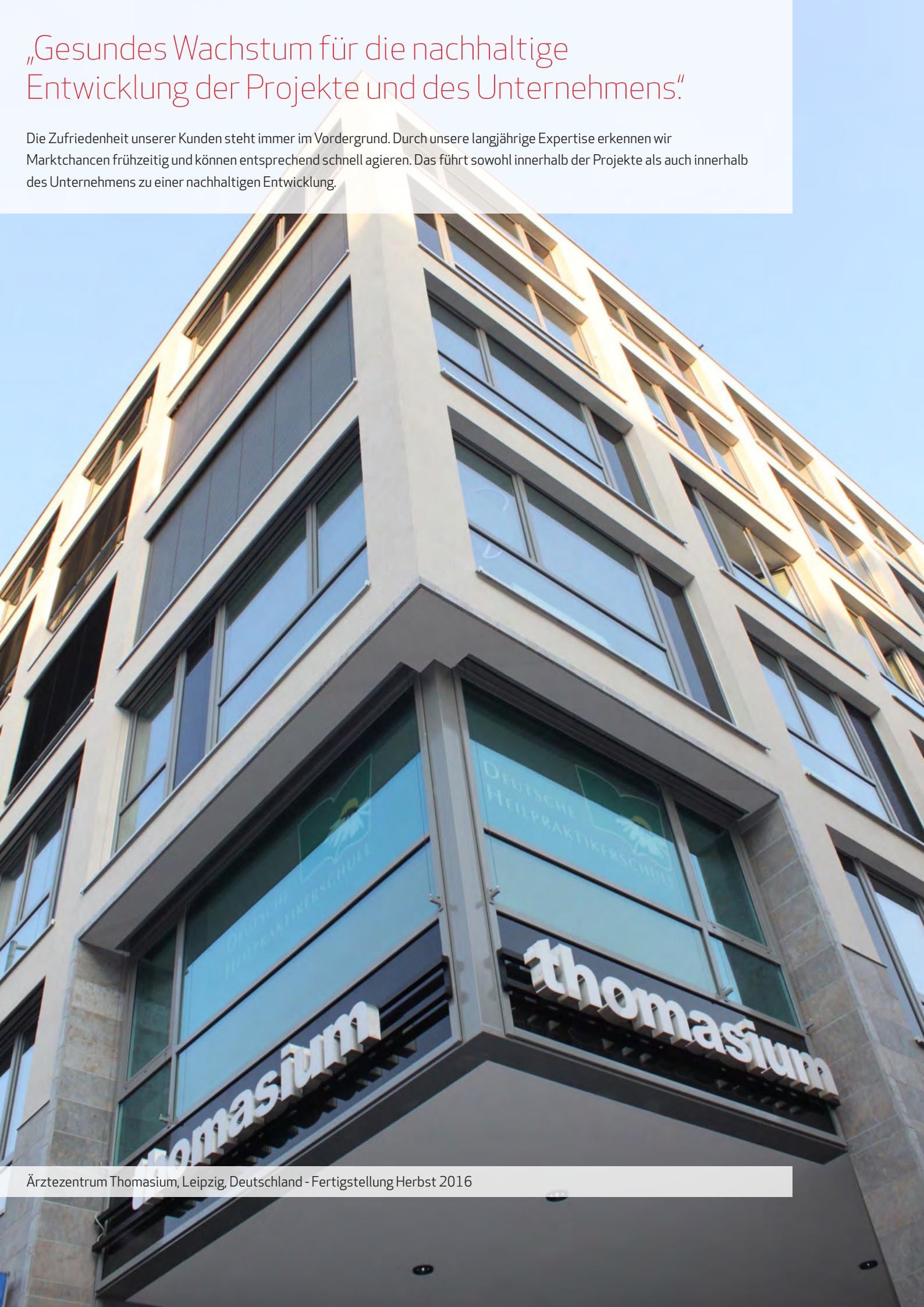


HALBJAHRESFINANZBERICHT 2017

EYEMAXX
REAL ESTATE

„Gesundes Wachstum für die nachhaltige Entwicklung der Projekte und des Unternehmens."

Die Zufriedenheit unserer Kunden steht immer im Vordergrund. Durch unsere langjährige Expertise erkennen wir Marktchancen frühzeitig und können entsprechend schnell agieren. Das führt sowohl innerhalb der Projekte als auch innerhalb des Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung.



Ärztezentrum Thomasium, Leipzig, Deutschland - Fertigstellung Herbst 2016

INHALTSVERZEICHNIS

4	Konzernlagebericht
16	Konzerngewinn- und -verlustrechnung
17	Konzerngesamtergebnisrechnung
18	Konzernbilanz
20	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
21	Konzernkapitalflussrechnung
24	Der Konzern
28	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
30	Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht
49	Finanzkalender | Impressum | Haftungsbeschränkung

KONZERNLAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bzw. des EYEMAXX-Konzerns („EYEMAXX") basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohnimmobilien und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren") in den CEE Ländern gehören. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions") ergänzen das Portfolio.
Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der IWF rechnet für 2017 mit einem BIP Wachstum von 1,7 Prozent für die Eurozone, für 2018 mit 1,8 Prozent. Die Erholung der Eurozone wird durch moderate Staatsausgaben, einen schwachen Euro, wohlwollende Finanzierungsbedingungen sowie positiven Spill-Over-Effekten aus den USA gestützt.
Die globale Wirtschaft setzt ihre konjunkturelle Erholung fort: 2017 schätzt der IWF das Wachstum auf 3,5 Prozent und 2018 auf 3,6 Prozent. Für die USA schätzt der IWF dank steigender Unternehmensinvestitionen und Aussicht auf Steuersenkungen das Wachstum 2017 auf 2,3 Prozent und 2018 auf 2,5 Prozent. (bmwfw, Wirtschaftspolitisches Datenblatt, Stand: 12. Juni 2017)
Das reale BIP des Euro-Währungsgebiets konnte im ersten Jahresviertel 2017 um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal zulegen, verglichen mit 0,5 Prozent im letzten Jahresviertel 2016. Auch für das zweite Quartal und die nahe Zukunft wird mit einem kräftigen Wachstum gerechnet. Der Beschäftigungszuwachs stützt das real verfügbare Einkommen und die privaten Konsumausgaben, die Unternehmen profitieren nach wie vor von der Niedrigzinspolitik. Die Wachstumsprognosen wurden dank der starken Konjunktur nach oben korrigiert. So geht die EZB von einem Wachstum der Eurozone von 1,8 Prozent für 2018 und von 1,7 Prozent für 2019 aus. Die Wirtschaft des Euroraums expandiert nunmehr das vierte Jahr in Folge, und hat durch die Verteilung des Wachstums über die einzelnen Sektoren und Länder hinweg an Stärke gewonnen.
Trotz einer Verlangsamung des globalen BIP Wachstums gab es eine positive weltwirtschaftliche Dynamik. Russland und Brasilien konnten die Rezession hinter sich lassen und auch aus Indien wurde eine steigende

Wirtschaftstätigkeit vermeldet. Hingegen stieg das BIP in den USA im ersten Quartal 2017 lediglich um 0,3 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2016, es wird jedoch mit einer Erholung im Verlauf des restlichen Jahres gerechnet. Auch im Vereinigten Königreich und in China nahm das BIP im ersten Quartal deutlich langsamer zu als erwartet. In Großbritannien wird sich die erhöhte Unsicherheit über die künftigen Handelsvereinbarungen nachteilig auf die Investitionstätigkeit auswirken. Der Welthandel hat Ende 2016 und Anfang 2017 deutlich an Schwung gewonnen. Das Volumen der weltweiten Wareneinfuhren stieg in den ersten drei Monaten 2017 im Quartalsvergleich um 1,8 Prozent. Vor allem in den Schwellenländern und Asien war ein Anstieg zu verzeichnen. Längerfristige Prognosen sind zurzeit aufgrund der Ankündigungen des US-Präsidenten zur Handelspolitik etwas ungewiss. (EZB, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 4 /2017 – Aktuelle wirtschaftliche und monetäre Entwicklungen)

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt konnte im Schlussvierteljahr 2016 und im ersten Vierteljahr 2017 um je 1 Prozent zulegen, im laufenden Jahr wird ein Anstieg um 1,9 Prozent, im kommenden Jahr um 1,7 Prozent und im Jahr 2019 um 1,6 Prozent erwartet. Die gute Konjunkturlage spiegelt sich auch in der Stimmung in der deutschen Wirtschaft und bei den privaten Haushalten wider, die in Verbindung mit der günstigen Auftragslage in der Industrie und beim Bau darauf hindeutet, dass das kräftige Wachstum anhalten dürfte. Gestützt wurde das Wachstum von starken Aktivitäten in der Baubranche, der Industrie und der Dienstleistungsbranche. Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigt mit einem Anstieg der Erwerbstätigen um 652 000 Personen beziehungsweise 1,5 Prozent im April gegenüber dem Vorjahresmonat eine positive Entwicklung. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist somit weiterhin von großer Zuversicht geprägt. (Deutsche Bundesbank Monatsbericht Juni 2017)

