

# KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT

NACH IFRS DER



FÜR DAS HALBJAHR VOM

**1. November 2013 bis 30. April 2014**

EYEMAXX Real Estate AG

Sitz: D-63741 Aschaffenburg, Auhofstraße 25

Handelsregister B Aschaffenburg: HRB 11755

ISIN DE000A0V9L94 (Aktie)

ISIN DE000A1K0FA0 (Anleihe 2011/2016)

ISIN DE000A1MLWHZ (Anleihe 2012/2017)

ISIN DE000A1TM2T3 (Anleihe 2013/2019)

# KONZERN-HALBJAHRESLAGEBERICHT

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2013 wuchsen die Volkswirtschaften der Europäischen Union (EU) nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) um 0,5 %. Ausschlaggebend für das geringe Wachstum waren die nach wie vor spürbaren Folgen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise, insbesondere in den Ländern der Eurogruppe. In dieser Ländergruppe sank die Wirtschaftsleistung sogar um 0,5 %.

Die Zielmärkte von EYEMAXX entwickelten sich in 2013 größtenteils positiv. Entgegen der negativen Entwicklung in der gesamten Eurogruppe war in Deutschland und Österreich mit 0,5 % respektive 0,4 % ein Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt in Polen sowie in der Slowakei legten sogar um 1,6 % respektive 0,9 % zu, wenngleich die hohen Steigerungsraten der vergangenen beiden Jahre nicht erreicht wurden. In der Tschechischen Republik war in 2013 die Wirtschaftsleistung hingegen um 0,9 % rückläufig.

Für das Gesamtjahr 2014 prognostiziert der IWF in seiner jüngsten Schätzung von April 2014 für die EU-Staaten ein kräftiges Wachstum von 1,7 %. Für die Länder der Eurogruppe wird ein Wirtschaftswachstum von 1,2 % in Aussicht gestellt. Die für EYEMAXX relevanten Zielmärkte werden sich in 2014 durchweg positiv entwickeln. Mit einem Plus von 3,1 % wird für Polens Wirtschaft ein besonders dynamisches Wachstum veranschlagt. In der Slowakei wird ein Wachstum von 2,3 % prognostiziert. Auch die Wirtschaft in der Tschechischen Republik kann voraussichtlich auf den Wachstumspfad zurückkehren und wird um 1,9 % zulegen. Für Österreich und Deutschland ist nach Schätzungen des IWF ein Wachstum von 1,7 % zu erwarten.

### Branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Markt für Gewerbeimmobilien

Nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE stieg das Investmentvolumen in europäische Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr mit 21,4 % auf rund 154 Mrd. Euro deutlich. Im Fokus der Investoren lag unter anderem der deutsche Markt, der mit einem Zuwachs von 21,1 % und einem Investitionsvolumen von 30,4 Mrd. Euro nach Großbritannien mittlerweile der europaweit zweitgrößte Markt für Gewerbeimmobilien ist. Auch die Investments in den Märkten Polen und Tschechische Republik stiegen mit 20,5 % (Volumen: 3,3 Mio. Euro) respektive 34,6 % (Volumen: 0,8 Mrd. Euro) kräftig. Das Interesse der Investoren an österreichischen Gewerbeimmobilien ging hingegen zurück. Hier lagen die Investitionen mit 1,6 Mrd. Euro um 11,2 % unter dem Vorjahreswert.

Einen wesentlichen Anteil an der Zunahme der Investments in Gewerbeimmobilien hatte der Markt für Einzelhandelsimmobilien. Nach Angaben von CBRE lag das Investmentvolumen in europäische Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2013 mit 41,3 Mrd. Euro auf dem höchsten Niveau seit 2007. Insbesondere die Investitionen in den südeuropäischen Ländern konnten im Zuge einer gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsbewegung stark zulegen. Kernmärkte in Europa sind jedoch nach wie vor Großbritannien und Deutschland, auf die in 2013 ein Anteil von fast 60 % aller Investitionen in Einzelhandelsimmobilien entfiel. Auch im ersten Quartal 2014 war ein verstärktes Interesse an europäischen Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. Das Investmentvolumen stieg um 7 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und lag bei 9,8 Mrd. Euro.

#### Markt für Wohnimmobilien

Mit der Ausweitung des EYEMAXX Geschäftsmodells auf Wohnimmobilien rücken auch die Marktbedingungen in diesem Segment auf den Zielmärkten Deutschland und Österreich in den Fokus. Allein in Deutschland werden bis

2025 jährlich 310.000 neue Wohneinheiten benötigt. Im deutschen Wohnimmobilienmarkt ist derzeit entsprechend eine sehr dynamische Entwicklung zu beobachten. Nach Angaben von CBRE wurden allein im ersten Quartal 2014 deutschlandweit Investments in Höhe von rund 5,6 Milliarden Euro in Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten getätigt. Angesichts stabil steigender Haushaltszahlen wird aus Sicht der Marktexperten von CBRE die Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Wachstumsregionen in 2014 weiter positiv verlaufen. Auch die Investitionsdynamik wird bei Wohnimmobilien weiter hoch bleiben.

