des erheblichen Zeitablaufs bestehen rechtliche Bedenken an der Ausnutzung dieses Beschlusses, so dass der Vorstand von einer Durchführung absieht. Mit Vereinbarung vom 29. Oktober 2009 hat der Hauptgläubiger jedoch bestätigt, dass der Verzicht bedingungslos wirksam geworden ist.

Um die trotz Wirksamwerden des Verzichts bestehende Überschuldung zu beseitigen, hat der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft am 14. Juli 2010 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Gewährung von Bezugsrechten aus genehmigten Kapital beschlossen. Mangels Erreichen der festgesetzten Mindestnachfrage-Hürde von EUR 500.000,00, wurde die Kapitalerhöhung nicht durchgeführt und die Zeichnungen rückabgewickelt.

Mit Datum 30. Juni 2010 hat die VEM Aktienbank AG als Gläubigerin der Gesellschaft einen Forderungsverzicht gegen Besserungsschein erklärt um die letzte Phase der Restrukturierung und Neuausrichtung der Amictus AG zu ermöglichen.

Die Amictus AG ging auch im gesamten Geschäftsjahr 2008/2009 keinem operativen Geschäft nach. Es wurden laufend Gespräche mit Interessenten geführt, die nun auch erfolgreich in eine konkrete Verhandlung über eine Übernahme der Amictus AG mündeten.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.498.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Mit Unterstützung von Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, soll die Amictus AG künftig als Beteiligungsgesellschaft im Bereich der Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien fortgeführt werden. Die Finanzierung künftiger Beteiligungen soll durch den operativen Cash Flow und die Ausgabe eines Mixes aus Anleihen und Aktien erfolgen.

Mit Datum vom 23.05.2011 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag über TEUR 240 mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2013 und kann ab sofort in Anspruch genommen werden.

Mit der Darlehensgewährung gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft mindestens für die nächsten zwölf bis 18 Monate über eine ausreichende Liquidität verfügt. Die Überschuldung und die Bestandsgefährdung sind damit jedoch noch nicht dauerhaft beseitigt. Wir gehen davon aus, dass dieses mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Fall sein wird. Unter diesen Annahmen geht die Gesellschaft im Gegensatz zum Vorjahresabschluss wieder vom Grundsatz des Going Concerns aus.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Der Jahresabschluss der Amidus AG zum 31. Oktober 2009 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt. Die Lage und Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008/2009 sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.10.2009	31.10.2008
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	162	2.152
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Bankguthaben und sonstige Wertpapiere	1	0
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	161	2.152
Eigenkapital	0	0
Rückstellungen	65	61
Verbindlichkeiten	97	2.091
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.991	./. 199
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	1.991	./. 199

Aufgrund des unbedingten Forderungsverzichtes des Hauptgläubigers vom 29. Oktober 2009 verringerten sich die Verbindlichkeiten um TEUR 2.140. Entsprechend konnte in gleicher Höhe ein Ertrag realisiert werden.

Die Gesellschaft verfügte auch im Geschäftsjahr 2008/2009 über kein operatives Geschäft, welches Erträge erwirtschaften könnte.

Dem stehen laufende Kosten für den Erhalt der Gesellschaft und die Erfüllung gesetzlicher Pflichten gegenüber.

Die Gesellschaft hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Kosten getragen, die aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen oder zur Aufrechterhaltung der Börsennotierung notwendigerweise entstanden sind.

Der Bilanzverlust beträgt TEUR 217; damit hat sich durch den Forderungsverzicht des Hauptgläubigers der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag aufgrund des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.991 verringert.

Aktiva

Aufgrund der erfolgten Verwertung der Vermögensgegenstände im Rahmen des abgeschlossenen Insolvenzverfahrens besteht die Aktivseite der Bilanz neben den sonstigen Vermögensgegenständen und Guthaben bei Kreditinstituten nur noch aus dem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag.

Sonstige materielle und immaterielle Vermögenswerte waren nicht vorhanden. Zum Bilanzstichtag bestanden auch keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag verringerte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2008/2009 i.H.v. TEUR 1.991 auf TEUR 161 (TEUR 2.152 im Vorjahr).

Passiva

Die Verbindlichkeiten betragen per 31.10.2009 TEUR 97 (TEUR 2.092 zum 31.10.2008). Diese beinhalteten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der laufenden Projektbetreuung zur Rekapitalisierung.

Die Rückstellungen wurden von TEUR 61 im Vorjahr auf TEUR 65 erhöht und sind aus Sicht des Vorstandes angemessen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2008/2009

Mit Datum vom 28. Juli 2010, nach Börsenschluss, wurde die bereits am 22. September 2008 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragene Kapitalherabsetzung börsenseitig umgesetzt. Die Aktien der Gesellschaft erhielten eine neue ISIN DE000A0V9L94. Derzeit notieren 51.142 Aktien unter dieser ISIN im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse. Die genehmigten und bedingten Kapitalien stehen weiterhin in Höhe von jeweils EUR 5.114.213,00 zur Verfügung.

Zum Zwecke der Eingehung einer Beteiligung im LED-Bereich haben der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft am 14. Juli 2010 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Gewährung von Bezugsrechten aus genehmigtem Kapital beschlossen. Mangels Erreichen der festgesetzten Mindestnachfrage-Hürde von EUR 500.000,00, wurde die Kapitalerhöhung nicht durchgeführt und die Zeichnungen rückabgewickelt. Das Beteiligungsprojekt wurde abgesagt.

Mit Datum vom 30. Juni 2010 hat die VEM Aktienbank als Gläubigerin der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein erklärt. Der Verzicht steht unter der auflösenden Bedingung, dass es der Schuldnerin in Zukunft möglich ist, die Verzichtsforderung aus ihren künftigen Gewinnen oder aus ihrem ihre sonstige Schulden übersteigendem Vermögen oder aus einem etwaigen Liquidationserlös zu bedienen (Besserungsschein). In dem Nachtrag vom 20. Mai 2011 wurde zwischen der Amictus AG und der VEM Aktienbank AG folgendes festgelegt. Vorstehende Forderung in Höhe von T€ 96,5 ist erst nach Durchführung der bei der Schuldnerin geplanten Barkapitalerhöhung zu bezahlen. Darüber hinaus haben die Parteien vereinbart, dass die VEM Aktienbank AG auf einen Teilbetrag von T€ 37,5 verzichtet.

Mit Erklärung gegenüber dem Vorstand vom 8. April 2010 legte Herr Željko Vlahović sein Amt als Aufsichtsrat nieder. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 9. Juni 2010 wurde Herr Markus Langfritz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt. Das bisherige Mitglied des Aufsichtsrats Dr. Andreas Beyer erklärte mit Schreiben vom 2. Juli 2010 seinen Rücktritt vom Amt des Aufsichtsratsmitglieds. Durch Beschluss des Amtsgerichts Nürnberg vom 12. Oktober 2010 wurde Herr Christian Götz zum Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 148544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.498.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Risikobericht

Die Risikoüberwachung und -steuerung ist auch für die Amictus AG wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu beherrschen. Aufgrund der Veräußerung des früheren operativen Geschäftes in der Zeit der Insolvenz der Gesellschaft und der damit erfolgten Einstellung der operativen Tätigkeit beschränkte sich die Risikoüberwachung im Berichtszeitraum auf die Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens.

Sämtliche Forderungen, bis auf die Forderung des Hauptgläubigers, wurden im Rahmen des Insolvenzverfahrens zurückgeführt. Mit dem Hauptgläubiger wurde am 10.07.2007 eine Rangrücktrittserklärung sowie ein bedingter Forderungsverzicht vereinbart. Mit Vereinbarung vom 29. Oktober 2009 hat der Hauptgläubiger bestätigt, dass der bedingte Forderungsverzicht endgültig wirksam geworden ist.