Das österreichische Institut für Wirtschaftsforschung geht von einer Steigerung des realen BIP in Österreich von 2,4 Prozent 2017 und 2,0 Prozent 2018 aus. Österreichs Wirtschaft verzeichnete im ersten Quartal 2017 das stärkste Wachstum seit sechs Jahren. Der Export wird von der erhöhten Nachfrage aus China und anderen ostasiatischen Ländern sowie aus den USA gestärkt. Die Binnennachfrage ist die zweite wichtige Stütze der österreichischen Wirtschaft. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit sowie die Steuerreform 2016 stärken die Einkommen der privaten Haushalte und somit die Kaufkraft. Auch das Budgetdefizit wird heuer deutlich geringer ausfallen als 2016, die Budgetprognose für 2018 ist hingegen aufgrund der vorgezogenen Nationalratswahl im Oktober 2017 mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Trotzdem wird mit einem anhaltenden Aufwärtstrend gerechnet. Der Grund dafür sind Beschäftigungsprogramme sowie die positive aussenwirtschaftliche Lage. (WIFO, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, Prognose für 2017 und 2018, 29. Juni 2017)

Für die CESEE Länder (Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen und Rumänien) wird für 2017 ein Aufschwung von 3,4 Prozent prognostiziert. Der private Konsum bleibt der stärkste Faktor. Gründe sind der Anstieg der realen Einkommen und eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation. Die Investitionen in der Region sollten steigen, ebenso der Export. Der Brexit, die neue US Präsidentschaft und Unruhen in den Nachbarländern sowie im Mittleren Osten können mögliche Gefahren für die Wirtschaft der genannten Länder darstellen.
(Österreichische Nationalbank, CESEE Research Update, Foreign Research Division, April 2017)

Die polnische Wirtschaft ist im Jahr 2016 um 2,8 Prozent gewachsen, für 2017 werden 3,2 Prozent prognostiziert. Polen gewinnt zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung innerhalb der EU und konnte sich auch in den Top-25 Volkswirtschaften etablieren. Die Inflationsrate 2017 liegt bei rund 2,0 Prozent, die Nationalbank rechnet mit

einem Anstieg der Investitionen der Produktions- und Baufirmen um 3,6 Prozent. (WKO, Aussenwirtschaft Austria Update Polen, April 2017)

Für Tschechien wird nach einem BIP Wachstum von 2,3 Prozent im Jahr 2016 für 2017 ein Anstieg von 2,6 Prozent und für 2018 von 2,4 Prozent erwartet. Der Konsum der privaten Haushalte sowie die Auslandsnachfrage trugen besonders stark zum Wachstum bei. Der Tiefststand der Arbeitslosenrate von 3,6 Prozent und der Anstieg der Reallöhne fördern die positive Wirtschaftslage. (WKO, Aussenwirtschaft, Update Tschechische Republik, April 2017)

Die serbische Wirtschaft ist nach vorläufigen Schätzungen in 2016 um 2,7 Prozent gewachsen. Diese Entwicklung ist vor allem den Auslandsinvestitionen, dem Export und den höheren Steuereinnahmen zu verdanken. Serbien steht allerdings noch immer vor großen strukturellen Herausforderungen: Arbeitslosigkeit, die Einkommenssituation der Bevölkerung, die staatlichen oder sich im öffentlichen Eigentum befindlichen Betriebe, die den Staatshaushalt massiv belasten. Es besteht Aufholbedarf in der Infrastruktur, dem Ausbau von Verkehrswegen und der Energiewirtschaft. Aber vor allem die stark geförderten Investitionen in Gewerbe und Industrie sorgen für vielversprechende Geschäftschancen und Wachstum. Der IWF prognostiziert einen Anstieg des realen BIP in 2017 um 3,0 Prozent, für 2018 und 2019 sogar um 3,5 Prozent. (WKO, Aussenwirtschaft die serbische Wirtschaft, Stand: 03.04.2017)

Die slowakische Wirtschaft wuchs 2016 um 3,3 Prozent. Die Prognosen für die kommenden Jahre liegen zwischen 3,0 Prozent und 4,0 Prozent. Verantwortlich dafür sind vor allem die Bauwirtschaft, die durch EU Mittel für den Infrastrukturausbau gestärkt wird, und die starke Industrie. Die Arbeitslosenquote ist in den letzten Monaten kontinuierlich gesunken und befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit 2009. (WKO, Aussenwirtschaft Update Slowakei, April 2017)

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Markt für Wohnimmobilien

Der Bedarf an Wohnungen in den deutschen Städten soll auch in den nächsten Jahren ansteigen. Deutsche Bank Research rechnet mit ungefähr 350.000 benötigten Wohnungen pro Jahr. Trotz einer Steigerung der Baugenehmigungen wird die Nachfrage weiter deutlich über dem Angebot liegen was zu neuerlichen Preisanstiegen, vor allem in den Metropolen, führen wird. (Deutsche Bank Research: Ausblick Deutschland, 7. April 2017)

Zwischen Januar und Ende März 2017 stieg das Transaktionsvolumen für Wohninvestments gegenüber diesem Zeitraum im letzten Jahr um 53 Prozent, das Transaktionsvolumen belief sich auf fast 3,2 Mrd. Euro. Die Durchschnittskaufpreise in den A-Städten stiegen um rund ein Drittel an, ein Anstieg von einem Viertel war im restlichen Deutschland zu verzeichnen. Auch im weiteren Jahresverlauf sollte die Nachfrage hoch bleiben, es wird mit einem Transaktionsvolumen von über 10 Mrd. Euro gerechnet. Der deutsche Immobilienmarkt gilt weiterhin als sichere, krisenresistente Kapitalanlage. (Savills Research Deutschland: Marktüberblick Wohninvestmentmarkt Deutschland Q1 2017)

Nordrhein-Westfalen und Berlin stellen weiterhin die räumlichen Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens dar. Darüber hinaus sind mit Sachsen, Schleswig-Holstein oder Thüringen im Jahr 2016 weitere Bundesländer in den Fokus gerückt. (BBSR Analysen KOMPAKT 04/2017)

Basierend auf dem OECD-Erschwinglichkeitsindex ist der deutsche Wohnimmobilienmarkt aktuell fair bewertet. Die Preisanstiege um rund 50 Prozent seit dem Jahr 2009 haben die Unterbewertungen im deutschen Häuser-

markt aufgrund der ebenfalls verbesserten Einkommen beseitigt. Die deutschen Hauspreise steigen aber gemessen an den verfügbaren Einkommen über ihre historischen Durchschnitte. Überbewertungen scheinen angesichts der Knappheit an Wohnraum und einiger fehlgeleiteter wohnpolitischer Eingriffe unvermeidbar. Zudem dürften in den nächsten Jahren sowohl der Zuzug als auch die Kapitalflüsse nach Deutschland anhalten und die Nachfrage- und Preisdynamik befeuern. (Deutsche Bank Research, 22.Mai 2017)
Überdurchschnittliche Preisanstiege oder gar einer Immobilienpreisblase auf Bundesebene sind nicht zu erkennen. Der Aufschwung auf dem Immobilienmarkt ist aktuell nicht getrieben von einer übermäßig gesteigerten Kreditvergabe. Die Kreditvergabe im Immobiliengeschäft hat sich in den vergangenen Jahren beschleunigt, jedoch sind Dauer und Höhe des Anstiegs noch gering. Sowohl in städtischen als auch ländlichen Regionen haben sich die Preise weitestgehend im Einklang mit den Mieten und den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte entwickelt. Ausnahme ist die Entwicklung in den sechs größten deutschen Städten. Die Wohnimmobilienpreise stiegen seit 2007 nominal um mehr als 50 Prozent und damit um rund 45 Prozentpunkte mehr als die verfügbaren Einkommen im gleichen Zeitraum. Preistreiber sind der hohe Zuzug in die Großstädte und das beschränkte Angebot an Wohnraum. (BVR Research. Volkswirtschaft Kompakt, Berlin, 29. Mai 2017)

Die Preise der österreichischen Wohnimmobilien sind im Jahr 2016 um 7,3 Prozent gestiegen. Die Preisentwicklung hat sich nach einem starken Wachstum im ersten Halbjahr in der zweiten Jahreshälfte stabilisiert. Die Anzahl der Immobilientransaktionen im Wert von 26,9 Mrd. EUR hat gegenüber 2015 um 8,3 Prozent zugenommen. Getragen wurde das Wachstum von Wien, den Landeshauptstädten und deren umliegenden Bezirken. (Österreichische Nationalbank: OeNB Immobilienmarktmonitor April 2017)
Für 2017 rechnet die EHL-Wohnexpertin Sandra Bauernfeind mit einem anhaltend starken Zuzug in den großen Städten in Österreich, einer wachsenden Nachfrage nach "effizientem" Wohnraum sowie Mikro-Appartments und einem vermehrten Aufkommen von Wohntürmen.