In Österreich wird nach Angaben der Bank Austria die Zahl der Haushalte von 3,7 Mio. in 2013 bis 2030 um durchschnittlich 0,5 % im Jahr auf über 4 Mio. anwachsen. Überproportional zunehmen wird die Zahl der Einpersonenhaushalte (+0,8 % / Jahr). Folglich steigt der Bedarf an neuen Wohnungen. Da aber kurzfristig eine geringere Neufächenproduktion, ablesbar an der gesunkenen Anzahl von Baubewilligungen, zu erwarten ist, wird sich die bereits heute bestehende Angebotslücke auf dem österreichischen Markt mittelfristig vermutlich noch vergrößern.

### **Markt für Pflegeimmobilien**

Ein weiterer neuer Bestandteil des EYEMAXX Geschäftsmodells ist die Projektentwicklung von schlüsselfertigen Pflegeheimen in Deutschland. Der deutsche Pflegemarkt wird von der demografischen Entwicklung getrieben. So werden nach Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung die Zahl der pflegebedürftigen Menschen ausgehend von 2,3 Millionen im Jahr 2009 um über 47 % auf 3,4 Millionen im Jahr 2030 ansteigen. Nach Angaben des Beratungsunternehmens Wuest & Partner werden deshalb bis 2030 mehr als 3.000 neue Pflegeheime benötigt, davon allein 2.000 bis 2020. Die größten Marktpotentiale liegen in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Hessen. Aufgrund dieses Bedarfs und der langfristigen Mietverträge mit professionellen Betreibern wächst auch das Interesse von Investoren wie Pensionskassen und Family Offices an Pflegeimmobilien.

## **GESCHÄFTSVERLAUF**

EYEMAXX hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Trotz hoher Vorlaufkosten für die Erweiterung seines Geschäftsmodells wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 2,2 Mio. Euro aus. Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf 0,5 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 20,1 Mio. Euro auf 22,0 Mio. Euro gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote lag am 30. April 2014 bei 31,3 Prozent (31. Oktober 2013: 28,4 Prozent).

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 hat EYEMAXX den Wachstumskurs fortgesetzt und die attraktive Projektpipeline ausgebaut. Im Kerngeschäft, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa (einschließlich Logistikprojekte), umfasste die Pipeline Ende April Projekte in Polen, Tschechien, der Slowakei und Serbien.

Zudem hat EYEMAXX im Berichtszeitraum die Erweiterung des Geschäftsmodells vorbereitet und wird künftig auch Pflegeheime und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich realisieren. Beide Bereiche verfügen über ausgewiesenes Wachstumspotenzial.

Neben der ersten Säule der Geschäftstätigkeit, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien, wurde auch der Bereich „Bestandsimmobilien“ erfolgreich ausgebaut. So konnte sich EYEMAXX zwei weitere vermietete Bestandsimmobilien in Deutschland sichern. Durch den Ausbau des Bestandsportfolios verknüpft EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit stabilen Cashflows aus der Vermietung.

Im März 2014, wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro ausgegeben. Dadurch erhöhten sich das Grundkapital auf nunmehr 3.190.702 Euro und der Streubesitz auf 27,7 Prozent. Der Unternehmensgründer und CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, hält nach der Transaktion 72,3 Prozent der Anteile der Gesellschaft. Der Mittelzufluss soll insbesondere für den Ausbau der neuen Geschäftsbereiche Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich genutzt werden.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende des Halbjahrs 2013/14 ein Periodenergebnis nach Steuern TEUR 509.

## ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Das Halbjahr des Konzerns beginnt am 1. November 2013 und endet am 30. April 2014 (HJ 2013/2014). Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr mit einem Zeitraum vom 1. November 2012 und endet am 30. April 2013 (HJ 2012/2013) dargestellt. Als Vergleichsstichtag wird der 31. Oktober 2013 gezeigt.

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 424 unter dem Vorjahreswert von TEUR 1.210. Im Vorjahr beinhalten die Umsatzerlöse die Weiterverrechnung von Projektleistungen für das Fachmarktzentrum Kittsee, welches im Geschäftsjahr 2012/2013 fertiggestellt wurde. Der unter Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesene Wert in Höhe von TEUR 1.387 (Vorjahr: TEUR 1.826) beinhaltet Fair Value Bewertungen der Immobilie in Serbien und Wuppertal/Deutschland. Im Vorjahr resultierten die Bewertungseffekte aus den Immobilien in Serbien und Zell am See/Österreich. Der Zinsaufwendungen für drei Unternehmensanleihe betragen im ersten Halbjahr TEUR 1.840 (Vorjahr: TEUR 1.313).

#### Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Umsatzerlöse	424	1.210
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.387	1.826
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-2.456	-1.951
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	2.816	1.696
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>2.171</b>	<b>2.781</b>
Finanzerfolg	-1.541	-1.112
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>630</b>	<b>1.669</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-121	-280
<b>Periodenergebnis</b>	<b>509</b>	<b>1.389</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>-5</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>514</i>	<i>1.390</i>

## Vermögenslage

Die Vermögenslage des EYEMAXX Konzern hat sich zum Stichtag 30. April 2014, vergliche zur letzten geprüften Bilanz (31. Oktober 2013), folgendermaßen entwickelt:

### Konzernbilanz (zusammengefasst)

	30. April 2014	31. Oktober 2013
<b>in TEUR</b>		
Langfristige Vermögenswerte	55.764	59.976
Kurzfristige Vermögenswerte	8.060	10.590
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.580	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>70.404</b>	<b>70.566</b>
Eigenkapital	22.006	20.064
Langfristige Verbindlichkeiten	45.453	47.304
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.945	3.198
<b>Summe Passiva</b>	<b>70.404</b>	<b>70.566</b>

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 70.566 auf TEUR 70.404 verringert.