Sollte es zu einer Wiederaufnahme einer operativen Tätigkeit nach Abschluss der Restrukturierung kommen, werden sukzessive und in angemessenem Umfang geeignete weitere Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung (z.B. Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip) sowie der Steuerung eingeführt und ausgebaut.

Im übrigen verweisen wir hinsichtlich der Risiken aus der Überschuldung und der aktuellen Liquiditätslage auf unsere Ausführungen im Lagebericht unter dem Punkt „Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung". Darüber hinaus sind wir im laufenden Kontakt mit dem Investor um die geplante Transaktion sicherzustellen.

Mit Wiederaufnahmen der operativen Geschäftstätigkeit nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung, ist das Risikofrüherkennungssystem an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Unser Risikobericht bezieht sich auf die Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts.

Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Hompage der Gesellschaft unter www.amictus.net einsehbar.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Bis auf die Forderungen von der Gesellschaft nahestehenden Personen (bzw. von Gesellschaftern) wurden indes die Forderungen sämtlicher Gläubiger beglichen. Um die Gesellschaft gem. §213 InsO aus der Insolvenz zu führen, bedurfte es der Zustimmungen sämtlicher bestehender Gläubiger, welche auch eingeholt wurden. In Bezug auf die verbleibende Forderung des Gläubigers wurde ein Rangrücktritt mit Vereinbarung vom 10.07.2007 erklärt. Die Forderung des Gläubigers mit Rangrücktritt kann indes

aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder nach Überwindung der Krise aus einem die sonstigen Schulden übersteigenden Vermögen beglichen werden.

Damit der Gesellschaft erneut ein geregelter operativer Geschäftsbetrieb zugeführt werden kann, ist die Entschuldung der Gesellschaft erforderlich. Mögliche zukünftige Erträge, die durch die Neuaufnahme eines operativen Geschäftes generiert werden könnten, sollen den bestehenden sowie den neuen Aktionären zugute kommen und nicht der Rückführung von Altlasten dienen. Hierfür ist der Verzicht des bestehenden Gläubigers auf die noch aus der Zeit vor Eröffnung des abgeschlossenen Insolvenzverfahrens herrührenden Forderung erforderlich. Der Verzicht wurde am 10.07.2007 erklärt und steht unter dem Vorbehalt, dass sämtliche Beschlüsse und Ermächtigungen der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27.11.2007 in der vorgeschlagenen Weise beschlossen und wirksam werden, insbesondere durch Eintragung in das Handelsregister. Nach Eintragung der gefassten Beschlüsse in das Handelsregistor, der infolge des Vergleichs vom 29.05.2008 und der darin geregelten Rücknahme aller Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen gegen die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 27.11.2007 nunmehr nichts entgegenstehen dürfte, ist der Verzicht wirksam geworden. Zusätzlich hat der Hauptgläubiger unter dem Datum vom 29.10.2009 ausdrücklich und bedingungslos auf die offenen Forderungen und die darauf aufgelaufenen Zinsen verzichtet.

Um die trotz Wirksamkeit des Verzichts bestehende Überschuldung zu beseitigen, wurden laufend Gespräche mit Interessenten geführt, die nun auch erfolgreich in eine konkrete Verhandlung über eine Übernahme der Amictus AG mündeten.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 148544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Mit Unterstützung von Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, soll die Amictus AG künftig als Beteiligungsgesellschaft im Bereich der Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien fortgeführt werden. Die Finanzierung künftiger Beteiligungen soll durch den operativen Cash Flow und die Ausgabe eines Mixes aus Anleihen und Aktien erfolgen.

Zwischen der Amictus AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wurde mit Datum vom 23. Mai 2011 ein Darlehensvertrag geschlossen. Demnach erhält die Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2013. Wir gehen davon aus, dass neben dem Zufluss dieser finanziellen Mittel, unsere Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate gegeben ist, um die operative Tätigkeit der Gesellschaft sicherzustellen.

Unter diesen Voraussetzungen geht die Gesellschaft im Gegensatz zum Vorjahresabschluss wieder vom Grundsatz des Going Concerns aus.

Erläuternder Bericht des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289 Abs. 4 HGB

Der Vorstand der Amictus AG erläutert die Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB in dem Lagebericht wie folgt:

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der Amictus AG belief sich am 31. Oktober 2009 auf EUR 51.142,00, eingeteilt in 51.142 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2007 hielt die Amictus AG

keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten bestehen nicht. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind nicht erforderlich.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der Amictus AG besteht aus zwei Mitgliedern oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Mitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84, 85 Aktiengesetz.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.11.2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;

b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;

c) für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;

d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber

der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Die Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.11.2007 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu anderen Zwecken als dem Wertpapierhandel bis zur Höhe von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Der Kaufpreis für eine Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Tagesschlusskurs der Stückaktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Börse an dem der Durchführung des Erwerbs vorhergehenden Handelstag nicht um mehr als 10 % übersteigen oder um mehr als 10 % unterschreiten.

Die Ermächtigung wird bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, welche gemäß § 120 Abs. 1 AktG über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtrates für das Geschäftsjahr 2008/2007 zu beschließen hat, längstens bis 26. Mai 2009, erteilt.

Satzungsänderungen

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

Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die Amictus AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Amictus AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen zur Zeit nicht.

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Erklärung des Vorstands

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsjahresergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so dargestellt sind, dass ein entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Kapitalgesellschaft beschrieben sind."

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2008 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AMICTUS AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2008 bis 31. Oktober 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist in Abschnitt "Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung" ausgeführt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit Vertrag vom 23. Mai 2011 der Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00 zugesagt hat. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate sichergestellt ist.

Mannheim, den 24. Mai 2011

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Amictus AG ist im Handelsregister von Nürnberg unter HRB Nr. 16054 eingetragen. Ein Handelsregisterauszug vom 14. April 2011 mit letzter Eintragung vom 23. September 2010 lag uns vor.

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 22. September 2008.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist Verwaltung eigenen Vermögens sowie das Eingehen von Beteiligungen - auch Mehrheitsbeteiligungen - an Unternehmungen.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist gemäß Satzung ein abweichende Geschäftsjahr. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. November eines Jahres und endet am 31. Oktober des Folgejahres.

Gezeichnetes Kapital/Kapitalanteile

Das gezeichnete Kapital wurde mit Beschluss vom 27. November 2007 von EUR 10.228.426,00 auf EUR 51.142,00 herabgesetzt. Es ist eingeteilt in 51.142 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Gesellschaft ist börsennotiert, ihre Aktien werden am geregelten Mark gehandelt

Aufsichtsrat

Gemäß Satzung hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat, der aus 3 Mitgliedern besteht. Diesem gehören zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2009 an:

Herr Erich Pfaffenberger (Vorsitzender)
Herr Andreas Beyer (bis 30. Juli 2010)
Herr Zeljko Vlahovic (ab 19. Juni 2008 bis 6. Mai 2010)

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Andreas Grosjean
Herr Alexander Lauterbach

2. Steuerliche Verhältnisse

Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste die Jahre 2001 bis 2004.

EYEMAXX
REAL ESTATE

4. Liquiditätsrechnung Amictus AG 2008/2009

vom 01.11.2008 bis 31.10.2009 (geprüft))

Bescheinigung

über die Prüfung der Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009

Amictus AG

Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Prüfungsauftrag	3
Zielsetzung und Durchführung des Auftrags	3
Bescheinigung	4

Anlage 1: Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009
Anlage 2: Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002

Prüfungsauftrag

Wir wurden durch den Vorstand der Amictus AG beauftragt, die beigefügte Kapitalflussrechnung der Amictus AG für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 als zusätzliches Abschlusselement zu prüfen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sollen die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend sein, von denen wir Ihnen ein Exemplar zu Ihrer Kenntnisnahme beifügen. Für mündliche Auskünfte haften wir nur, soweit diese von uns schriftlich bestätigt werden.