Markt für Pflegeimmobilien
Nach einem Rekord-Transaktionsvolumen auf dem deutschen Pflegeimmobilienmarkt von rund drei Mrd. Euro im Jahr 2016, rechnet CBRE auch für 2017 und die Folgejahre mit Transaktionen von rund einer Mrd. Euro pro Jahr. Verglichen mit dem Transaktionsvolumen aus 2015 entspricht das Ergebnis von 2016 einer Erhöhung um rund 255 Prozent. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, allerdings herrscht ein Angebotsmangel am Markt. Die aktuelle Bedarfsprognose von CBRE würde Investitionen von rund 4 Mrd. Euro im Jahr entsprechen. (CBRE: news.cbre.de//investmentmarkt-fur-pflegeimmobilien-erreicht-neues-rekordergebnis; Frankfurt, 12 Januar 2017)
Der Anteil der Assetklasse Pflegeimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes lag im Rekordjahr 2016 bei über sechs Prozent, während dieser in den Jahren zuvor nur ein bis zwei Prozent betrug. Das starke Interesse ist auf die attraktiven Renditen aber auch den steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen zurück zu führen. Private Investoren rücken zunehmend in den Vordergrund. Sie haben das Wachstumspotenzial der Investmentnische erkannt und die Assetklasse für sich entdeckt. Es sind im Vergleich zu klassischen Core-Gewerbeimmobilien wie Büros oder Geschäftshäuser höhere risikoadjustierte Renditen erzielbar, aktuell rund 5,5 Prozent. (CBRE ITC Pflegeimmobilienreport, Frankfurt, 27 Februar 2017)
Der aktuelle Pflegeimmobilienreport von immoTISS Care und CBRE bestätigt, dass die strikte Trennung von ambulanten und stationären Einrichtungen überholt ist. Das zeigt sich unter anderem bereits in den vielfältigen Angeboten zur Kurz- und Teilzeitpflege, ambulanten oder stationären Wohngemeinschaften und betreutem Wohnen, Servicewohnungen oder Seniorenresidenzen. Wichtig ist, dass sich Pflegeleistungen individuell kombinieren lassen und sich für jede Pflegestufe in den unterschiedlichen finanziellen Gegebenheiten ein passendes Objekt finden lässt. (CBRE Pflegeimmobilien Report 2016/2017)

Markt für Gewerbeimmobilien

Das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt belief sich im ersten Quartal 2017 auf insgesamt 12,6 Mrd. Euro. Das ist das volumenmäßig beste jemals dokumentierte Quartal zu einem Jahresauftakt und gleichbedeutend einem Plus gegenüber dem ersten Quartal 2016 von fast 60 Prozent. Auf die sieben großen deutschen Investmentmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen rund 46 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Den größten Wachstumsanstieg konnten allerdings die Städte im Rheingebiet verzeichnen. Deutlich mehr als die Hälfte des Retail-Volumens floss in Geschäftshäuser (53 Prozent), während Discounter/Fach- und Supermärkte mit einem Anteil von 28 Prozent derzeit noch etwas unterrepräsentiert sind. Auf Shopping Center und Kaufhäuser entfallen mit rund 17 Prozent bzw. gut 2,0 Prozent ähnliche Anteile wie im Vorjahreszeitraum. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. (Pressemitteilung BNP Paribas Real Estate, Frankfurt am Main, 12. April 2017)

Büroimmobilien erfreuten sich auch zu Beginn des Jahres mit einem Investitionsvolumen von rund 5,2 Mrd. Euro oder 41 Prozent des Transaktionsvolumens größter Beliebtheit bei den Investoren. Es folgen Einzelhandelsobjekte mit 18 Prozent (2,3 Mrd. Euro) und Lager-/Logistikimmobilien mit einem Anteil von 16 Prozent (2 Mrd. Euro). Immobilien mit Kombinationen von z.B. Büro und Einzelhandel oder Büro und Wohnen machen rund 11 Prozent des Transaktionsvolumens aus, Hotels knapp 9 Prozent. Bis Ende 2017 wird mit weiteren Preisanstiegen gerechnet. (JLL Investmentüberblick Deutschland; 1. Quartal 2017)

BNP Paribas veröffentlicht für das erste Quartal 2017 einen Rekord Flächenumsatz für Logistik- und Lagerflächen von 1,5 Mio. Quadratmetern für Deutschland. Damit wurde der Umsatzrekord der ersten drei Monate des letzten Jahres um 2 Prozent gesteigert. Im langfristigen Vergleich liegt das Ergebnis ebenfalls knapp ein Drittel über dem zehnjährigen Durchschnitt. (Pressemitteilung BNP Paribas, Frankfurt am Main, 27.April 2017)

Mit einem Investitionsvolumen von rund 2,94 Mrd. Euro endet das erste Quartal für den Retail-Investmentmarkt äußerst erfolgreich. Nachdem in den ersten drei Monaten des Jahres 2016 aufgrund des unzureichenden Angebots nur 1,82 Mrd. Euro umgesetzt werden konnten, liegt das aktuelle Ergebnis nicht nur 61 Prozent über dem Vorjahreswert, sondern übertrifft den langjährigen Schnitt auch recht deutlich um rund 18 Prozent. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate. (Pressemitteilung BNP Paribas Real Estate, Frankfurt am Main, 12. April 2017)

Auch in Österreich boomt der Markt für Büroimmobilien, vor allem in Wien, wo 2017 mit einer Verdoppelung der Neuflächen gerechnet wird. Retail hingegen wird weiterhin nur einen geringen Anteil des Transaktionsvolumens am österreichischen Markt ausmachen, auch wenn mit dem Überschreiten der 3 Mrd. Euro Marke gerechnet wird. Einkaufs- und Fachmarktzentren werden ausgebaut, die Qualität verbessert, aber Neubauten wird es kaum geben. (EHL Geschäftsflächenbericht Österreich 2017.)

In Tschechien wurde das erste Quartal 2017 mit einem Investitionsvolumen in Immobilien von 1,4 Mrd. Euro zum erfolgreichsten Jahresbeginn. Dieses Resultat ist vorallem auf die Investitionen in Retailimmobilien zurückzuführen. Im Jahr 2017 sind neue Gewerbeflächen im Ausmaß von rund 91.000 Quadratmetern geplant. (BNP Paribas, At a glance Q1 2017)

2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 4,5 Mio. Euro aus. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 1,9 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 29,6 Mio. Euro auf 40,8 Mio. Euro gesteigert werden.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2016/2017 hat die EYEMAXX Real Estate AG im angestammten Geschäftsfeld des Konzerns, der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa, das Retail Center MyBox in Pelhřimov, Tschechien, an einen tschechischen Investor verkauft. Das Objekt wurde im Oktober 2016 nach nur sieben-monatiger Bauzeit fertiggestellt. Das Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von rund 1.800 Quadratmetern und beherbergt fünf renommierte Mieter aus dem Einzelhandelsbereich.

Im November 2016 konnte das Wohnprojekt „Park Apartments Potsdam" noch vor Baubeginn für über 18 Mio. Euro als Forward Sale an einen namhaften deutschen Investor verkauft werden. Die Wohnanlage wird aus sechs Stadtvillen mit 95 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit einer vermietbaren Fläche von über 6.100 Quadratmetern geplant. Die viergeschossigen Villen entstehen auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen parkähnlichen Grundstück am Rande des Gebiets „Forst Potsdam Süd" mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung ins Potsdamer Stadtzentrum und nach Berlin.

Desweiteren wurde das Projekt Thomasium erfolgreich an einen Käufer übergeben. Das medizinische Zentrum mit zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen wurde im Herbst 2016 fertiggestellt und konnte bereits vor Bauende als Forward Sale an einen deutschen institutionellen Investor verkauft werden. Die Mixed-Use Immobilie wurde auf einem rund 3.200 Quadratmeter großen Grundstück in einer der begehrtesten Lagen in der Innenstadt Leipzigs – dem Bachstraßenviertel – errichtet. Der sechs-stöckige Neubau verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 4.982 Quadratmetern und beherbergt neben den Praxisräumlichkeiten für Ärzte sieben Penthouse-Wohnungen auf zwei Etagen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Zum Objekt gehört auch ein Parkhaus mit 349 Stellplätzen.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Wandelanleihen erfolgreich begeben. Die Wandelanleihe 2016 mit einem Volumen von rund 4,2 Mio. Euro wurde im Dezember 2016 erfolgreich platziert. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit vom 16. Dezember 2016 bis einschließlich zum 15. Dezember 2019 und wird mit 4,5 Prozent p.a. verzinst. Die Zinszahlung wird halbjährlich vorgenommen, jeweils im Juni und Dezember. Eine erstmalige Wandlung in Inhaber-Stückaktien der EYEMAXX Real Estate AG ist im Juli 2018 möglich und anschließend im Rahmen weiterer halbjährlicher Wandlungsfenster während der Laufzeit der Wandelanleihe. Der Wandlungspreis beläuft sich auf 9,80 Euro. Die Mittel aus der Wandelanleihe sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte in den Kernmärkten Deutschland und Österreich verwendet werden.