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2014 bei TEUR 55.764 nach TEUR 59.976 im Vorjahr. Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagevermögen sanken um TEUR 50 von TEUR 2.117 auf TEUR 2.067. Der Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.522 von TEUR 24.371 auf TEUR 25.893. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sanken um TEUR 6.715 von TEUR 22.330 auf TEUR 15.615. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus der Umgliederung der Beteiligung an der FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 6.580 in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Oktober 2014 bei TEUR 8.060 nach TEUR 10.590 im Vorjahr. Die Veränderung resultiert aus der Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit TEUR 1.340 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 4.366.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 20.064 um TEUR 1.942 auf TEUR 22.006 erhöht. Maßgeblich für den Anstieg war das Periodenergebnis in Höhe von TEUR 509. Zudem wurde im Dezember 2012 eine Kapitalerhöhung bei der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, in Höhe von TEUR 1.610 platziert. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 177 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Das gesamte Fremdkapital des EYEMAXX-Konzerns betrug zum Stichtag TEUR 48.398 (Vorjahr: TEUR 50.502). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.851 auf TEUR 45.453 resultiert im Wesentlichen aus Rückzahlungen von finanziellen Verbindlichkeiten in Form von Dividendenzahlung und dadurch eine Reduzierung des Darlehens auf TEUR 3.275 (Vorjahr: TEUR 5.612).

## PERSONALBERICHT

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

### Mitarbeiteranzahl, Beschäftigungsdauer und Altersstruktur

Der EYEMAXX-Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 32 Mitarbeiter (zum 31. Oktober 2013: 30). Der Anteil der Frauen im Unternehmen belief sich dabei auf 59%, was sich insbesondere auf die hohe Vereinbarkeit von Job und Familie zurückführen lässt. So bietet der EYEMAXX-Konzern neben einer variablen Arbeitszeit auch die Möglichkeit von Teilzeitmodellen an. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer liegt bei knapp 2,3 Jahren, was auf die hohe Dynamik der Branche schließen lässt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 34 Jahren.

## NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus dem Erwerb eines weiteren Grundstücks in Polen. Auf diesem soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits in der Bauphase befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> entstehen.

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

## RISIKEN UND CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2013/2014 wurde die Erweiterung des EYEMAXX-Geschäftsmodells vorbereitet. Mit den neuen Geschäftsfeldern „Pflegeheime“ und „Wohnimmobilien“ erschließt EYEMAXX Wachstumsmärkte in Deutschland und Österreich und vergrößert und diversifiziert damit die Projektpipeline. Das erweiterte Geschäftsmodell bietet für die Gesellschaft die Chance, gezielt an den nachhaltig wachsenden Segmenten im deutschen und österreichischen Immobilienmarkt zu partizipieren. Gleichzeitig können mit der Geschäftserweiterung künftig auch Risiken verbunden sein, die im bisherigen Geschäftsmodell nicht enthalten waren. Dies könnten beispielsweise durch Einbindung mehrerer Teil-Generalunternehmer anstelle eines einzelnen Generalunternehmers hervorgerufene Baukostenrisiken sein. Diese potentielle Risiken, die sich durch die Erweiterung ergeben könnten und im bisherigen Geschäftsmodell nicht enthalten waren, werden beim jeweiligen Projektbeginn in einem der beiden neuen Geschäftsfelder identifiziert und in die künftige Risikoberichterstattung einfließen.

Ansonsten ergaben sich im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2012/13 dargestellten Risiken, sodass für alle EYEMAXX Geschäftsfelder auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand bestätigt, dass der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards, nämlich den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. April 2014 des EYEMAXX Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns zum 30. April 2014 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigsten Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

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

Aschaffenburg, am 30. Juni 2014

gez.

Dr. Michael Müller

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
30. APRIL 2014  
DER EYEMAXX REAL ESTATE AG**

## Konzerngewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Umsatzerlöse	424	1.210
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.387	1.826
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	203	145
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellerleistungen	-103	-18
Personalaufwand	-1.029	-745
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-84	-87
Sonstige betriebliche Erträge	91	328
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.534	-1.574
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung	34	0
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	2.753	1.696
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	29	0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>2.171</b>	<b>2.781</b>
Finanzierungserträge	502	744
Finanzierungsaufwendungen	-2.043	-1.856
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-1.541</b>	<b>-1.112</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>630</b>	<b>1.669</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-121	-280
<b>Periodenergebnis</b>	<b>509</b>	<b>1.389</b>
<i>davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile</i>	<i>-5</i>	<i>-1</i>
<i>davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens</i>	<i>514</i>	<i>1.390</i>

Die Veränderung des Vorjahreswertes „Ergebnis der nicht beherrschenden Anteil“ und „Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ siehe B. 2 „Nicht beherrschender Anteil“

## Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
<b>Periodenergebnis</b>	<b>509</b>	<b>1.389</b>
Sonstige Ergebnisrechnung		
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-177	290
<b>Sonstige Ergebnisrechnung</b>	<b>-177</b>	<b>290</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>332</b>	<b>1.679</b>
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-5	4
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	337	1.675
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	337	1.675
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens pro Aktie	0,11	0,59
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	0,11	0,59

Die Veränderung des Vorjahreswertes „davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile“ und „davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ siehe B. 2 „Nicht beherrschender Anteil“