Zielsetzung und Durchführung des Auftrags

Die Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement ergänzt lediglich den zugrunde liegenden Jahresabschluss.

Unsere Prüfung dieses zusätzlichen Abschlusselements ist darauf ausgerichtet, mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abzugeben, ob das Abschlusselement ordnungsgemäß nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aus dem geprüften Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft abgeleitet wurde. Die Prüfung eines zusätzlichen Abschlusselements umfasst keine erneute Prüfung des bereits geprüften Jahresabschlusses.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Ableitung der Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement aus dem geprüften Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft.

Der Vorstand der Gesellschaft hat uns die Vollständigkeit der Nachweise und Ausführungen schriftlich bestätigt.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement nur in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen und nur zusammen mit dem vollständigen zusätzlichen Abschlusselement verwendet werden darf.

Bescheinigung

An die Amicus AG

Wir haben die von der Amicus AG aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Amicus AG für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet

Mannheim, den 29. Juni 2011

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

AMICTUS AG, Nürnberg
Kapitalflussrechnung Geschäftsjahr 1.11.2008 - 31.10.2009

	Geschäftsjahr 1.11.2008 - 31.10.2009
[illegible]	

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden Text zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber sieht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber sieht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er nach Fristsetzung die Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen dieser, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 einschlägig noch eine Regelung im Einzelfall getroffen ist, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb dieser Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf
Alle Rechte vorbehalten. Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ist auch auszugsweise nicht gestattet.

57001 KND
1/2002

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Rechtsbehelfs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 c) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Fristwahrung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich daraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

EYEMAXX
REAL ESTATE

5. Jahresabschluss Amictus AG 2009/ 2010

vom 01.11.2009 bis 31.10.2010 (geprüft)

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Büro Mannheim

Rennershofstraße 8
68163 Mannheim

Büro Heppenheim

Donnersbergstraße 1
64646 Heppenheim

www.MooreStephensTreuhandKurpfalz.de

Amtsgericht Mannheim HRB 711021.
Geschäftsführer: Pius Rohr, Steuerberater; Dr. Matthias Ritzi, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater; Dr. Alexander Wilosche, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater; Stefan Hambuch, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater.

Unabhängiges Mitglied von MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED.

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag 5

B. Grundsätzliche Feststellungen 6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter 6
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB 7
1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen 7
2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen 8

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 9

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 11
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 11
2. Jahresabschluss 11
3. Lagebericht 11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 12
Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 12

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 12
1. Wirtschaftliche Grundlagen 12
2. Mehrjahresvergleich 12
3. Ertragslage 13
4. Vermögenslage 14

E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem 15

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 16

G. Schlussbemerkung 18

Anlagen:

1 Bilanz zum 31. Oktober 2010

2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

3 Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

4 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

6 Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2002

Abkürzungsverzeichnis:

AktG	Aktiengesetz
HFA	Hauptfachausschuss des IDW
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IKS	Interne Kontrollsystem
JA	Jahresabschluss
LB	Lagebericht
PH	Prüfungshinweis des IDW
PS	Prüfungsstandard des IDW

Alle in diesem Bericht dargestellten Berechnungen, auch wenn sie zur besseren Übersichtlichkeit nur mit einer Nachkommastelle dargestellt sind, wurden exakt gerechnet. Aufgrund von Rundungen kann die Addition bzw. Subtraktion der Tabellenwerte zu Abweichungen bei den ausgewiesenen Zwischen- oder Gesamtsummen führen.

A. Prüfungsauftrag

Mit Beschluss des Amtsgericht Nürnberg vom 11. Mai 2011, nach Anhörung der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, wurde die MOORE STPEHENS Treuhand Kurpfalz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 bestellt (§ 318 Abs. 4 HGB). Der Aufsichtsrat hat uns den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Oktober 2010 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010 zu prüfen.

Darüber hinaus wurden wir beauftragt, im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft nach den Grundsätzen des § 317 Abs. 4 HGB zu prüfen und hierüber entsprechend § 321 HGB zu berichten.

Die Amictus AG ist als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 und 4 HGB gemäß § 264 HGB verpflichtet, einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht aufzustellen und nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen. Jahresabschluss und Lagebericht sind nach § 325 HGB beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und bekannt zu machen.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichtserstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW PS 450), dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen 1 bis 4 beigefügt sind.

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, unsere als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Lagebericht des Vorstands enthält u.E. folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gesellschaft:

1. "Die Gesellschaft ist bilanziell i.H.v. TEUR 85 überschuldet."

2. "Die Gesellschaft verfügte auch im Geschäftsjahr 2009/2010 über kein operatives Geschäft"

Zu 1.

Die Gesellschaft weist zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2010 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 85 aus. Am 30. Juni 2010 hat VEM Aktienbank auf ihre Forderungen in Höhe von T€ 96,5 gegenüber Amictus AG verzichtet. Die Verzichtserklärung enthält eine auflösende Bedingung, wonach die Schuldnerin die Forderungen bei künftigen Gewinnen oder aus ihrem ihre sonstige Schulden übersteigenden Vermögen oder aus einem etwaigen Liquidationserlös zu bezahlen hat. Mit dem Nachtrag vom 20. Mai 2011 verzichtete VEM Aktienbank AG endgültig auf einen Teilbetrag von T€ 37,5 mit der aufschiebenden Bedingung, wonach die Forderung abzüglich T€ 37,5 erst nach vollzogener und im Handelregister eingetragener Sachkapitalerhöhung mittels Sacheinlage der EYEMAXX Internationals Holding & Consulting GmbH und der geplanten zweiten Barkapitalerhöhung (idF "Zielerreichung") fällig ist. Im Berichtszeitraum wurde die Verbindlichkeit erfolgswirksam ausgebucht (vgl. sonstige betriebliche Erträge).
Am 23. Mai 2011 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag über T€ 240 mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2013 geschlossen. Bezogen auf den Bilanzstichtag war die Gesellschaft noch immer überschuldet. Ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wurde nicht gestellt.

Zu 2.

Die aktive Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist seit dem 30. Juni 2004 eingestellt, folglich besteht die Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen aus Kosten für die Börsennotierung und den Prüfungs- und Abschlusskosten. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere die Erträge aus der Ausbuchung der Verbindlichkeit VEM Aktienbank AG in Höhe von T€ 96,5.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Der Lagebericht des Vorstands enthält u.E. folgende Kernaussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken:

1. "Damit der Gesellschaft erneut ein geregelter operativer Geschäftsbetrieb zugeführt werden kann, ist die Entschuldung der Gesellschaft erforderlich".

2. "Die Risikoüberwachung und -steuerung ist auch für Amictus AG wesentlicher Bestandteil des Ge-

schäftsprozesses".

Zu 1.

Zur Beseitigung der Überschuldung hat Herr Falk Strascheg zunächst am 10. Juli 2007 eine Rangrücktrittserklärung abgegeben. Am 5. Juli 2007 und 28. Mai 2008 hat Herr Strascheg zusätzlich unter bestimmten Bedingungen auf seine Forderung verzichtet. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 wurde schließlich auf diese Bedingungen verzichtet. Die Gesellschaft hat mit Datum vom 05. Mai 2011 mit Herrn Dr. Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH geschlossen. Um die Überschuldung zu beseitigen, hat der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Kapital im Wege der Sachkapitalerhöhung um T€ 2.499,5 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre zu erhöhen. Durch den am 23. Mai 2011 geschlossenen Darlehensvertrag mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH über T€ 240, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sichergestellt. Unter der Bedingung, dass die Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, wird von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

Zu 2.