Die Wandelanleihe 2017 über rund 20 Mio. Euro wurde im April 2017 erfolgreich platziert. Das öffentliche Angebot wurde vorzeitig beendet, da bereits zum Ende der Bezugsfrist für EYEMAXX-Aktionäre und Inhaber der Schuldverschreibung 2016/2019 die Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 20.376.000 Euro und einer Laufzeit bis 15.12.2019, vollständig platziert werden konnte. Neben dem Bezug durch die Bezugsberechtigten erfolgte die überwiegende Platzierung bei institutionellen Investoren insbesondere im europäischen Ausland. Der jährliche Zinskupon beläuft sich auf 4,5 Prozent, der Wandlungspreis wurde auf 11,89 Euro festgelegt. Der Mittelzufluss aus der Wandelanleihe soll insbesondere der Finanzierung von Immobilienprojekten und dem Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen des eigenen Immobilienportfolios dienen.

Zusammenfassend weist der EYEMAXX-Konzern am Ende eines erfolgreichen Halbjahrs 2016/17 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 1.317 aus.

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2016 und endet am 30. April 2017. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2015 bis 30. April 2016.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.073 über dem Vorjahreswert von TEUR 1.401. Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.240 (Vorjahr: TEUR 991). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 785 (Vorjahr: TEUR 206). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 9).

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	2.073	1.401
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.633	1.678
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-1.866	-3.379
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	2.634	3.737
Betriebsergebnis (EBIT)	4.474	3.437
Finanzerfolg	-2.600	-2.025
Ergebnis vor Steuern	1.874	1.412
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19	-26
Veränderung der latenten Steuern	-538	-217
Periodenergebnis	1.317	1.169
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	-17	10
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.334	1.159

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.633 (Vorjahr: TEUR 1.678) erzielt. Diese Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Projektentwicklung in Serbien.

Die Ergebnisse aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 2.634 (Vorjahr: TEUR 3.737) setzen sich aus Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet in Höhe von TEUR 2.304 (Vorjahr: TEUR 3.632), dem Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 92) und dem Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 13) zusammen. Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 2.545), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.808 (Vorjahr: TEUR 962) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -182 (Vorjahr: TEUR -12). Nähere Erläuterungen siehe 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

Das negative Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR 2.600 (Vorjahr: TEUR 2.025). Darin beinhaltet sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 1.259 (Vorjahr: TEUR 1.032). Die Finanzierungsaufwendungen betrugen im Halbjahr 2016/2017 TEUR 3.859 (Vorjahr: TEUR 3.057). In den Zinsaufwendungen sind nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.251 (Vorjahr: TEUR 2.687) enthalten.

In Summe weist EYEMAXX im ersten Halbjahr 2016/2017 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 1.317 (Vorjahr: TEUR 1.169) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Das Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2016 und endet am 30. April 2017. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2015/2016 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr" bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2016.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 122.374 auf TEUR 151.521 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Langfristige Vermögenswerte	95.977	88.815
Kurzfristige Vermögenswerte	55.544	33.559
Summe Aktiva	151.521	122.374
Eigenkapital	40.779	38.013
Langfristige Verbindlichkeiten	87.064	71.378
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23.678	12.983
Summe Passiva	151.521	122.374

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2017 bei TEUR 95.977 nach TEUR 88.815 zum 31.10.2016. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 698 von TEUR 3.124 auf TEUR 3.822.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 1.647 von TEUR 38.541 auf TEUR 40.188. Im Halbjahr 2016/2017 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 28. Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR 1.627 (Vorjahr: TEUR 2.212). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR -9 (Vorjahr: TEUR -404), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen erhöhten sich um TEUR 2.304 von TEUR 23.986 zum 31.10.2016 auf TEUR 26.290 zum Bilanzstichtag. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Halbjahr 2016/2017 um TEUR 2.273 auf TEUR 25.168 (Vorjahr: TEUR 22.895). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2017 bei TEUR 55.544 nach TEUR 33.559 zum Ende des Geschäftsjahres 2015/2016 Das Vorratsvermögen stieg im Halbjahr 2016/2017 um TEUR 98, die Forderungen aus Lieferungen erhöhten sich um TEUR 351, die sonstigen Forderungen erhöhten sich um TEUR 2.674, die kurzfristigen finanziellen Forderungen stiegen um TEUR 683 und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stiegen um TEUR 18.034.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 38.013 zum 31.10.2016 um TEUR 2.766 auf TEUR 40.779 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.317. Durch die Ausgabe von zwei Wandelanleihen erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 1.409. Durch den Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften ergab sich eine Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 32. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 10 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Steigerung der langfristigen Verbindlichkeiten auf TEUR 87.064 von TEUR 71.378 im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der zwei Wandelanleihen und der Umgliederung der Anleihe 2012/2017 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEUR 10.695 auf TEUR 23.678. Dies resultiert im Wesentlichen aus der im November 2017 fälligen Anleihe 2012/2017.

3 Nachtragsbericht

Nach dem Berichtzeitraum wurde das Pflegeheim Klein Lengden in Niedersachsen an den Betreiber übergeben. EYEMAXX hatte bereits vor Baubeginn in 2016 einen Mietvertrag über 20 Jahre plus Verlängerungsoption mit einer renommierten Betreibergesellschaft abgeschlossen. Das Pflegheim mit einem Projektvolumen von 11 Mio. Euro umfasst 71 stationäre und 14 Tagespflege-Plätze sowie 22 Einheiten für betreutes Wohnen. Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2015/2016 im Rahmen eines Forward Sale an einen institutionellen Investor aus Deutschland verkauft worden.

Der Kaufvertrag für ein über 2.000 Quadratmeter großes Grundstück im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing wurde für ein weiteres Neubau-Wohnimmobilienprojekt unterzeichnet. Der Bezirk Hietzing liegt im Westen Wiens und gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden mit einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung in die Wiener Innenstadt und einem hohen Grünflächenanteil. Drei Wohngebäude mit insgesamt 13 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie weitere sieben „Town Houses“ sollen auf dem Grundstück entstehen. Die Eigentumswohnungen werden eine Größe zwischen 38 bis 127 Quadratmeter aufweisen und mit Ausnahme einer Wohnung über Eigengärten, Balkone oder Dachterrassen verfügen. Bei den Town Houses mit einer Fläche zwischen 82 und 165 Quadratmetern sind ebenfalls eigene Gärten geplant. Im Rahmen des Projektes sollen auch 15 Tiefgaragenplätze entstehen.

Gemeinsam mit dem Partner DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG soll in der Gemeinde Schönefeld südlich von Berlin ein Wohn- und Büro-Immobilienprojekt im Volumen von rund 170 Mio. Euro realisiert werden. An dem gegründeten Joint Venture ist EYEMAXX mit 50,1 Prozent beteiligt ist. Auf einem etwa 73.000 Quadratmeter großen Areal östlich des Ortskerns von Schönefeld sollen 17 Gebäude mit 450 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von über 29.300 Quadratmetern errichtet werden. Darüber hinaus sind Büroflächen von ca. 23.400 Quadratmetern sowie rund 690 Stellplätze geplant. Der Kaufvertrag für das Grundstück, auf dem die Objekte entstehen sollen, wurde bereits unterschrieben. Für einen Teil des Projekts, das heißt für die Umsetzung von ca. 6.000 Quadratmetern Wohnfläche und ca. 4.000 Quadratmetern Bürofläche, liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das gesamte Projekt soll schrittweise bis zum Jahr 2022 abgeschlossen sein.

Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 eine Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie beschlossen. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von der Hauptversammlung mit mehr als 99,9 Prozent der Stimmen angenommen.

Ferner wurde ein freiwilliges Umtauschangebot der Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1TM2T3) in die Anleihe 2014/2020 (ISIN DE000A12T374) beschlossen. Der Umtausch im Verhältnis 1:1, das heißt eine Anleihe 2013/2019 in jeweils eine Anleihe 2014/2020 mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro, ist auf einen Nominalbetrag von bis zu 4.999.000 Euro beschränkt und wird vom 22. Juni 2017 bis zum 12. Juli 2017 ermöglicht. In Summe wurden Anleihen im Wert von 2.326.00 Euro getauscht.