## Konzernbilanz

zum 31. Oktober 2013 und 30. April 2014

<b>Aktiva</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>30. April 2014</b>	<b>31. Oktober 2013</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	57	32
Sachanlagevermögen	2.010	2.085
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.893	24.371
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	15.615	22.330
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12.189	11.158
	<b>55.764</b>	<b>59.976</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.796	1.601
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	699	433
Sonstige Forderungen	3.691	3.563
Finanzielle Forderungen	534	627
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.340	4.366
	<b>8.060</b>	<b>10.590</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.580</b>	<b>0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>70.404</b>	<b>70.566</b>

<b>Passiva</b>	<b>30. April</b>	<b>31. Oktober</b>
<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	3.191	2.901
Kapitalrücklage	940	-380
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-1.737	-1.560
Kumulierte Ergebnisse	19.632	19.118
<b>Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>22.026</b>	<b>20.079</b>
Anteil ohne beherrschenden Einfluss	-20	-15
<b>Eigenkapital</b>	<b>22.006</b>	<b>20.064</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Anleihen	37.387	37.087
Finanzverbindlichkeiten	6.316	8.539
Sonstige Verbindlichkeiten	1	0
Latente Steuerschulden	1.749	1.678
	<b>45.453</b>	<b>47.304</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Anleihen	906	1.473
Finanzverbindlichkeiten	358	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	360	210
Rückstellungen	573	424
Sonstige Verbindlichkeiten	674	660
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	74	75
	<b>2.945</b>	<b>3.198</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>70.404</b>	<b>70.566</b>

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für den Zeitraum 01. November bis 30. April 2012/2013 und 2013/2014

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
<b>Stand am 1. November 2012</b>	<b>2.651</b>	<b>-1.505</b>	<b>-1.462</b>	<b>16.917</b>	<b>16.601</b>	<b>-53</b>	<b>16.548</b>
Periodenergebnis HJ 2012/2013	0	0	0	1.390	<b>1.390</b>	-1	<b>1.389</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	285	0	<b>285</b>	5	<b>290</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285</b>	<b>1.390</b>	<b>1.675</b>	<b>4</b>	<b>1.679</b>
Kapitalerhöhung	250	1.125	0	0	<b>1.375</b>	0	<b>1.375</b>
<b>Stand am 30. April 2013</b>	<b>2.901</b>	<b>-380</b>	<b>-1.177</b>	<b>18.307</b>	<b>19.651</b>	<b>-49</b>	<b>19.602</b>
<b>Stand am 1. November 2013</b>	<b>2.901</b>	<b>-380</b>	<b>-1.560</b>	<b>19.118</b>	<b>20.079</b>	<b>-15</b>	<b>20.064</b>
Periodenergebnis HJ 2013/2014	0	0	0	514	<b>514</b>	-5	<b>509</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-177	0	<b>-177</b>	0	<b>-177</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-177</b>	<b>514</b>	<b>337</b>	<b>-5</b>	<b>332</b>
Kapitalerhöhung	290	1.320	0	0	<b>1.610</b>	0	<b>1.610</b>
<b>Stand am 30. April 2014</b>	<b>3.191</b>	<b>940</b>	<b>-1.737</b>	<b>19.632</b>	<b>22.026</b>	<b>-20</b>	<b>22.006</b>

## Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in TEUR	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
<b>Kapitalfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.856</b>	<b>-3.752</b>
<b>Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.660</b>	<b>-4.663</b>
<b>Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.693</b>	<b>13.384</b>
Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.889	4.969
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	4.230	4.324
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	1.340	9.294

## **ANHANG: Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. April 2014**

### **A. DER KONZERN**

#### **1. Allgemeine Angaben**

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

#### **2. Geschäftstätigkeit**

Der EYEMAXX-Konzern ist als internationaler Immobilienentwickler in den neuen Wachstumsmärkten Polen, Tschechien, Slowakei, Serbien sowie in den etablierten Märkten Österreich und Deutschland mit dem Fokus auf die Entwicklung von Handels- und Logistikimmobilien aktiv. Gemeinsam mit Projektpartnern werden Gewerbeimmobilien in den Bereichen Fachmarktzentren, Logistikparks und „build to suit“-Projekten evaluiert, entwickelt und durchgeführt und grundsätzlich an Endinvestoren verkauft. Allerdings wird mit bestimmten Prestigeprojekten (derzeit in Serbien und Österreich) keine reine „develop and sell“-Strategie verfolgt, sondern sie werden in der Gruppe behalten, um durch die Vermietung Gewinne zu erzielen. Die Abwicklung der Projekte erfolgt in eigenen Projektgesellschaften (SPV – special purpose vehicle).

Zukünftig wird der EYEMAXX-Konzern auch Pflegeheimen und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich realisieren.

Die zweite Säule des Geschäftsmodells umfasst Bestandsimmobilien. Dabei nutzt EYEMAXX Marktopportunitäten beim Einkauf und hält ausgewählte Gewerbeimmobilien im eigenen Portfolio, wodurch laufende Mieterträge erzielt werden. Damit verfügt EYEMAXX über ein überzeugendes Geschäftsmodell, indem die Gesellschaft attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen laufenden Cashflow aus Bestandsimmobilien verbindet.

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

##### **2.1 Berichterstattung**

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2014 endende Halbjahr wurde in Einklang mit IFRS („International Financial Reporting Standards“) erstellt, wie sie in der Europäischen Union auf Zwischenberichte anzuwenden sind („IAS 34“).