Die Gesellschaft verfügt seit Jahren über keine operative Tätigkeit mehr. Seitdem ist die Risikoüberwachung der Gesellschaft lediglich auf die Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens beschränkt.

Zusammenfassende Feststellung

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung des Vorstandes dem Umfang her angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB

1. Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die die Entwicklung des Unternehmens wesentlich beeinträchtigen können oder ihren Bestand gefährden.

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 hat der Hauptgläubiger bestätigt, dass der Forderungsverzicht vom 5. Juli 2010 in Höhe von T€ 1.800 bedingungslos wirksam geworden ist.

Gemäß Ur.Nr. E 1222/2011 der Notare Dr. Oliver Vossius und Dr. Thomas Engel wurde zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet: "Auf Grundlage der Ermächtigung gem. § 4 Abs. 6 der Satzung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlage von € 51.142,00 um € 2.499.500,00 auf € 2.550.642,00 zu erhöhen durch Ausgabe von € 2.499.500 neuen Aktien". Gemäß Beschluss des Vorstands über die Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Sacheinlage vom 05.05.2011 beträgt der Ausgabebetrag EUR 1,00 je Aktie. Die Gesellschaft ist damit, vorbehaltlich der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister, nicht mehr überschuldet.

Die Gesellschaft war in den letzten Jahren nicht operativ tätig. Liquide Mittel wurden durch die VEM Aktienbank AG soweit zur Verfügung gestellt, als dies nötig war, um einen Insolvenzantrag wegen Zahlungsunfähigkeit zu vermeiden.

Mit Vertrag vom 23. Mai 2011 hat sich die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verpflichtet der Amictus AG ein Darlehen in Höhe von € 240.000,00 zur Verfügung zu stellen. Hiervon wurden € 60.000,00 mit gleichem Datum überwiesen.

2. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über die bei der Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße der Vorstände oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen.

- Der vorliegende Jahresabschluss sowie die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre vom 1. November 2007 bis zum 31. Oktober 2008 und vom 1. November 2008 bis zum 31. Oktober 2009 wurden nicht innerhalb der gesetzlichen Aufstellungsfrist des § 264 HGB erstellt.

- Folglich konnten die Jahresabschlüsse zum 31. Oktober 2008, zum 31. Oktober 2009 und zum 31. Oktober 2010 nicht fristgerecht gem. § 325 Abs. 1 HGB offengelegt werden.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften geprüft. Außerdem haben wir auftragsgemäß geprüft, ob das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft in geeigneter Form eingerichtet ist und seine Aufgaben erfüllen kann.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, den Jahresabschluss, den Lagebericht (und das Risikofrüherkennungssystem) sowie die uns erteilten Auskünfte und vorgelegten Unterlagen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Gegenstand unseres Auftrags waren weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung.

Ferner waren die Angaben in der Erklärung zur Unternehmensführung nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Art und Umfang der Prüfung

Wir haben die Prüfung im Monat Mai 2011 durchgeführt und am 24. Mai 2011 abgeschlossen. Einzelheiten über die Prüfungsdurchführung dokumentierten wir nach Art, Umfang und Ergebnis in unseren Arbeitspapieren.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und unter dem Vorbehalt, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2008 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (mit Zusatz) versehene Jahresabschluss für das Geschäftsjahr von 01. November 2008 bis 31. Oktober 2009. Wir weisen darauf hin, dass der Vorbehalt eine aufschiebende Bedingung darstellt.

Unsere Prüfung haben wir entsprechend den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen.

Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Unrichtigkeiten und Verstößen sind.

Auf dieser Basis haben wir die Prüfung des Jahresabschlusses unter Beachtung der Grundsätze gewissenhafter Berufsausübung mit der Zielsetzung angelegt, wesentliche Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung zu erkennen, die sich auf die Darstellung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage i. S. d. § 264 Abs. 2 HGB wesentlich auswirken. Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er im

Einklang mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen steht und insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfelds des Unternehmens, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken. Sie wird darüber hinaus von der Größe und Komplexität des Unternehmens und der Wirksamkeit seines rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems beeinflusst. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse haben wir bei der Auswahl, der Art und dem Umfang unserer analytischen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, die Auswahl der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Unsere Prüfungsstrategie führte im Berichtsjahr zu folgenden Schwerpunkten des Prüfungsprogramms:

- Analyse der Maßnahmen zur Beseitigung der Überschuldung
- Analyse der Liquiditätsplanung;
- Plausibilisierung der Prämissen und Prognosen im Lagebericht.

Im Rahmen der Prüfung des Überwachungssystems haben wir untersucht, ob die Geschäftsführung die ihr gemäß § 91 Abs. 2 AktG obliegenden Maßnahmen in einer geeigneten Form getroffen hat, und ob das danach einzurichtende Überwachungssystem seine Aufgaben erfüllen kann. Hierbei haben wir folgendes festgestellt:

- Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum überschuldet. Die Gesellschaft ist gem. § 19 InsO davon ausgegangen, dass die Fortführung des Unternehmens nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich ist. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wurde durch Bereitstellung von liquiden Mitteln der VEM Aktienbank AG aufrecht erhalten. Eine Verpflichtung durch die VEM Aktienbank AG bestand nicht.
- Weitergehende Maßnahmen i.S.v. § 91 Abs. 2 AktG wurden nicht getroffen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Der Vorstand hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus weiteren geprüften Unterlagen (z. B. Planungsrechnungen, Verträge) entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Die Buchführung wird EDV-gestützt unter Verwendung von DATEV Kanzlei Rechnungswesen V.5.8 durchgeführt.

Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtsjahr keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften.

2. Jahresabschluss

Der Vorjahresabschluss wurde von dem Aufsichtsrat noch nicht festgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat wurden noch nicht entlastet.

Die Gesellschaft gilt als große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256 und der §§ 264 bis 288 HGB sowie der Sondervorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Der Jahresabschluss und die dafür angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften eingehalten.

Die Angaben im Anhang sind vollständig und zutreffend.

3. Lagebericht

Der Lagebericht der AMICTUS AG entspricht den Vorschriften des § 289 HGB. Er steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft sind im Lagebericht zutreffend dargestellt. Außerdem sind die Angaben gemäß § 289 Abs. 2 bis 5 HGB vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Feststellung zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir der Überzeugung, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Wirtschaftliche Grundlagen

2. Mehrjahresvergleich

Nachfolgend haben wir einige Kennzahlen ermittelt, die Aufschluss über die Entwicklung des wirtschaftlichen Erfolgs der letzten Geschäftsjahre geben.