Im Juli 2017 wurde der Vertrag mit AccorInvest Germany GmbH über den Verkauf des Hotelprojekts beim „Postquadrat" in Mannheim unterschrieben. Eine mündliche Einigung gab es bereits im März. AccorInvest Germany GmbH wird in den geplanten neuen Objekten in Mannheim ein ibis Hotel und ein ibis budget Hotel mit 170 bzw. 155 Zimmern sowie ein ADAGIO Access Aparthotel mit rund 130 Apartments betreiben. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Der nun fixierte Vertrag sieht vor, dass EYEMAXX die beiden Hotels sowie die angeschlossenen Serviced Apartments für AccorHotels errichtet. Darüber hinaus gehören 80 Tiefgaragenplätze zu den Objekten. Die Gebäude entstehen auf einem 3.700 Quadratmeter großen Grundstück auf dem insgesamt 20.000 Quadratmeter großen „Postquadrat"-Areal.

Ferner wurde der Kaufvertrag für ein weiteres Wohnprojekt unterzeichnet. In Bonn ist die Erstellung von insgesamt 32 hochwertigen Eigentumswohnungen, die sich auf zwei Gebäudekomplexe verteilen werden geplant. Die Wohnungen, mit jeweils zwei bis drei Zimmern und einer Loggia, entstehen in Bonn-Nord in guter Lage unweit der Bonner Innenstadt und mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung auf einer Bruttogeschossfläche von rund 4.000 Quadratmetern. Mit dem Baubeginn rechnet EYEMAXX im ersten Quartal 2018. Das Projekt soll bis zum Frühjahr 2019 abgeschlossen sein und umfasst ein Volumen von ca. 20 Mio. Euro.

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

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

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2016/17 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2015/16 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten.

Die EYEMAXX Real Estate AG blickt optimistisch in die Zukunft. Mit der Realisierung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Pflegeheimen in Deutschland verfügt das Unternehmen über ein starkes Kerngeschäft Ein ebenso wichtiger Geschäftsbereich ist die Entwicklung von Fachmarkzentren in Zentraleuropa sowie Logistikimmobilien in Serbien.

Diese Geschäftszweige und die Vermietung attraktiver Bestandsimmobilien sichern das Wachstum des EYEMAXX Konzerns. EYEMAXX sieht sich auf einem guten Weg, den operativen Wachstumskurs im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen und eine deutliche Steigerung des Ergebnisses nach Steuern (Jahresergebnis) zu erreichen. Zudem ist geplant, einen Nettoverschuldungsgrad (Gearing) von unter drei weiterhin beizubehalten.

Die starke Projektpipeline ist ein stabiles Fundament für das geplante Wachstum: Insgesamt verfügte EYEMAXX zum Ende des ersten Halbjahres 2016/2017 über eine Projektpipeline mit einem Volumen von rund 380 Mio. Euro. Nach dem Berichtszeitraum konnte die Projektpipeline auf 570 Mio. Euro erhöht werden.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2017



Dr. Michael Müller

„Wir setzen auf stabile Kernmärkte und margenstarke Marktsegmente."

Der Fokus liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus realisiert die EYEMAXX Gruppe Pflegeheime in Deutschland und Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa. In der jüngsten Firmengeschichte sind Quartiersentwicklungen in Deutschland ebenfalls Teil der Unternehmensstrategie.



Postquadrat Mannheim, Mannheim, Deutschland

KONZERNGEWINN- UND-VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Umsatzerlöse	1.1	2.073	1.401
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	1.633	1.678
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	2.166	1.518
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-307	-1.687
Personalaufwand		-1.446	-1.126
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-141	-97
Sonstige betriebliche Erträge		511	275
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.5	-2.649	-2.262
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung		288	13
Ergebnisse aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.6	2.346	3.724
Betriebsergebnis (EBIT)		4.474	3.437
Finanzierungserträge	1.7	1.259	1.032
Finanzierungsaufwendungen	1.7	-3.859	-3.057
Finanzerfolg		-2.600	-2.025
Ergebnis vor Steuern		1.874	1.412
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-19	-26
Veränderung der latenten Steuern		-538	-217
Periodenergebnis		1.317	1.169
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		*-17*	*10*
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		*1.334*	*1.159*

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2016/2017	2015/2016
Periodenergebnis		1.317	1.169
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-15	-193
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-15	-193
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		5	6
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		5	6
Sonstige Ergebnisrechnung		-10	-187
Gesamtergebnis		1.307	982
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		*-17*	*10*
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		*1.342*	*972*
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		*1.342*	*972*
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,31*	*0,33*
Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,31*	*0,33*

KONZERNBILANZ

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.04.2017	31.10.2016
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		69	69
Sachanlagevermögen		3.753	3.055
Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.1	40.188	38.541
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.2	26.290	23.986
Finanzanlagevermögen		61	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.3	25.168	22.895
Aktive latente Steuerforderung		448	208
		95.977	88.815
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		7.623	7.525
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.321	970
Sonstige Forderungen	2.4	7.188	4.514
Finanzielle Forderungen	2.3	5.276	4.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		21.364	3.330
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.5	12.772	12.627
		55.544	33.559
Summe AKTIVA		151.521	122.374

Passiva

in TEUR	Anhang	30.04.2017	31.10.2016
Eigenkapital			
Grundkapital		4.290	4.290
Kapitalrücklage		7.701	6.028
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-2.624	-2.613
Kumulierte Ergebnisse		30.652	29.563
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		40.019	37.268
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		760	745
Eigenkapital	2.6	40.779	38.013
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	76.834	61.444
Finanzverbindlichkeiten	2.8	4.700	4.971
Latente Steuerschulden		5.530	4.963
		87.064	71.378
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	13.420	1.108
Finanzverbindlichkeiten	2.8	631	2.015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	711	846
Rückstellungen		966	1.040
Sonstige Verbindlichkeiten	2.9	1.623	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.9	109	107
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.10	6.218	6.197
		23.678	12.983
Summe PASSIVA		151.521	122.374

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
Stand am 1. November 2015	3.510	2.376	-2.281	24.777	-96	28.286	245	28.531
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2015/2016	0	0	0	1.159	0	1.159	10	1.169
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	-187	0	0	-187	0	-187
Gesamtergebnis	0	0	-187	1.159	0	972	10	982
Verkauf eigene Aktien	0	16	0	0	96	112	0	112
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	8	0	8	-28	-20
Stand am 30. April 2016	3.510	2.392	-2.468	25.944	0	29.378	227	29.605
Stand am 1. November 2016	4.290	6.028	-2.613	29.563	0	37.268	745	38.013
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2016/2017	0	0	0	1.334	0	1.334	-17	1.317
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	264	-10	-246	0	8	0	8
Gesamtergebnis	0	264	-10	1.088		1.342	-17	1.325
Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	1.409	0	0	0	1.409	0	1.409
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	32	32
Stand am 30. April 2017	4.290	7.701	-2.623	30.651	0	40.019	760	40.779

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.6.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.592	-588
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-7.650	-6.022
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	25.308	9.512
Veränderung des Finanzmittelfonds	16.065	2.902
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	548	3.478
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	16.613	6.380

„Mit unserem starken und effizienten Team sind wir ein verlässlicher Projektpartner für alle Stakeholder."

Gemeinsam bauen wir erfolgreich an der Zukunft der EYEMAXX Gruppe. Durch die schlanke Struktur, ein überlegt agierendes, engagiertes und aufgeschlossenes Team sind kurze Wege und effizientes Handeln selbstverständlich und maßgeblich für den Ausbau der Projektpipeline auf mittlerweile mehr als 570 Mio. Euro. (Stand per 31.Juli 2017)



Hafentor - Quartier am Lindenauer Hafen, Leipzig, Deutschland

DER KONZERN

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX Real Estate AG bzw. des EYEMAXX-Konzerns („EYEMAXX") basiert auf zwei Säulen:

Die erste Säule besteht aus der Projektentwicklung, wozu die Konzeptionierung, planerische und behördentechnische Umsetzung, die bauliche Errichtung, Vermietung und der Verkauf von Wohnimmobilien und Pflegeheimen in Deutschland und Österreich sowie Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend „Fachmarktzentren") in den CEE Ländern gehören. Nach Kundenwunsch errichtete Objekte (im Folgenden auch „Taylormade Solutions") ergänzen das Portfolio.
Die zweite Säule besteht aus der Bestandhaltung von vermieteten Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Dabei werden Marktopportunitäten genutzt, ausgewählte vermietete Eigen-Investments gehalten und dadurch laufende Mieterträge erzielt. Durch dieses Geschäftsmodell verbindet EYEMAXX attraktive Entwicklerrenditen mit einem zusätzlichen Cashflow aus Eigen-Investments.

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

1.2 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2017 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 2016 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2017 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 2016 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2016 entnommen werden (http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/).

Mit dem Begriff „EYEMAXX" ist, sofern nicht anders angegeben, der EYEMAXX-Konzern gemeint.

1.3 Veröffentlichung

Dieser Konzernhalbjahresfinanzbericht nach IFRS wird am 31. Juli 2017 auf der Website der Gesellschaft (www.eyemaxx.com) veröffentlicht.