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen und Angaben und sollte gemeinsam mit dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2014 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Weitere Informationen über die Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung sind dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2013 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2013 entnommen werden (<http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/>).

## 2.2 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am ##D<Veröffentlichung auf der Homepage ([www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)) veröffentlicht.

## 2. Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

Zum 30. April 2014 befinden sich 50 Konzernunternehmen im EYEMAXX-Konzern (31.10.2013: 51). Es wurden 13 (31.10.2013:13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Gesellschaften im EYEMAXX-Konzern zum 30. April 2014:

	Voll- konsolidierung	Equity- Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
<b>Stand am 31. Oktober 2013</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>51</b>
Abgang bzw. Verschmelzung	0	0	-1	-1
Änderung der Konsolidierungsmethode	-2	2	0	0
<b>Stand am 30. April 2014</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>12</b>	<b>50</b>

## 2.1 Vollkonsolidierung

Im Berichtsjahr wurden zwei deutsche Gesellschaften (31.10.2013: 2) und 19 ausländische Gesellschaften (31.10.2013: 21) vollkonsolidiert. Im Halbjahr 2013/2014 kam es zu folgender Abwärtskonsolidierung:

Abwärtskonsolidierung	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
<b>Gewerbeimmobilien</b>				
Eyemaxx 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90
Eyemaxx 5 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	90

#### Abwärtskonsolidierung von Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen

Da sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für luxemburgische Holdinggesellschaften mit 1. Januar 2013 geändert haben, hat sich der EYEMAXX-Konzern zu einer Strukturierungs- bzw. Konsolidierungsänderung in Bezug auf seine polnischen Projektgesellschaften entschlossen. Mit Stichtag 18. November 2013 hat der EYEMAXX-Konzern diese Umstrukturierung dahingehend abgeschlossen, dass Zypern Luxemburg als diesbezüglichen Holdingstandort abgelöst hat. Derart ersetzt nunmehr die nach zypriotischem Recht gegründete Gesellschaft DVOKA LIMITED die nach luxemburgischem Recht inkorporierte Gesellschaft EDEN REAL ESTATE DEVELOPMENT AG und hält erstgenannte seither die Beteiligungen an den nach polnischem Recht gegründeten Projektgesellschaften Eyemaxx 4 Sp.z.o.o., Polen, und Eyemaxx 5 Sp.z.o.o., Polen, welche wiederum mittelbar at-equity in den EYEMAXX-Konzern einbezogen werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Entkonsolidierung mit Stichtag 31. Januar 2014 durchgeführt. Der Effekt aus der Entkonsolidierung beträgt TEUR 25.

Durch die Abwärtskonsolidierung wurden folgende Vermögenswerte und Schulden ausgebucht:

in TEUR	Abwärts- konsolidierung Vollkonsolidierte
<b>Zahlungsmittel &amp; Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-2</b>
Kurzfristiges Vermögen	-2
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	24
Kurzfristige Rückstellungen	2
Nicht beherrschende Anteile	3
<b>Abgegangenes Nettovermögen</b>	<b>25</b>

#### Änderung des Anteils an Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich

Mit Wirkung zum 30. April 2014 verkaufte die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, 5 % der Anteile an der at-equity einbezogenen Gesellschaft Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, an die mit 90 % at-equity einbezogenen Gesellschaft Marland Bauträger GmbH. Aufgrund der 90%-igen Einbeziehung der Marland Bauträger GmbH in den EYEMAXX-Konzern gingen durch den Verkauf 0,5 % der Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, ab. Zuleich wurden 10 % des Gewinns der Entkonsolidierung, dies entspricht dem nicht beherrschenden Anteil an der Marland Bauträger GmbH, realisiert. Somit beträgt das Ergebnis aus Entkonsolidierung TEUR 9.

## **B. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

### **1. Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards**

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

#### **IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert**

Am 12. Mai 2011 hat der IASB den IFRS 13, Fair Value Measurement, verabschiedet. Der Standard regelt, wie zum Fair Value bewertet wird, wenn ein anderer IFRS eine Fair-Value-Bewertung oder Fair-Value-Angabe vorschreibt. Welcher Posten der Bilanz zum Fair Value zu bewerten oder anzugeben ist, ist jedoch nicht in IFRS 13, sondern in den einzelnen Standards geregelt. Es gilt darüber hinaus eine neue Fair-Value-Definition, die den Fair Value als Veräußerungspreis einer tatsächlichen oder hypothetischen Transaktion zwischen beliebigen unabhängigen Marktteilnehmern unter marktüblichen Bedingungen charakterisiert.

Der Standard tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

#### **Änderungen des IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer**

Am 16. Juni 2011 wurde die Änderung an IAS 19 vom IASB verabschiedet. Am 6. Juni 2012 hat die Europäische Union die Änderung in EU-Recht übernommen. Aufgrund der aktuellen Zinssatzentwicklung sind relevante versicherungsmathematische Verluste für 2012 zu erwarten, und daher könnte eine vorzeitige Anwendung in folgenden Fällen vorteilhaft sein. Hat ein Unternehmen in der Kategorie „Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses“ (Pensionen, Abfertigungen, usw.) bisher die versicherungsmathematischen Gewinne oder Verluste direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung oder nach einer beschleunigten Korridormethode (zum Beispiel doppelte Korridormethode) erfasst, so ist nach IAS 19 (revised) nunmehr ausschließlich deren Erfassung im Eigenkapital (Other Comprehensive Income) erlaubt. Demzufolge könnte durch vorzeitige Anwendung eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung erzielt werden.