		2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007
Kennzahlen zur Rentabilität					
Umsatzerlöse	T€	0	0	0	0
Umsatzrentabilität	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtleistung	T€	0	0	0	0
Materialeinsatz	T€	0	0	0	0
Betriebsergebnis	T€	76	2.109	-86	-66
Jahresergebnis	T€	76	1.991	-199	-174
Kennzahlen der Produktivität					
Personalaufwand	T€	0	0	0	0
von Gesamtleistung	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Anzahl Mitarbeiter		0	0	0	0
Umsatz je Mitarbeiter	T€	0	0	0	0
Cash-flow i.e.S.	T€	0	0	-199	-174
Kennzahlen zur Vermögensstruktur					
Investitionen					
Immaterielle Vggst.	T€	0	0	0	0
Sachanlagen	T€	0	0	0	0
Abschreibungen					
Immaterielle Vggst.	T€	0	0	0	0
Sachanlagen	T€	0	0	0	0
Eigenkapital	T€	-85	-161	-2.152	-1.953

3. Ertragslage

Aus den Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden letzten Geschäftsjahre ergibt sich nach Zusammenfassungen die folgende Ertragsübersicht:

	01.11. bis 31.10.2010 T€	%	01.11. bis 31.10.2009 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
= Gesamtleistung	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
+ sonst.betriebl.Erträge	104,2	137,1	2.139,8	101,4	-2.035,6	-95,1
- sonst.betriebl.Aufwand	28,2	37,1	30,4	1,4	-2,2	-7,2
= Betriebsergebnis	**76,0**	**100,0**	**2.109,4**	**100,0**	**-2.033,4**	**-96,4**
- Finanzaufwand	0,0	0,0	118,0	5,6	-118,0	-100,0
= Finanzergebnis	**0,0**	**0,0**	**-118,0**	**-5,6**	**118,0**	**-100,0**
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**76,0**	**100,0**	**1.991,4**	**94,4**	**-1.915,4**	**-96,2**
= Jahresergebnis	**76,0**	**100,0**	**1.991,4**	**94,4**	**-1.915,4**	**-96,2**

Gesamtleistung

Die operative Tätigkeit der Gesellschaft ist eingestellt. Folglich erzielte die Gesellschaft keine Umsatzerlöse bzw. keine Gesamtleistung.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus dem Forderungsverzicht der VEM Aktienbank AG in Höhe von T€ 97 und Erstattung der Umlage 2008 der BaFin in Höhe von T€ 6.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten für die Börsennotierung zusammen.

4. Vermögenslage

Nachfolgende Übersicht ergibt sich nach Zusammenfassungen aus den Bilanzen der beiden letzten Geschäftsjahre.

	Bilanz zum 31.10.2010 T€	%	Bilanz zum 31.10.2009 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
AKTIVA						
Sonstige Vermögensgegenstände	0,5	0,6	0,0	0,0	0,5	0,0
Flüssige Mittel/Wertpapiere	0,5	0,6	0,9	0,6	-0,4	-44,4
Nicht gedeckter EK-Fehlbetrag	84,9	98,8	160,9	99,4	-76,0	-47,2
Summe Aktiva	**85,9**	**100,0**	**161,8**	**100,0**	**-75,9**	**-46,9**

	Bilanz zum 31.10.2010 T€	%	Bilanz zum 31.10.2009 T€	%	Änderung ggü. d. Vorjahr in T€	%
PASSIVA						
Rückstellungen	79,1	92,1	64,8	40,0	14,3	22,1
Lieferverbindlichkeiten	6,8	7,9	28,5	17,6	-21,7	-76,1
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	68,6	42,4	-68,6	-100,0
Summe Passiva	**85,9**	**100,0**	**161,8**	**100,0**	**-75,9**	**-46,9**

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zusammen aus Kosten für die Hauptversammlung, Kosten, welche im Zusammenhang mit der Börsennotierung stehen und den Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse zuzüglich der Steuererklärungen.

Lieferverbindlichkeiten

Bei den Lieferverbindlichkeiten handelt es sich um verschiedene Gebühren und Beiträge.

E. Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem

Die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems haben wir unter Beachtung des entsprechenden Prüfungsstandards des IDW (IDW PS 340) durchgeführt. Eine Beurteilung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der eingeleiteten oder durchgeführten Handlungen zur Risikobewältigung bzw. der Verzicht auf solche war nicht Gegenstand der Prüfung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die potentiell bestandsgefährdenden Risiken erfasst und kommuniziert werden. Die Reaktion des Vorstands und nachgeordneter Entscheidungsträger auf erkannte Risiken ist nicht Gegenstand der Prüfung (vgl. PS 340, Rz. 26). Da die operative Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum eingestellt war, hat sich der Vorstand vorrangig auf die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit beschränkt. Auf die Regelung zu § 19 InsO haben wir im Abschnitt C hingewiesen.

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir zu dem Jahresabschluss zum 31. Oktober 2010 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010 (Anlage 4) der AMICTUS AG unter den nachfolgenden aufschiebenden Bedingungen den folgenden Bestätigungsvermerk, der hier wiedergegeben wird:

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2008 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2009 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AMICTUS AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist in Abschnitt "Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung" ausgeführt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit Vertrag vom 23. Mai 2011 der Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00 zugesagt hat. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate sichergestellt ist.

MOORE STEPHENS
TREUHAND Kurpfalz GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Mannheim, den 24. Mai 2011

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer"

G. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Mannheim, den 24. Mai 2011

MOORE STEPHENS
TREUHAND Kurpfalz GmbH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Amictus AG, Nürnberg

Bilanz zum 31. Oktober 2010

AKTIVA	31.10.2010 EUR	Vorjahr EUR
A. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
sonstige Vermögensgegenstände	515,00	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	483,46	914,27
B. NICHT DURCH EIGENKAPITAL GEDECKTER FEHLBETRAG	84.938,22	160.934,29
	86.936,68	161.848,56

PASSIVA	31.10.2010 EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	51.142,00		51.142,00
II. Kapitalrücklage	5.114,20		5.114,20
III. Bilanzverlust	-141.194,42		-217.190,49
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	84.938,22	0,00	160.934,29
B. RÜCKSTELLUNGEN			
sonstige Rückstellungen		79.079,05	64.800,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.827,63		26.478,85
2. sonstige Verbindlichkeiten	30,00	6.857,63	69.569,70
- davon aus Steuern: EUR 30,00 (V.: EUR 18.914,32)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheiten: EUR 0,00 (V.: 1.066,08)			
		85.936,68	161.848,56

Amictus AG, Nürnberg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

	Geschäftsjahr 01.11.2009-31.10.2010	Vorjahr
	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Erträge	104.172,64	2.139.788,17
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.176,57	-30.388,81
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-118.017,16
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	75.996,07	1.991.382,20
5. Jahresüberschuss	77.459,68	1.991.382,20
6. Verlustvortrag	-217.190,49	-2.208.572,69
7. Bilanzverlust	-141.194,42	-217.190,49

ANHANG
der Amictus AG (vormals: Bin Tec Communications AG), Nürnberg

für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

1. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes erstellt und steht im Einklang mit den hier dargestellten wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätzen der Gesellschaft. Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft hat derzeit keinen operativen Geschäftsbetrieb und weist einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag aus. Die Finanzierung ist durch ein eingeräumtes Darlehen in Höhe von T€ 240 für die nächsten 12 bis 18 Monate gesichert. Aufgrund der in 2011 beschlossenen Sachkapitalerhöhung wird die Überschuldung beseitigt werden. Der Jahresabschluss wurde daher unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die Einführung der Sachkapitalerhöhung steht noch aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme. Die Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Rückzahlungsbeträgen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen aus Umsatzsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 1.

Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

3.2 Guthaben bei Kreditinstituten
Zum Bilanzstichtag bestehen Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 483,48.

3.3 Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Das Eigenkapital ist zum Stichtag 31.10.2010 vollständig aufgebraucht, die Gesellschaft ist zum Stichtag buchmäßig i.H.v. TEUR 85 überschuldet.

3.4 Eigenkapital

3.4.1 Grundkapital und Aktien

Die Gesellschaft hatte zum 31.10.2010 51.142 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR ausgegeben.

3.4.2. Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügte im Berichtszeitraum über ein genehmigtes Kapital i.H.v. TEUR 5.114 (Genehmigtes Kapital 2007).

3.4.3 Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007).

3.4.3 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31.10.2010 TEUR 5 und hat sich im Vergleich zum 31.10.2009 nicht verändert.

3.4.4 Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag i.H.v. TEUR 217 enthalten.

3.5. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betragen zum 31.10.2010 insgesamt TEUR 79 (Vj.: TEUR 65).