2 Beschreibung des Konsolidierungskreises und Unternehmenszusammenschlüsse

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Die nachfolgende Liste enthält die Veränderungen der Tochterunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe zum 30. April 2017.

Im Halbjahr 2016/2017 wurden sechs deutsche Gesellschaften (Vorjahr: sechs) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 21) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2016	27	37	13	71
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals miteinbezogen	0	0	0	0
Abgang bzw. Verschmelzung	-1	0	0	-1
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 30. April 2017	26	37	13	70

Im Halbjahr 2016/2017 befinden sich 70 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 71). Es werden 13 (Vorjahr: 13) Unternehmen wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogenen.

2.2 Vollkonsolidierung

2.2.1 Abgang/Verschmelzung

Änderungen im Halbjahr 2016/2017

Folgende Gesellschaften wurden im Halbjahr 2016/2017 verkauft bzw. liquidiert:

Abgang/Liquidierung im Geschäftsjahr2016/2017

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
EYEMAXX Pelhrimov s.r.o.	Prag	Tschechien	CZK	100

Verkauf EYEMAXX Pelhrimov s.r.o., Tschechien

Mit Wirkung zum 19. Januar 2017 wurden 100 % der Anteile an der EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. verkauft. In der Gesellschaft wurde ein Fachmarktzentrum in Pelhrimov, Tschechien entwickelt, welches nach 7-monatiger Bauzeit im Oktober 2016 fertiggestellt und eröffnet wurde. Durch den Verkauf sind neben den Vermögenswerten in Höhe von TEUR 2.240, Schulden in Höhe von TEUR 1.940 abgegangen.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

Im Halbjahr 2016/2017 kam es zu keinen Veränderungen der Gemeinschaftsunternehmen.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2016 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard	Verbindliche Anwendung	Veröffent-lichung
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungsposten	1.1.2016	30.1.2014

Änderungen	Verbindliche Anwendung	Veröffent-lichung
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen" und IAS 41 „Landwirtschaft": Landwirtschaft – Fruchttragende Pflanzen	1.1.2016	30.6.2014
Änderungen an IFRS 11, Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	1.1.2016	6.5.2015
Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	1.1.2016	12.5.2014
Verbesserung der International Financial Reporting Standards 2012-2014	1.1.2016	25.9.2014
Änderungen an IAS 1: Darstellung des Abschlusses	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IAS 27: Equity-Methode im separaten Abschluss	1.1.2016	18.12.2014
Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	1.1.2016	18.12.2014

Alle Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf den EYEMAXX Konzern.

2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		30.04.2017	31.10.2016
Tschechische Krone	CZK	26,9200	27,0250
Serbischer Dinar	RSD	123,1711	123,1620
Polnischer Zloty	PLN	4,2170	4,3267
Rumänischer Leu	RON	4,5348	4,5060

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2016/2017	2015/2016
Tschechische Krone	CZK	29,9965	27,0337
Serbischer Dinar	RSD	123,6549	122,6435
Polnischer Zloty	PLN	4,3353	4,3403
Rumänischer Leu	RON	4,5198	4,4839

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

1. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und –verlustrechnung

Die Bezeichnung „2016/2017" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2016 bis 30. April 2017. Der Begriff „2015/2016" und „Vorjahr" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2015 bis 30. April 2016.

1.1 Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.240 (Vorjahr: TEUR 991). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition, betrugen TEUR 785 (Vorjahr: TEUR 206). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 9).

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	1.729	1.530
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	6	-22
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-16	244
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-51	-50
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-34	-22
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-1	-2
Summe	1.633	1.678

Die positive Veränderung des beizulegenden Zeitwertes für die Projekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.729 (Vorjahr: TEUR 1.530) resultiert im Wesentlichen aus dem Projektfortschritt der Logistikhalle 1B.

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwertes der Bestandsimmobilie in Linz resultiert aus der Mietpreiserhöhung aufgrund der Indexanpassungen.

Die verbleibenden Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren im Wesentlichen aus der Verkürzung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Abgegrenzte Projektfees	1.114	-95
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.052	321
Veränderung im Bau befindliche Immobilien	0	1.293
Summe	2.166	1.519

Im Geschäftsjahr 2016/2017 veränderte sich die Abgrenzung der Projektfees um TEUR 1.114 (Vorjahr: TEUR -95).

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.052 (Vorjahr: TEUR 321) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die tschechischen, polnischen, österreichischen und deutschen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	213	1.671
Aufwendungen für bezogene Leistungen	94	15
Summe	307	1.686

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Leistungen betreffen das Logistikcenter in Serbien und das Projekt in Leipzig.

1.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Rechts- und Beratungsaufwand	640	440
Leasing, Miete und Pacht	471	515
Provisionen und Fremdleistungen	187	382
Reise- und Fahrtaufwendungen	184	159
Instandhaltung und Wartung	111	73
Wertberichtigung zu Forderungen	97	66
Werbeaufwand	71	61
Gebühren und Abgaben	51	80
Kommunikationskosten	39	47
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	27	152
Versicherungsaufwendungen	17	8
Ausbuchung von Forderungen	2	0
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	241	122
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Übrige	486	132
Summe	2.649	2.262

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

Die Entwicklung des Ergebnisses aus Beteiligungen ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	2.304	3.632
Dividenden und Ergebniszuweisung von Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	0	0
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	42	92
Summe	2.346	3.724

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 2.545), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.808 (Vorjahr: TEUR 962) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -182 (Vorjahr: TEUR -12). Nähere Erläuterungen siehe 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

1.7 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Zinserträge	1.259	1.032
Finanzierungserträge	1.259	1.032
Zinsaufwendungen	-3.859	-3.057
Finanzierungsaufwendungen	-3.859	-3.057
Summe	-2.600	-2.025

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

In den Zinsaufwendungen enthalten sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.251 (Vorjahr: TEUR 2.687). Weitere Erläuterungen zu den Anleihen siehe 2.7 Anleihen.

1.8 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie nach IAS 33 wird als Quotient aus dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Periodenergebnis von TEUR 1.317 (Vorjahr: TEUR 1.169) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,31 (Vorjahr: EUR 0,33).

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

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für die Berichtsperiode vom 1. November 2015 bis 30. April 2016 3.490.774 Aktien herangezogen.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurden für das Berichtsjahr vom 1. November 2016 bis 30. April 2017 4.289.720 Aktien herangezogen.

2. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Bezeichnung „2016/2017" bezieht sich auf den Stichtag 30. April 2017. Der Begriff „2015/2016" und „Vorjahr" bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2016.

2.1 Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	vermietete Bestands-immobilie	Projekt-immobilie	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2015	12.686	24.519	37.205
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	24	0	24
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	375	1.837	2.212
Umgliederung	7	-503	-496
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-404	-404
Stand zum 31. Oktober 2016	13.092	25.449	38.541
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	28	28
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-87	1.715	1.628
Umgliederung ins kurzfristige Vermögen	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-9	-9
Stand zum 30. April 2016	13.005	27.183	40.188

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Serbien	27.183	25.448
Österreich	8.007	8.016
Deutschland	4.998	5.077
Buchwerte	40.188	38.541

Die positive Veränderung in Serbien resultiert aus dem hohen Vermietungsgrad des Logistikzentrums Beta und des Fachmarktzentrums.

2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

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

Die Entwicklung der Beteiligungen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Anfangsbestand	23.986	15.458
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	0	444
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	453
Zugänge	0	2.001
Abgänge	0	-3.980
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	2.304	9.610
Endbestand	26.290	23.986

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 16.284 (Vorjahr: TEUR 15.606), in Österreich TEUR 9.335 (Vorjahr: TEUR 7.527) und in Tschechien in der Höhe von TEUR 671 (Vorjahr: TEUR 853).