Die Änderungen sind für ab 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre verpflichtend anzuwenden, wobei eine freiwillige frühere Anwendung erlaubt ist. Da der EYEMAXX-Konzern keine Leistungen gegenüber Arbeitnehmer hat, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

#### **Änderung an IAS 12, Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte**

Am 20. Dezember 2011 hat der IASB die Änderungen zu IAS 12, Ertragsteuern, verabschiedet. Durch die Änderung des IAS 12 bezüglich der Behandlung von steuerlichen Differenzen bei der Bewertung von „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ wird SIC-21, Ertragsteuern, obsolet. Nunmehr ist bei Investment Properties stets von einer Umkehrung der temporären Differenzen durch Veräußerung (anstelle einer fortgeführten Nutzung) auszugehen.

Die Änderungen werden verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden sein. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Aus dieser Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

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

Am 20. Dezember 2010 hat der IASB die Änderungen zu IFRS 1, Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, verabschiedet. Die Änderungen des IFRS 1 betreffen zum einen den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS. Geändert wurde „1. Januar 2004“ in „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“. Darüber hinaus wird ein mit den IFRS konformer Abschluss nicht zwingend erforderlich, sofern das Unternehmen aufgrund einer Hyperinflation seiner Währung zur konformen Aufstellung gehemmt ist.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung der Neuerungen ist zulässig. Die Änderungen haben auf den Konzernabschluss des EYEMAXX-Konzerns keine Auswirkung.

### **Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2009-2011 (Mai 2012)**

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

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

Diese Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Aus dieser Änderung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Halbjahresfinanzbericht.

### **IFRIC 20, Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau**

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

IFRIC 20 ist erstmals für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine freiwillige frühere Anwendung ist möglich. Die Auswirkungen dieser neuen Interpretation ist für den Konzern nicht relevant sein.

## 2. Konsolidierungsgrundsätze

### Nicht beherrschender Anteil

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

Zu definieren ist der Begriff der „bestehenden Eigentumsanteile“ - „present ownership“. Es werden bereits alle Risiken und Chancen aus den optionsgegenständlichen Anteilen - und damit die „present ownership“ - wirtschaftlich dem EYEMAXX-Konzern zugerechnet, etwa weil

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

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

Durch die Anwendung dieser Methode der Bilanzierung ergibt sich eine Änderung der Vorjahreszahlen (30. April 2013) in der Gesamtergebnisrechnung bei den Positionen „Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile“ (Reduktion) und „Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens“ (Erhöhung) in Höhe von TEUR 325. Das Vorjahresergebnis je Aktie änderte sich von EUR 0,48 auf 0,59.

### Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtags- und Durchschnittskurse verwendet:

1 EUR entspricht		Stichtagskurs		Durchschnittskurs	
		30.04.2014	31.10.2013	HJ 2013/2014	HJ 2012/2013
Tschechische Krone	CZK	27,455	25,729	27,3667	25,5228
Serbischer Dinar	RSD	115,6751	114,0082	115,2394	112,1841
Polnischer Zloty	PLN	4,1994	4,1783	4,1849	4,1390
Rumänischer Leu	RON	4,4488	4,436	4,4800	4,4259

## C. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

### Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und –verlustrechnung

Der Begriff „Vorjahr“ bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2012 bis 30. April 2013.

#### Umsatzerlöse

Im Halbjahr 2013/2014 betragen die Erlöse aus Vermietung von Bestandsimmobilien TEUR 315 (Vorjahr: TEUR 303). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, belaufen sich auf TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 889). Die Vorjahreswerte beinhalten größtenteils Erlöse aus Projektleistungen für das Fachmarktzentrum Kittsee, welches im Geschäftsjahr 2012/2013 fertiggestellt wurde. Die Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus sonstigen Verrechnungen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 18).

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

Die positiven Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren größtenteils aus den Logistikprojekten und Grundstücken in Serbien in Höhe von TEUR 679 (Vorjahr: TEUR 1.759) und dem Bürogebäude in Wuppertal in Höhe von TEUR 754 (Vorjahr: keine). Die negativen Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 46 resultieren im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein halbes Jahr.

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

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 2.753 (Vorjahr: TEUR 1.696) setzt sich zusammen aus Ergebniszubeisungen aus dem laufenden Ergebnis beziehungsweise Fortschreibung des Fair Values in Höhe von TEUR 513 sowie in Summe TEUR 2.240 aus der Fair Value Bewertung von zwei Immobilien.

#### Finanzerfolg

Die Finanzierungsaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen für die Anleihe in Höhe von TEUR 1.840 (Vorjahr: TEUR 1.313).

#### Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Konzerngesamtergebnis von TEUR 337 (Vorjahr: TEUR 1.675) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,11 (Vorjahr: EUR 0,59).

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie ist im abgelaufenen Geschäftsjahr identisch.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2012 bis 30. April 2013 bis zum 21. Dezember 2012 2.650.642 Aktien herangezogen. Am 21. Dezember 2012 wurde durch Ausgabe von 250.000 neuen Aktien der Aktienstand auf 2.900.642 Aktien erhöht.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2013 bis 30. April 2014 bis zum 23. März 2014 2.900.642 Aktien herangezogen. Am 23. März 2014 wurde durch Ausgabe von 290.060 neuen Aktien der Aktienstand auf 3.190.702 Aktien erhöht.

Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt für das Berichtsjahr von 2.959.936 Stück (Vorjahr: 2.830.200 Stück).

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

Der Begriff „Vorjahr“ verweist auf den 31. Oktober 2013.

### Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

#### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30. April	31. Oktober
	2014	2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>24.371</b>	<b>20.059</b>
Erstkonsolidierung	0	1.151
Zugänge	365	539
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	1.387	2.895
Umgliederung	0	-161
Währungsumrechnungsdifferenzen	-230	-112
<b>Endbestand</b>	<b>25.893</b>	<b>24.371</b>

#### Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30. April	31. Oktober
	2014	2013
Serbien	16.918	16.469
Österreich	5.865	5.777
Deutschland	3.110	2.125
<b>Buchwerte</b>	<b>25.893</b>	<b>24.371</b>

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich größtenteils aufgrund der positiven und negativen Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwertes geändert. Neben diesen Veränderungen gab es Währungseffekte in Höhe von TEUR 230 Und Investitionen in Höhe von TEUR 361.

### Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

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

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30. April 2014	31. Oktober 2013
<b>Anfangsbestand</b>	<b>22.330</b>	<b>12.078</b>
Erstkonsolidierung	0	2.355
Zugänge	626	3.733
Abgänge	-360	0
Änderung des beizulegenden Zeitwerts	2.753	4.836
Dividendenausschüttung	-3.154	-672
IFRS 5 Umgliederung	-6.580	0
<b>Endbestand</b>	<b>15.615</b>	<b>22.330</b>

Die Veränderung der Anteile an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen betreffen

- Gesellschafterzuschüsse in Höhe von TEUR 626
- Den Abgang von 5 % der Anteile der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, in Höhe von TEUR 360
- Dividendenausschüttungen der FMZ Kittsee GmbH (inzwischen FMZ Kittsee GbmH & Co KG) in Höhe von TEUR 3.154
- Umgliederungen in „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ in Höhe von TEUR 6.580

Der Abgang der 5 % Anteile an der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien/Österreich, wurde bei der vollkonsolidierten EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH gebucht. Der Zugang wurde direkt bei der at-equity einbezogenen Marland Bauträger GmbH gebucht. Folglich ist der Zugang auf Ebene der vollkonsolidierten Gesellschaften nicht ersichtlich.

Im Januar 2014 wurde formell die Umwandlung der FMZ Kittsee GmbH (Kapitalgesellschaft) in die Kittsee GmbH & Co KG (Personengesellschaft) vollzogen. Durch diese Umwandlung wurde gewährleistet, dass sowohl die Gewinne aus der laufenden Geschäftstätigkeit als auch - im Rahmen einer möglichen Veräußerung - anfallende Veräußerungsgewinne als Asset-Deal oder Share-Deal von Kommanditistenanteile gegen die steuerlichen Verlustvorträge der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH verrechnet werden können. Somit bestand seit der Umwandlung die Möglichkeit wie auch die Absicht, die Kommanditistenanteile der FMZ Kittsee GmbH & Co KG zur Gänze oder teilweise zu verkaufen.

### Eigenkapital

Die Veränderung des Eigenkapitals von TEUR 20.064 zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 22.006 ergeben sich aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.610, aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 509 und den negativen Währungsumrechnungsdifferenzen aus dem serbischen Dinar in Höhe von TEUR -177. Im März 2014, wurde eine Kapitalerhöhung platziert und 290.060 neue Aktien zum Preis von 5,55 Euro ausgegeben. Der Mittelzufluss soll insbesondere für den Ausbau der neuen Geschäftsbereiche Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich genutzt werden.

### Anleihen

Zum 30. April 2014 bestehen drei Anleihen. Die Eckdaten der Anleihen lauten wie folgt:

	<b>Anleihe 2011/2016</b>	<b>Anleihe 2012/2017</b>	<b>Anleihe 2013/2019</b>
<b>Volumen:</b>	bis 25 MEUR	bis 15 MEUR	bis 15 MEUR
<b>Laufzeit:</b>	5 Jahre; endfällig per 25.07.2016	5,5 Jahre; endfällig per 31.10.2017	6.0 Jahre; endfällig per 25.03.2019
<b>Zinskupon:</b>	7,5 % p.a.; Zinszahlung per 26.07.	7,75 % p.a.; Zinszahlung per 11.04.	7,875 % p.a.; Zinszahlung per 26.03.
<b>Rating:</b>	BBB (Creditreform)	BBB (Creditreform)	keines
<b>Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:</b>	12.960.000,--	11.624.000,--	15.000.000,--

## Ausgewählte sonstige Erläuterungen

### Nahestehende Unternehmen

Die Nettoforderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen stieg von TEUR 6.840 zum 31. Oktober 2013 auf TEUR 8.130 zum 30. April 2014. Die Veränderung resultiert maßgeblich aus der Ausschöpfung des besicherten Rahmenkredites an Herrn Dr. Michael Müller auf TEUR 2.946 (Vorjahr: TEUR 1.986). Im Januar 2014 hat der EYEMAXX-Konzern einen Generalunternehmensvertrag über die Errichtung eines Logistikzentrums in Belgrad, Serbien, unterzeichnet. Daraus resultiert eine Anzahlung in Höhe von TEUR 300.

### Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Die Nettoforderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen veränderten sich von TEUR 8.131 auf TEUR 8.169 per 30. April 2014. Die größten Veränderungen resultieren aus

- der Bezahlung der offenen Forderung in Höhe von TEUR 774 seitens FMZ Kittsee GmbH & Co KG an den EYEMAXX-Konzern
- den Aufbau von offenen Forderung in Höhe von TEUR 360 gegenüber Marland Bauträger GmbH, welche aus dem Verkauf der Anteile der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG, Wien, resultieren
- eine Erhöhung des Verrechnungskontos in Höhe von TEUR 153 gegenüber der Seepitzstraße Vermietungs gmbH & Co KG
- eine Erhöhung des Verrechnungskontos in Höhe von TEUR 158 gegenüber der Lifestyle Realbesitz Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG

### Segmentberichterstattung

Im EYEMAXX-Konzern werden die Segmente Gewerbeimmobilien, Bestandsimmobilien und Holding als Segmente geführt. Die Klassifizierung in die einzelnen Segmente erfolgt aufgrund der Unterschiede in der Bewertung der gehaltenen Immobilien.

Im Bereich Gewerbeimmobilien sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Polen.

Der Bereich Bestandsimmobilien besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen Grundstücke in Deutschland, Österreich und in Serbien.

Die Intrasegmentumsätze umfassen im Wesentlichen Managementleistungen und Kostenumlagen der Holdinggesellschaften.

## Segmentberichterstattung zum 30. April 2014

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2014
<b>Außenumsatz</b>	<b>95</b>	<b>81</b>	<b>248</b>		<b>424</b>
Innenumsatz	0	-7	-29	36	0
Umsatz Gesamt	95	88	277	-36	424
EBITDA	-381	440	2.196		2.255
Abschreibungen	-12	-6	-66		-84
<b>EBIT</b>	<b>-393</b>	<b>434</b>	<b>2.130</b>		<b>2.171</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-435</b>	<b>285</b>	<b>659</b>		<b>509</b>
Fremdkapital	1.478	10.264	45.953	-9.297	48.398
Vermögen	906	20.465	60.412	-11.379	70.404

**Segmentberichterstattung zum 30. April 2013**

in TEUR	Gewerbe- immobilien	Bestands- immobilien	Holding und Sonstige	Konzern- eliminierung	EYEMAXX Konzern 2013
<b>Außenumsatz</b>	<b>895</b>	<b>59</b>	<b>256</b>		<b>1.210</b>
Innenumsatz	-20	0	-23	43	0
Umsatz Gesamt	915	59	279	-43	1.210
EBITDA	557	1.836	475		2.868
Abschreibungen	-9	-1	-77		-87
<b>EBIT</b>	<b>548</b>	<b>1.835</b>	<b>398</b>		<b>2.781</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>523</b>	<b>1.551</b>	<b>-685</b>		<b>1.389</b>
Vermögen	1.068	18.327	56.768	-7.792	68.371

**Eventualverbindlichkeiten**

Die Eventualverbindlichkeiten betragen zum Stichtag TEUR 197 (31.10.2013: TEUR 1.061). Zum 30. April 2013 besteht eine Kostenüberschreitungsgarantie für eine Projektgesellschaft in Höhe von TEUR 132 (31.10.2013: keine). Ferner ist eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov zum Stichtag mit TEUR 6 (31.10.2013: TEUR 55) bewertet. Im Halbjahr 2013/2014 wurde die Patronatserklärung für den Abstattungskredit der FMZ Kittsee GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 1.000 zurückgegeben. Die Gewährleistung aus dem Verkauf der Gesellschaft STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o. gegenüber dem Käufer für mögliche Mietzinsausfälle innerhalb von 36 Monaten ab Eröffnung (November 2010) ist im November 2013 erloschen (31.10.2013: TEUR 6).

**Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen**

Im Januar 2014 wurde ein Generalunternehmervertrag mit der VST-Gruppe betreffend der Errichtung eines Logistikzentrums in Belgrad, Serbien, unterschrieben. Der Baustart des Logistikzentrums ist für Juli/August 2014 vorgesehen. Im ersten Halbjahr 2013/2014 wurde zwei Finance-Lease Verträge über vermietete Büroimmobilien abgeschlossen. Die Leasingverbindlichkeiten belaufen sich insgesamt auf TEUR 526 wovon bereits TEUR 300 angezahlt wurden. Mit Wirkung 30. April 2014 wurden 2 % der Anteile an der Log Center Alpha, welches eine Logistikimmobilie in Serbien besitzt, an die North-Pannonia Gruppe verkauft.

**Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Wesentliche Änderungen in der Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns ergeben sich aus dem Erwerb eines weiteren Grundstücks in Polen. Auf diesem soll bis Ende des Jahres ein Fachmarktzentrum, welches sich bereits in der Bauphase befindet, mit einer Verkaufsfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> entstehen.

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

#### **Organe der Gesellschaft**

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

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

Aschaffenburg, am 30. Juni 2014

gez.

Dr. Michael Müller

## FINANZKALENDER

30.06.2014	Halbjahresfinanzbericht 2013/2014
26.07.2014	Zinstermin der Anleihe 2011/2016
19.09.2014	Zwischenmitteilung innerhalb des 2. Halbjahres 2013/2014
28.02.2015	Geschäftsbericht 2013/2014

## WEITERE INFORMATIONEN

Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG

Aufhofstraße 25

D-63741 Aschaffenburg

[www.eyemaxx.com](http://www.eyemaxx.com)

Telefon: +49 (0) 6021 386 69 10

## HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

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