Die sonstigen Rückstellungen betreffen überwiegend Rückstellungen für Kosten der Börsennotierung sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

3.7 Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Sonstige betriebliche Erträge

Darin enthalten sind Erträge in Höhe von TEUR 97 aus einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein.

Enthalten sind übrige periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 6.

4.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten wie im Vorjahr keine periodenfremden Aufwendungen.

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1 Organe

5.1.1. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus drei Mitgliedern. Er setzte sich im Berichtszeitraum wie folgt zusammen:

Erich Pfaffenberger, Diplom Kaufmann Vorstand der VEM Aktienbank AG, München	Vorsitzender
Andreas Boyer, Diplom Kaufmann (bis 30. Juli 2010) Vorstand der VEM Aktienbank AG, München	stellvertretender Vorsitzender
Zeljko Vlahovic, Risikomanager, München (bis 6. Mai 2010)	Mitglied
Markus Langfritz, Rechtsanwalt, München (seit 9. Juni 2010)	stellvertretender Vorsitzender (seit 19. Oktober 2010) Mitglied (bis 19. Oktober 2010)
Christian Götz, Dipl.-Kaufmann, IT Manager, München (seit 12. Oktober 2010)	Mitglied

Mitgliedschaft in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 3 AMG:

Erich Pfaffenberger	Janosch film & medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Stellv. Vorsitzender
	TradeCross AG, München	Aufsichtsrat	Vorsitzender
Andreas Boyer	Advance Inflight Alliance AG, München	Aufsichtsrat	Vorsitzender (seit 16.06.2010)
	Fimatrix AG, München	Aufsichtsrat	Mitglied
	Fonterelli GmbH & Co. KGaA, München	Aufsichtsrat	Vorsitzender
	Janosch Film & Medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Mitglied
	Lease Trend AG, Oberhaching	Aufsichtsrat	
	Janosch Film & Medien AG, Berlin	Aufsichtsrat	Mitglied
	TradeCross AG, München	Aufsichtsrat	Stellv. Vorsitzender
Christian Götz	EquityStory AG, München	Aufsichtsrat	Mitglied

5.1.2. Vorstand
Im Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus folgenden Mitgliedern:

Andreas Grosjean, München, Rechtsanwalt	Dem Vorstand steht kein Vorsitzender vor, die Mitglieder des Vorstands sind gleichberechtigt und vertreten die Gesellschaft gemeinsam. Die Vorstände sind nicht vom § 181 BGB befreit.
Alexander Lauterbach, München, Rechtsanwalt	

5.1.3. Angaben zum mitteilungspflichtigen Geschäft
Es wurden keine mitteilungspflichtigen Geschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat getätigt.

5.2 Mitarbeiterzahl
Es wurden im gesamten Geschäftsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

5.3 Organbezüge
Die Organe der Gesellschaft erhielten im Berichtszeitraum keine Bezüge.

5.4 Deutsche Corporate Governance Kodex
Vorstand und Aufsichtsrat haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.amicius.net einsehbar.

5.5 Honorare für die Abschlussprüfer
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 6.5 und betrifft die Abschlussprüfung.

5.6 sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse.

5.7 Rechte aus Besserungsschein

Im Geschäftsjahr wurde von einem Gläubiger ein Forderungsverzicht in Höhe von T€ 96.5 mit Besserungsschein erklärt.

5.8 Ergebnisverwendung
Der Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 76 verringert den bestehenden Verlustvortrag. Der Bilanzverlust beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 141.

6. Wesentliche Tatsachen nach dem Bilanzstichtag

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Zwischen der Amfotus AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wurde mit Datum vom 23. Mai 2011 ein Darlehensvertrag geschlossen. Demnach erhält die Amfotus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2013.

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Amictus AG (vormals: BinTec Communications AG), Nürnberg

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010

Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist bilanziell i.H.v. TEUR 85 überschuldet. Um die bestehende Überschuldung zu beseitigen, hat der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft am 14. Juli 2010 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Gewährung von Bezugsrechten aus genehmigten Kapital beschlossen. Mangels Erreichen der festgesetzten Mindestnachfrage-Hürde von EUR 500.000,00, wurde die Kapitalerhöhung nicht durchgeführt und die Zeichnungen rückabgewickelt.

Mit Datum 30. Juni 2010 hat die VEM Aktienbank AG als Gläubigerin der Gesellschaft einen Forderungsverzicht gegen Besserungsschein erklärt um die letzte Phase der Restrukturierung und Neuausrichtung der Amictus AG zu ermöglichen.

Die Amictus AG ging auch im gesamten Geschäftsjahr 2009/2010 keinem operativen Geschäft nach. Es wurden laufend Gespräche mit Interessenten geführt, die nun auch erfolgreich in eine konkrete Verhandlung über eine Übernahme der Amictus AG mündeten.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 148544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.498.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Mit Unterstützung von Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, soll die Amictus AG künftig als Beteiligungsgesellschaft im Bereich der Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien fortgeführt werden. Die Finanzierung künftiger Beteiligungen soll durch den operativen Cash Flow und die Ausgabe eines Mixes aus Anleihen und Aktien erfolgen.

Mit Datum vom 23.05.2011 hat die Gesellschaft einen Darlehensvertrag über TEUR 240 mit der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH geschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2013 und kann ab sofort in Anspruch genommen werden.

Mit der Darlehensgewährung gehen wir davon aus, dass die Gesellschaft mindestens für die nächsten zwölf bis 18 Monate über eine ausreichende Liquidität verfügt. Die Überschuldung und die Bestandsgefährdung sind damit jedoch noch nicht dauerhaft beseitigt. Wir gehen davon aus, dass dieses mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Fall sein wird. Unter diesen Annahmen geht die Gesellschaft im Gegensatz zum Vorjahresabschluss wieder vom Grundsatz des Going Concerns aus.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Der Jahresabschluss der Amictus AG zum 31. Oktober 2010 wurde nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt. Die Lage und Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009/2010 sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	31.10.2010	31.10.2009
	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	86	162
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1	0
Bankguthaben und sonstige Wertpapiere	0	1
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	85	161
Eigenkapital	0	0
Rückstellungen	79	65
Verbindlichkeiten	7	97
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	76	1.991
Jahresüberschuss	76	1.991

Aufgrund des Forderungsverzichtes gegen Besserungsschein der Gläubigerin VEM Aktienbank AG verringerten sich die Verbindlichkeiten um TEUR 96. Entsprechend konnte in gleicher Höhe ein Ertrag realisiert werden.

Die Gesellschaft verfügte auch im Geschäftsjahr 2009/2010 über kein operatives Geschäft, welches Erträge erwirtschaften könnte.

Dem stehen laufende Kosten für den Erhalt der Gesellschaft und die Erfüllung gesetzlicher Pflichten sowie die Zinsverpflichtungen aus den von nahestehenden Personen überlassenen Darlehen gegenüber.

Die Gesellschaft hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Kosten getragen, die aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen oder zur Aufrechterhaltung der Börsennotierung notwendigerweise entstanden sind.

Der Bilanzverlust beträgt TEUR 141; damit hat sich im Rahmen der Abwicklung der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag aufgrund des Jahresfehlüberschusses gegenüber dem Vorjahr um TEUR 76 verringert.

Aktiva

Aufgrund der erfolgten Verwertung der Vermögensgegenstände im Rahmen des abgeschlossenen Insolvenzverfahrens besteht die Aktivseite der Bilanz neben den sonstigen Vermögensgegenständen und Guthaben bei Kreditinstituten nur noch aus dem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag.

Sonstige materielle und immaterielle Vermögenswerte waren nicht vorhanden. Zum Bilanzstichtag bestanden auch keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag verringerte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2009/2010 i.H.v. TEUR 76 auf TEUR 85 (TEUR 161 im Vorjahr).