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 677 (Vorjahr: TEUR 2.545), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR 1.808 (Vorjahr: TEUR 962) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -182 (Vorjahr: TEUR -12). Nähere Erläuterungen siehe 2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	665	3.113
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	1.572	1.820
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	23.980	18.999
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-1.049	-1.037
Summe	25.168	22.895

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	618	547
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	66	27
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.712	4.139
Wertberichtigungen zu finanzieller Forderungen	-120	-120
Summe	5.276	4.593

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

2.4 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.042	1.256
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	834	891
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	4.473	2.480
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-161	-113
Summe	7.188	4.514

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

2.5 Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD, Serbien, veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

Vermögenswerte zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Vorräte	11.047	11.131
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	651	646
Zahlungsmittel	1.073	831
Sonstiges	0	19
Summe	12.771	12.627

2.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 38.013 im Vorjahr um TEUR 2.766 auf TEUR 40.779 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 1.317. Durch die Ausgabe von zwei Wandelanleihen erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 1.409. Durch den Kauf wie auch Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften ergaben sich Veränderung des Anteilsbesitzes in Höhe von TEUR 32. Negative Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 10 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

2.7 Anleihen

EYEMAXX hat im Halbjahr 2016/2017 zwei Wandelanleihen mit einem Emissionsvolumen von gesamt TEUR 24.570 vollständig platziert. Die erlösten Mittel sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte verwendet werden.
Somit bestehen per 30. April 2017 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2012/2017	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro *)	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	5,5 Jahre	6.0 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	31. Oktober 2017	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021
Zinskupon:	7,75 % p.a.	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.
Zinszahlung:	per 11.04.	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.
Rating:	BBB- (Creditreform)	keines	keines	BBB- (Creditreform)
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	11.624.000	10.987.000	19.013.000	27.868.000

Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit:	2 Jahre	2,5 Jahre
Endfällig per:	16. Dezember 2019	16. Dezember 2019
Zinskupon:	4,5 % p.a.	4,5 % p.a.
Zinszahlung:	per 16.06. und 16.12.	per 16.06. und 16.12.
Rating:	keines	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	4.194.000	20.376.000

*) davon öffentliches Angebot zum Umtauschangebot (Anleihe 2013/2019) jeweils bis zu 15 Mio. Euro

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Stand am 1. November	62.552	53.868
Zugang Anleihen	29.920	22.518
Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	-1.409	0
Umtausch	0	-2.264
Transaktionskosten	-1.353	-1.702
Rückzahlung	0	-10.696
Zinsaufwand	3.175	5.655
Zinszahlung	-2.631	-4.827
Stand am 30. April	90.254	62.552

2.8 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.315	2.182
Leasingverbindlichkeiten	499	380
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.149	2.034
Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	737	375
Summe	4.700	4.971

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	12	104
Leasingverbindlichkeiten	117	80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	485	1.827
Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	17	4
Summe	631	2.015

Die wesentliche Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Rückzahlung der Bankverbindlichkeit der verkauften Gesellschaft EYEMAXX Pelhrimov s.r.o. von TEUR 1.273.

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	711	846
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711	846
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	106	27
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	447	278
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	133	544
Abgrenzungen	241	252
Kautionen	180	205
Sozialversicherungsbeiträge	93	137
Personalverbindlichkeiten	0	14
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	423	214
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	1.623	1.670
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	109	107
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	109	107

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

2.10 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte

Es wurde der Beschluss gefasst, dass die Beteiligung an der LogMaxx Alpha AD, Serbien, veräußert werden soll. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Die Schulden lassen sich wie folgt darstellen:

Schulden zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	4.546	4.707
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	937	896
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	245	115
Latente Steuerverbindlichkeit	490	479
Summe	6.218	6.197

3. Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	1.639	1.848
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.135	738
Sonstige Forderungen	833	891
Wertberichtigung	-941	-940
Gesamt Forderungen	2.666	2.537
Finanzielle Verbindlichkeiten	0	379
Sonstige Verbindlichkeiten	106	40
Gesamt Verbindlichkeiten	106	419
Saldierter Wert	2.560	2.118

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 290). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 276)

Gegenüber der Armona Birkart-Gruppe weist EYEMAXX eine saldierte Forderung in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 0) aus.

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 15).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller betragen zum Bilanzstichtag TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 28).

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 341 (Vorjahr: TEUR 314).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 436). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, dient auch als Besicherung im zweiten Rang für die Anleihe 2012/2017. Zudem nutzt EYEMAXX die Büroräumlichkeiten der Immobilie.

Das Darlehen an die TC Real Estate Development Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 71) ist, wie im Vorjahr, zu 100% wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die VST-Gruppe, welche die VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, die VPG Verbundsysteme Planungs-Produktions-Baugesellschaft mbH, Zell am See/Österreich, und die VST Verbundschalungstechnik s.r.o., Nitra/Slowakei, umfasst, belaufen sich auf TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 2).

Die Forderungen gegenüber der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, betragen zum Stichtag TEUR 1.445 (Vorjahr: TEUR TEUR 1.279). Diese Forderungen bestehen zum Wesentlichen aus zwei gegebenen Darlehen.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2017	31.10.2016
Finanzielle Forderungen	28.691	19.129
Sonstige Forderungen	4.473	6.490
Wertberichtigung	-230	-217
Gesamt Forderungen	32.935	25.402
Sonstige Verbindlichkeiten	447	1
Gesamt Verbindlichkeiten	447	1
Saldierter Wert	32.488	25.401

Die finanziellen Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften resultieren aus den Investitionen in die Projekte. Die finanziellen Forderungen gegen EYEMAXX Krnov s.r.o., Prag/Tschechien, stiegen von TEUR 1.239 im Vorjahr auf TEUR 1.301 zum Bilanzstichtag.

Die Forderungen gegen EYEMAXX Louny s.r.o., Prag/Tschechien, stiegen von TEUR 68 auf TEUR 150.

Die Forderungen gegen die restlichen tschechischen Gesellschaften belaufen sich auf TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 69).

Die gesamten finanziellen langfristigen Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum Stichtag TEUR 3.388 (Vorjahr: TEUR 3.264). Das kurzfristige Darlehen beträgt zum Stichtag TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 10). Die sonstigen Forderungen betragen zum Stichtag TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 4).

Zum 30. April 2017 besteht eine finanzielle Forderung in Höhe von TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 121) gegen die Log Center Airport, welche zu 100 % wertberichtigt ist.

Die saldierte Forderungen gegenüber die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG betragen TEUR 2.782 (Vorjahr: TEUR 2.889). Davon sind TEUR 2.782 finanzielle Forderungen (Vorjahr: TEUR 2.782) und TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 107) sonstige Forderungen.

Die Forderungen gegen die Marland Bauträger Gesellschaft mbH, Graz/Österreich, betragen zum 30. April 2017 TEUR 5.439 (Vorjahr: TEUR 5.590).

Die saldierte Forderung gegenüber der EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, beträgt TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 243).

Die saldierte Forderung gegenüber der EYEMAXX Lifestyle Development 2 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, beträgt TEUR 1.609 (Vorjahr: TEUR 462).

Die saldierte Forderung gegenüber der EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, beläuft sich auf TEUR 2.068 (Vorjahr: TEUR 1.493).

Zum Stichtag beträgt die Forderung gegenüber der Lifestyle Holding GmbH, Aschaffenburg, TEUR 2.101 (Vorjahr: TEUR 1.820).

Die Forderungen gegenüber der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG, Aschaffenburg, betragen zum Stichtag TEUR 6.784 (Vorjahr: TEUR 4.992). Die Steigerung resultiert aus einer Schuldübernahme der Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG von der Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 1.577.

Die saldierte Forderung gegenüber der Birkart GmbH & Co KG Grundstücksverwaltung betragen zum Stichtag TEUR 5.563. (Vorjahr TEUR 3.072). Die Steigerung resultiert aus einem zusätzlich gegebenen Darlehen in Höhe von TEUR 2.450.

3.3 Segmentberichterstattung

Bei EYEMAXX werden die Bereiche Projektentwicklung, Eigen-Investments und Holding als Segmente geführt. Immobilien im Segment „Projektentwicklung" dienen zur Weiterveräußerung an Dritte. Immobilien im Segment „Eigen-Investments" dienen zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder dem Zweck der Wertsteigerung.

Im Bereich Projektentwicklung sind jene Unternehmen subsumiert, die ihre Immobilien gemäß IAS 2, Vorräte, darstellen. Dazu zählen die Fachmarktzentren in Polen, die Wohnimmobilie in Graz, Österreich, die Fachmarkzentren in Tschechien, die Projektimmobilien in Deutschland, sowie auch eine Logistikimmobilie in Serbien. Im Weiteren werden die Gesellschaften, welche die Projektentwicklung durchführen ebenfalls in diesem Segment ausgewiesen.

Der Bereich Eigen-Investments besteht aus jenen Immobilien, die als Finanzinvestitionen gehalten werden und betreffen im Wesentlichen bereits vermieteten Immobilien in Deutschland und Österreich und die Projektimmobilien in Serbien.

Im Bereich Holding und Sonstige sind die Holding Gesellschaften wie auch Gesellschaften, welche Immobilien für die Eigennutzung halten, zusammengefasst.

Segmentberichterstattung zum 30. April 2017

in TEUR	Projekt-entwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminier-ung	SUMME
Außenumsatz	1.301	731	41		2.073
Innenumsatz	-29	0	-57	86	0
Umsatz Gesamt	1.330	731	98	-86	2.073
Beteiligungsergebnis	-2.012	1.838	2.519		2.346
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	288		288
EBITDA	-318	3.783	1.150		4.615
Abschreibungen	-38	-18	-84		-141
EBIT	-357	3.765	1.066		4.474
Finanzergebnis	-10	-30	-2.560		-2.600
Steuern	-24	-267	-265		-557
Periodenergebnis	-390	3.467	-1.759		1.317
Fremdkapital	16.387	14.912	96.918	-17.476	110.741
Vermögen	28.127	57.801	83.068	-17.476	151.520
Investitionen im Anlagevermögen	20	2.237	610		2.867

Segmentberichterstattung zum 30. April 2016

in TEUR	Projekt-entwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminier-ung	SUMME
Außenumsatz	401	700	300		1.401
Innenumsatz	-109	-32	-80	221	0
Umsatz Gesamt	510	732	380	-221	1.401
Beteiligungsergebnis	-12	3.655	81		3.724
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	13		13
EBITDA	-579	5.434	-1.321		3.534
Abschreibungen	-16	-2	-79		-97
EBIT	-595	5.432	-1.400		3.437
Finanzergebnis	-190	-116	-1.719		-2.025
Steuern	-4	-239	0		-243
Periodenergebnis	-789	5.077	-3.119		1.169
Fremdkapital	12.618	16.874	70.108	-14.626	84.974
Vermögen	23.175	57.004	49.026	-14.626	114.579
Investitionen im Anlagevermögen	64	340	102		506

3.4 Eventualverbindlichkeiten

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

in TEUR	2016/2017	2015/2016
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	3.787	4.178

Die EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH hat gegenüber der Hypo Steiermark eine Garantieerklärung für die Projektgesellschaft EYEMAXX Krnov s.r.o. abgegeben. Diese Garantie umfasst den Maximalbetrag von TEUR 232 (Vorjahr: TEUR 232), welcher zur Gänze angesetzt wurde.

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

Es wurde von der EYEMAXX Real Estate AG gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz und Sparkasse Rhein Neckar Nord eine „Cost overrun" Garantie in Höhe von 3,5 Mio. abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Projektfinanzierung des Projektes „Postquadrat Mannheim" dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Das Geschäftsmodell der EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH besteht darin, Immobilienprojekte (zum Beispiel Fachmarktzentren, Logistikzentren) in Form von eigenen Projektgesellschaften (SPV – special pur-

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

3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Berichtzeitraum wurde das Pflegeheim Klein Lengden in Niedersachsen an den Betreiber übergeben. EYEMAXX hatte bereits vor Baubeginn in 2016 einen Mietvertrag über 20 Jahre plus Verlängerungsoption mit einer renommierten Betreibergesellschaft abgeschlossen. Das Pflegheim mit einem Projektvolumen von 11 Mio. Euro umfasst 71 stationäre und 14 Tagespflege-Plätze sowie 22 Einheiten für betreutes Wohnen. Die Immobilie war im Geschäftsjahr 2015/2016 im Rahmen eines Forward Sale an einen institutionellen Investor aus Deutschland verkauft worden.

Der Kaufvertrag für ein über 2.000 Quadratmeter großes Grundstück im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing wurde für ein weiteres Neubau-Wohnimmobilienprojekt unterzeichnet. Der Bezirk Hietzing liegt im Westen Wiens und gilt als eine der exklusivsten Wohngegenden mit einer sehr guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung in die Wiener Innenstadt und einem hohen Grünflächenanteil. Drei Wohngebäude mit insgesamt 13 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie weitere sieben „Town Houses" sollen auf dem Grundstück entstehen. Die Eigentumswohnungen werden eine Größe zwischen 38 bis 127 Quadratmeter aufweisen und mit Ausnahme einer Wohnung über Eigengärten, Balkone oder Dachterrassen verfügen. Bei den Town Houses mit einer Fläche zwischen 82 und 165 Quadratmetern sind ebenfalls eigene Gärten geplant. Im Rahmen des Projektes sollen auch 15 Tiefgaragenplätze entstehen.

Gemeinsam mit dem Partner DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG soll in der Gemeinde Schönefeld südlich von Berlin ein Wohn- und Büro-Immobilienprojekt im Volumen von rund 170 Mio. Euro realisiert werden. An dem gegründeten Joint Venture ist EYEMAXX mit 50,1 Prozent beteiligt ist. Auf einem etwa 73.000 Quadratmeter großen Areal östlich des Ortskerns von Schönefeld sollen 17 Gebäude mit 450 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von über 29.300 Quadratmetern errichtet werden. Darüber hinaus sind Büroflächen von ca. 23.400 Quadratmetern sowie rund 690 Stellplätze geplant. Der Kaufvertrag für das Grundstück, auf dem die Objekte entstehen sollen, wurde bereits unterschrieben. Für einen Teil des Projekts, das heißt für die Umsetzung von ca. 6.000 Quadratmetern Wohnfläche und ca. 4.000 Quadratmetern Bürofläche, liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das gesamte Projekt soll schrittweise bis zum Jahr 2022 abgeschlossen sein.

Des Weiteren wurde im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2017 eine Dividende in Höhe von 0,20 EUR je Aktie beschlossen. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden von der Hauptversammlung mit mehr als 99,9 Prozent der Stimmen angenommen.

Ferner wurde ein freiwilliges Umtauschangebot der Anleihe 2013/2019 (ISIN DE000A1TM2T3) in die Anleihe 2014/2020 (ISIN DE000A12T374) beschlossen. Der Umtausch im Verhältnis 1:1, das heißt eine Anleihe 2013/2019 in jeweils eine Anleihe 2014/2020 mit einem Nennbetrag von je 1.000 Euro, ist auf einen Nominalbetrag

von bis zu 4.999.000 Euro beschränkt und wird vom 22. Juni 2017 bis zum 12. Juli 2017 ermöglicht. In Summe wurden Anleihen im Wert von 2.326.00 Euro getauscht.

Im Juli 2017 wurde der Vertrag mit AccorInvest Germany GmbH über den Verkauf des Hotelprojekts beim „Postquadrat" in Mannheim unterschrieben. Eine mündliche Einigung gab es bereits im März. AccorInvest Germany GmbH wird in den geplanten neuen Objekten in Mannheim ein ibis Hotel und ein ibis budget Hotel mit 170 bzw. 155 Zimmern sowie ein ADAGIO Access Aparthotel mit rund 130 Apartments betreiben. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen. Der nun fixierte Vertrag sieht vor, dass EYEMAXX die beiden Hotels sowie die angeschlossenen Serviced Apartments für AccorHotels errichtet. Darüber hinaus gehören 80 Tiefgaragenplätze zu den Objekten. Die Gebäude entstehen auf einem 3.700 Quadratmeter großen Grundstück auf dem insgesamt 20.000 Quadratmeter großen „Postquadrat"-Areal.

Ferner wurde der Kaufvertrag für ein weiteres Wohnprojekt unterzeichnet. In Bonn ist die Erstellung von insgesamt 32 hochwertigen Eigentumswohnungen, die sich auf zwei Gebäudekomplexe verteilen werden geplant. Die Wohnungen, mit jeweils zwei bis drei Zimmern und einer Loggia, entstehen in Bonn-Nord in guter Lage unweit der Bonner Innenstadt und mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung auf einer Bruttogeschossfläche von rund 4.000 Quadratmetern. Mit dem Baubeginn rechnet EYEMAXX im ersten Quartal 2018. Das Projekt soll bis zum Frühjahr 2019 abgeschlossen sein und umfasst ein Volumen von ca. 20 Mio. Euro.

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

3.6 Organe der Gesellschaft

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

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

Aschaffenburg, am 31. Juli 2017



Dr. Michael Müller

„Ankommen und wohlfühlen: Qualitativ hochwertige Entwicklungen sichern den Erfolg."

Wir kennen die Bedürfnisse unserer Zielgruppen hinsichtlich Qualität, Lage und Gestaltung - dies sind Basisparameter für die erfolgreiche Projektentwicklung in unseren Kernsegmenten. Damit werden nachhaltig Werte für alle Nutzer und für unsere Aktionäre geschaffen.



Wohnen am Kirchenplatz, Vösendorf bei Wien, Österreich

FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

Finanzkalender

31. Juli 2017	Halbjahresfinanzbericht 2016/2017
18. September 2017	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
2. Oktober 2017	Zinszahlung Anleihe 2014/2020
1. November 2017	Zinszahlung & Rückzahlung Anleihe 2012/2017
16. Dezember 2017	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/2019
	Zinszahlung Wandelanleihe 2017/2019
28. Februar 2018	Geschäftsbericht 2016/2017

Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG
Auhofstraße 25
D-63741 Aschaffenburg
Homepage: www.eyemaxx.com
T. +49 (0) 6021 386 69 17
T. +43 (0) 2235 810 71 700
E. office@eyemaxx.com

Disclaimer | Haftungsbeschränkung

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



EYEMAXX
REAL ESTATE

office@eyemaxx.com
www.eyemaxx.com

HEADQUARTERS
Deutschland
Auhofstraße 25
63741 Aschaffenburg bei Frankfurt a. Main
T. +49 (0) 6021 386 69 17

Österreich
Schloss Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf bei Wien
T. +43 (0) 2235 81 071 700