Passiva

Die Verbindlichkeiten betragen per 31.10.2010 TEUR 7 (TEUR 97 zum 31.10.2009). Diese beinhalteten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Rechtsberatung.

Die Rückstellungen wurden von TEUR 65 im Vorjahr auf TEUR 79 erhöht und sind aus Sicht des Vorstandes angemessen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2009/2010

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2,000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 148644g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2,499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Mit Datum vom 30. Juni 2010 hat die VEM Aktienbank als Gläubigerin der Gesellschaft einen Forderungsverzicht mit Besserungsschein erklärt. Der Verzicht steht unter der auflösenden Bedingung, dass es der Schuldnerin in Zukunft möglich ist, die Verzichtsforderung aus ihren künftigen Gewinnen oder aus ihrem ihre sonstige Schulden übersteigendem Vermögen oder aus einem etwaigen Liquidationserlös zu bedienen (Besserungsschein). In dem Nachtrag vom 20. Mai 2011 wurde zwischen der Amictus AG und der VEM Aktienbank AG folgendes festgelegt. Vorstehende Forderung in Höhe von T€ 96,5 ist erst nach Durchführung der bei der Schuldnerin geplanten Barkapitalerhöhung zu bezahlen. Darüber hinaus haben die Parteien vereinbart, dass die VEM Aktienbank AG auf einen Teilbetrag von T€ 37,5 verzichtet.

Risikobericht

Die Risikoüberwachung und -steuerung ist auch für die Amictus AG wesentlicher Bestandteil des Geschäftsprozesses mit dem Ziel, Risiken frühzeitig zu erkennen und bestehende Risiken gezielt zu beherrschen. Aufgrund der Veräußerung des früheren operativen Geschäftes in der Zeit der Insolvenz der Gesellschaft und der damit erfolgten Einstellung der operativen Tätigkeit beschränkte sich die Risikoüberwachung im Berichtszeitraum auf die Sicherstellung der Liquidität des Unternehmens.

Sämtliche Forderungen, bis auf die Forderung des Hauptgläubigers, wurden im Rahmen des Insolvenzverfahrens zurückgeführt. Mit dem Hauptgläubiger wurde am 10.07.2007 eine Rangrücktrittserklärung sowie ein bedingter Forderungsverzicht vereinbart. Mit Vereinbarung vom 29. Oktober 2009 hat der Hauptgläubiger bestätigt, dass der bedingte Forderungsverzicht endgültig wirksam geworden ist.

Sollte es zu einer Wiederaufnahme einer operativen Tätigkeit nach Abschluss der Restrukturierung kommen, werden sukzessive und in angemessenem Umfang geeignete weitere Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung (z.B. Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip) sowie der Steuerung eingeführt und ausgebaut.

Im übrigen verweisen wir hinsichtlich der Risiken aus der Überschuldung und der aktuellen Liquiditätslage auf unsere Ausführungen im Lagebericht unter dem Punkt „Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung" Darüber hinaus sind wir im laufenden Kontakt mit dem Investor um die geplante Transaktion sicherzustellen.

Mit Wiederaufnahmen der operativen Geschäftstätigkeit nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung, ist das Risikofrüherkennungssystem an die neuen Gegebenheiten anzupassen.

Unser Risikobericht bezieht sich auf die Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts.

Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Die Entsprechungserklärung ist auf der Hompage der Gesellschaft unter www.amictus.net einsehbar.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Ausblick / Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet.

Um die trotz Wirksamkeit des Verzichts bestehende Überschuldung zu beseitigen, wurden laufend Gespräche mit Interessenten geführt, die nun auch erfolgreich in eine konkrete Verhandlung über eine Übernahme der Amictus AG mündeten.

Mit Datum vom 05.05.2011 hat die Gesellschaft mit Herrn Dr. Michael Müller einen Einbringungsvertrag bezüglich sämtlicher ausgegebener Geschäftsanteile der Eyemaxx International Holding & Consulting GmbH und zwar Geschäftsanteile in Höhe von ATS 2.000.000,00, eingetragen im Firmenbuch der Republik Österreich Nr. FN 146544g, geschlossen. Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Kapitalerhöhung um EUR 2.499.500,00 unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen.

Mit Unterstützung von Herrn Dr. Michael Müller, Hennersdorf bei Wien, Österreich, soll die Amictus AG künftig als Beteiligungsgesellschaft im Bereich der Immobilienentwicklung mit Schwerpunkt auf Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien fortgeführt werden. Die Finanzierung künftiger Beteiligungen soll durch den operativen Cash Flow und die Ausgabe eines Mixes aus Anleihen und Aktien erfolgen.

Zwischen der Amictus AG und der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH wurde mit Datum vom 23. Mai 2011 ein Darlehensvertrag geschlossen. Demnach erhält die Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 31.12.2013. Wir gehen davon aus, dass neben dem Zufluss dieser finanziellen Mittel, unsere Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate gegeben ist, um die operative Tätigkeit der Gesellschaft sicherzustellen.

Unter diesen Voraussetzungen geht die Gesellschaft im Gegensatz zum Vorjahresabschluss wieder vom Grundsatz des Going Concerns aus.

Erläuternder Bericht des Vorstands zu den Angaben nach §§ 289 Abs. 4 HGB

Der Vorstand der Amictus AG erläutert die Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB in dem Lagebericht wie folgt:

Gezeichnetes Kapital, Stimmrechtsbeschränkungen und Aktien mit Sonderrechten

Das Grundkapital der Amictus AG belief sich am 31. Oktober 2010 auf EUR 51.142,00, eingeteilt in 51.142 nennwertlose, auf den Inhaber laufende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien verleihen dieselben Rechte; es existieren keine verschiedenen Aktiengattungen. Zum 31. Oktober 2010 hielt die Amictus AG

keinen Bestand an eigenen Aktien. Weitere Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor oder sind, wenn sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben können, dem Vorstand nicht bekannt. Darüber hinaus gewähren die Aktien keine Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Kapitalbeteiligungen und Stimmrechtskontrolle

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten bestehen nicht. Angaben zur Stimmrechtskontrolle sind nicht erforderlich.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand der Amichus AG besteht aus zwei Mitgliedern oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß § 6 der Satzung die Zahl der Mitglieder. Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens 5 Jahren bestellt. Die Bestellung und Abberufung des Vorstands richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 84, 85 Aktiengesetz.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe von Aktien

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.11.2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. November 2012 um bis zu insgesamt EUR 5.114.213,00 einmalig oder mehrmalig durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2007). Der Vorstand wird weiterhin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

a) zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;

b) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere in Form von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen, Unternehmensteilen oder sonstigen Vermögensgegenständen;

c) für die Gewährung von Bezugsrechten an Inhaber von zu begebenden Optionen, Wandelschuldverschreibungen oder Wandelgenussrechten;

d) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals insgesamt 10 % des vorhandenen Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien nicht wesentlich unterschreitet. Bei der Berechnung der 10%-Grenze ist der anteilige Betrag am Grundkapital abzusetzen, der auf neue oder zurückerworbene Aktien entfällt, die seit dem 27. November 2007 unter vereinfachtem Bezugsrechtsausschluss gemäß oder entsprechend § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 5.114.213,00, eingeteilt in bis zu 5.114.213 Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2007). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft bis zum 26. November 2012 aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. November 2007 gegen bar ausgegeben worden sind, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber

der Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.

Befugnisse des Vorstands zum Rückkauf von Aktien

Die Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.11.2007 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu anderen Zwecken als dem Wertpapierhandel bis zur Höhe von 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben.

Der Kaufpreis für eine Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf den Tagesschlusskurs der Stückaktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Börse an dem der Durchführung des Erwerbs vorhergehenden Handelstag nicht um mehr als 10 % übersteigen oder um mehr als 10 % unterschreiten.

Die Ermächtigung wird bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, welche gemäß § 120 Abs. 1 AktG über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtrates für das Geschäftsjahr 2006/2007 zu beschließen hat, längstens bis 26. Mai 2008, erteilt.

Satzungsänderungen

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

Wesentliche Vereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots

Die Amictus AG hat keine Vereinbarungen unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots abgeschlossen. Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Amictus AG und den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots bestehen zur Zeit nicht.

Angaben nach § 289a Abs. 1 HGB: Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand und zugleich auch der Aufsichtsrat der Amictus AG legen die gemäß § 289a Abs. 1 HGB geforderte „Erklärung zur Unternehmensführung" ab und berichten in einem gesonderten Dokument über die Befolgung der Unternehmensführungskodizes (§ 285a Abs.2 Nr.1), die tatsächlich angewendeten Unternehmensführungspraktiken (§ 289a Abs. 2 Nr.2) sowie über die Arbeitsweise und Struktur der Geschäftsführungs- und Überwachungsorgane der Gesellschaft (§ 289a Abs.2 Nr.3). Das Dokument ist auf der Internetseite unter www.amictus.net als gesondertes Dokument veröffentlicht. Die Amictus AG nutzt somit die nach §289a Abs.1 Satz 2 HGB gebotene Gestaltungsmöglichkeit die Erklärung in einem gesonderten Dokument abzugeben, und dieses auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen.

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Erklärung des Vorstands

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsjahresergebnisses und die Lage der Kapitalgesellschaft so dargestellt sind, dass ein entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Kapitalgesellschaft beschrieben sind."

Nürnberg, 24. Mai 2011

Andreas Grosjean
Vorstand

Alexander Lauterbach
Vorstand

Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2008 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss zum 31. Oktober 2009 in der Fassung festgestellt wird, die diesem Jahresabschluss zugrunde gelegt worden ist und unter der Bedingung, dass die beschlossene Sachkapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der AMICTUS AG für das Geschäftsjahr vom 1. November 2009 bis 31. Oktober 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht hin. Dort ist in Abschnitt "Ausblick, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung" ausgeführt, dass die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH mit Vertrag vom 23. Mai 2011 der Amictus AG ein Darlehen in Höhe von EUR 240.000,00 zugesagt hat. Der Darlehensnehmer kann das Darlehen kurzfristig in voller Höhe in Anspruch nehmen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit für die nächsten 12 bis 18 Monate sichergestellt ist.

Mannheim, den 24. Mai 2011

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Matthias Rilzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse

1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Amictus AG ist im Handelsregister von Nürnberg unter HRB Nr. 16054 eingetragen. Ein Handelsregisterauszug vom 14. April 2011 mit letzer Eintragung vom 23. September 2010 lag uns vor.

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 22. September 2008.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist Verwaltung eigenen Vermögens sowie das Eingehen von Beteiligungen - auch Mehrheitsbeteiligungen - an Unternehmungen.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist gemäß Satzung ein abweichende Geschäftsjahr. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. November eines Jahres und endet am 31. Oktober des Folgejahres.

Gezeichnetes Kapital/Kapitalanteile

Das gezeichnete Kapital wurde mit Beschluss vom 27. November 2007 von EUR 10.228.426,00 auf EUR 51.142,00 herabgesetzt. Es ist eingeteilt in 51.142 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Gesellschaft ist börsennotiert, ihre Aktien werden am geregelten Mark gehandelt

Aufsichtsrat

Gemäß Satzung hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat, der aus 3 Mitgliedern besteht. Diesem gehören zum Bilanzstichtag 31. Oktober 2010 an:

Herr Erich Pfaffenberger (Vorsitzender)
Herr Andreas Boyer (bis 30. Juli 2010)
Herr Zeljko Vlahovic (ab 19. Juni 2008 bis 6. Mai 2010)
Herr Markus Langfritz (ab 9 Juni 2010)
Herr Christian Götz (ab 12. Oktober 2010)

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Andreas Grosjean
Herr Alexander Lauterbach

2. Steuerliche Verhältnisse

Die letzte steuerliche Außenprüfung umfasste die Jahre 2001 bis 2004.

EYEMAXX
REAL ESTATE

6. Liquiditätsrechnung Amictus AG 2009/2010

vom 01.11.2009 bis 31.10.2010 (geprüft)

Bescheinigung

über die Prüfung der Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010

Amictus AG

Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Prüfungsauftrag	3
Zielsetzung und Durchführung des Auftrags	3
Bescheinigung	4

Anlage 1: Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010
Anlage 2: Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002

Prüfungsauftrag

Wir wurden durch den Vorstand der Amictus AG beauftragt, die beigefügte Kapitalflussrechnung der Amictus AG für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 als zusätzliches Abschlusselement zu prüfen.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sollen die beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2002 maßgebend sein, von denen wir Ihnen ein Exemplar zu Ihrer Kenntnisnahme beifügen. Für mündliche Auskünfte haften wir nur, soweit diese von uns schriftlich bestätigt werden.

Zielsetzung und Durchführung des Auftrags

Die Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement ergänzt lediglich den zugrunde liegenden Jahresabschluss.

Unsere Prüfung dieses zusätzlichen Abschlusselements ist darauf ausgerichtet, mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abzugeben, ob das Abschlusselement ordnungsgemäß nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aus dem geprüften Abschluss des jeweiligen Geschäftsjahres sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft abgeleitet wurde. Die Prüfung eines zusätzlichen Abschlusselements umfasst keine erneute Prüfung des bereits geprüften Jahresabschlusses.

Die gesetzlichen Vertreter tragen die Verantwortung für die Ableitung der Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement aus dem geprüften Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung der Gesellschaft.

Der Vorstand der Gesellschaft hat uns die Vollständigkeit der Nachweise und Ausführungen schriftlich bestätigt.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Bescheinigung über die Prüfung der Kapitalflussrechnung als zusätzliches Abschlusselement nur in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen und nur zusammen mit dem vollständigen zusätzlichen Abschlusselement verwendet werden darf.

Bescheinigung

An die Amcitus AG

Wir haben die von der Amictus AG aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung abgeleitete Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 geprüft. Die Kapitalflussrechnung ergänzt den auf Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschluss der Amictus AG für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet wurde. Nicht Gegenstand dieses Auftrages ist die Prüfung des zugrunde liegenden Jahresabschlusses sowie der zugrunde liegenden Buchführung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Prüfung von zusätzlichen Abschlusselementen (IDW PH 9.960.2) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Ableitung der Kapitalflussrechnung aus dem Jahresabschluss sowie der zugrunde liegenden Buchführung mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurde die Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 ordnungsgemäß aus dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. November 2009 bis 31. Oktober 2010 sowie der zugrunde liegenden Buchführung nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften abgeleitet

Mannheim, den 29. Juni 2011

MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Matthias Ritzi
Wirtschaftsprüfer

Axel Kopka
Wirtschaftsprüfer

AMICTUS AG, Nürnberg
Kapitalflussrechnung Geschäftsjahr 1.11.2009 - 31.10.2010

	Geschäftsjahr 1.11.2009 - 31.10.2010
[illegible]	

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewertungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besonderen Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm alle Vorgänge und Umstände Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber sieht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber sieht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages von Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht ausgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer möglichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt, das gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Vordrucks darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlages in irgendeiner Form reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet werden.
© IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung der Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vergütung fallenden Tätigkeiten:

a) Auswertung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise,

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern,

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden,

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern,

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Gesellschaftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, im erforderlichen Umfang personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen der Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich daraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

EYEMAXX
REAL ESTATE

U. Unterschriften

München, den 7. Juli 2011

Dr. Michael Müller
- Vorstand -