HALBJAHRESFINANZBERICHT 2018

EYEMAXX
REAL ESTATE

Sonnenhöfe, Berlin Schönefeld, Deutschland

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

EYEMAXX baut die Projektpipeline mit Schwerpunkt Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, Österreich und der CEE/SEE Region stetig aus. Erfolgreiche Projektstarts und -veräusserungen zeigen, dass EYEMAXX mit seinen Projekten den richtigen Weg geht. Ein renditestarkes Bestandsportfolio ergänzt das ausgewogene Geschäftsmodell.

INHALTSVERZEICHNIS

4 Konzernlagebericht

17 Konzernzwischenabschluss

53 Finanzkalender | Impressum | Haftungsbeschränkung

KONZERNLAGEBERICHT

1 Grundlagen des Konzerns

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

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

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2018 stieg das saisonbereinigte BIP in der EU mit 28 Mitgliedstaaten sowie in der Eurozone, die 19 Länder mit der Euro-Währung umfasst, im Vergleich zum Vorquartal um je 0,4 Prozent. Auf Jahressicht belief sich das BIP-Wachstum im Euroraum auf 2,5 Prozent und in der EU auf 2,4 Prozent. Vor allem die Konsumausgaben der privaten Haushalte und die Bruttoanlageinvestitionen wirkten sich laut Eurostat positiv auf das BIP-Wachstum in der EU im ersten Quartal 2018 aus. Allerdings war das BIP im Schlussquartal 2017 noch stärker gewachsen: um jeweils 0,7 Prozent auf Quartals- und um 2,8 Prozent (Euroraum) bzw. 2,7 Prozent (EU) auf Jahressicht.
(eurostat, Pressemitteilung Euroindikatoren, Juni 2018)

Die deutsche Wirtschaft ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes Destatis im ersten Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2017 gewachsen. Im Schlussquartal 2017 belief sich das Plus zum Vorquartal auf 0,6 Prozent. Damit ist das BIP in den ersten drei Monaten 2018 zwar weniger stark als in den Vorquartalen des Jahres 2017 gestiegen, allerdings ist dies bereits das 15. Mal in Folge, dass die Wirtschaft im Vergleich zum Vorquartal gewachsen ist. Laut Destatis ist dies zudem die längste

Aufschwungphase seit 1991. Positive Impulse kamen im Auftaktquartal 2018 aus dem Inland mit deutlich höheren Investitionen als im vierten Quartal 2017. Bauinvestitionen stiegen den Destatis-Angaben zufolge von Januar bis März 2018 um 2,1 Prozent, die privaten Konsumausgaben nahmen um 0,4 Prozent zu.
(Destatis Pressemitteilung vom 24. Mai 2018 zu den ausführlichen Ergebnissen der Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2018)

Im ersten Quartal 2018 ist auch die Wirtschaftsleistung Österreichs erneut gestiegen. Das Plus lag Angaben von Eurostat zufolge bei 0,8 Prozent nach einem Anstieg von 0,9 Prozent im vierten Quartal 2017. Im Vergleich zum Vorjahr kam Österreich im ersten Quartal 2018 auf ein Wachstum von 3,4 Prozent nach 3,7 Prozent im letzten Quartal des Jahres 2017. Damit lag Österreich sowohl im vierten Quartal 2017 als auch im ersten Quartal 2018 über den Ergebnissen der EU und der Eurozone.
Auch andere Zielregionen von EYEMAXX, wie Polen und die Slowakei, konnten im Schlussquartal 2017 und im ersten Quartal 2018 ein stärkeres Wirtschaftswachstum verzeichnen als der EU- und Eurozonen-Durchschnitt. Im Auftaktquartal 2018 gehört Polen mit einem Plus von 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar zu den Spitzenreitern in der EU. Auch im vierten Quartal 2017 hatte Polen bereits ein überdurchschnittliches Wachstum von 1,0 Prozent zum Vorquartal und von 4,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erreicht. Die Wirtschaftsleistung der Slowakei nahm sowohl im vierten Quartal 2017 als auch im ersten Quartal 2018 jeweils um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu. Auf Jahressicht wurde ein Wachstum von 3,6 Prozent für das erste Quartal 2018 und von 3,5 Prozent für das vierte Quartal 2017 erreicht.
(eurostat Pressemitteilung vom 7. Juni 2018, Nr. 93/2018)

Das Wachstum der globalen Wirtschaft dürfte nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch in 2018 und 2019 anhalten. Der IWF prognostiziert für beide Jahre ein Plus von jeweils 3,9 Prozent. Dies ist etwas höher als das Wirtschaftswachstum in 2017 in Höhe von 3,8 Prozent. Für die Euro-Zone rechnet der IWF mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung in 2018 von 2,4 Prozent und 2019 mit 2,0 Prozent. Für Deutschland wird ein Wirtschaftswachstum für 2018 von 2,2 Prozent und für 2019 von 2,1 Prozent erwartet. Für Österreich prognostiziert der IWF Steigerungsraten von 2,6 Prozent für 2018 und 1,9 Prozent für 2019.
(IWF, World Economic Outlook April 2018, Update Deutschland Juli 2018)

2.1.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien war sowohl im vierten Quartal 2017 als auch im ersten Quartal 2018 von einer dynamischen Entwicklung geprägt. Laut CBRE ist das Interesse von nationalen und internationalen Investoren an deutschen Wohnimmobilien als Anlageziel ungebrochen hoch. So zählten Wohnimmobilien demnach weiterhin zu einer der beliebtesten Assetklasse von Investoren. Den CBRE-Experten zufolge zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt seit Jahren als ein etablierter Investmentmarkt und sei daher zunehmend für ausländische Investoren attraktiv. Das Transaktionsvolumen lag im vierten Quartal 2017 bei rund 5,4 Mrd. Euro, was mehr als ein Drittel des gesamten Jahres in Höhe von 15,2 Mrd. Euro ausmachte. Die positive Entwicklung setzte sich auch in den ersten drei Monaten 2018 fort. Das Transaktionsvolumen war im Auftaktquartal 2018 laut CBRE mit rund 6,8 Mrd. Euro doppelt so hoch wie das Ergebnis im Vorjahresquartal. Die hohe Nachfrage von institutionellen Investoren und großen Immobilienunternehmen nach deutschen Wohnportfolios kann durch das knappe Angebot an Bestandsportfolios nicht gedeckt werden, so

CBRE. Dadurch steige das Interesse an Investments in Projektentwicklungen stetig. So wurden im ersten Quartal 2018 Neubauprojekte im Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro im Rahmen von Forward Purchases und Forward Fundings gehandelt. Dies war nach CBRE-Angaben das bisher höchste allokierte Transaktionsvolumen in Projektentwicklungen.
(CBRE, Deutschland Wohninvestmentmarkt, Q1 2018)

Die Assetklassen Studentenwohnheime und Mikroapartments in Deutschland rückten laut CBRE ebenfalls weiter in den Fokus von Investoren aufgrund hoher Renditeaussichten. Dabei waren vermehrt internationale Investoren aktiv, in deren Heimatmärkten sich Studentenwohnheime und Mikroapartments bereits länger als eigenständige Assetklassen etabliert haben, so CBRE. Diese gelten als relativ sichere Wertanlagen mit guten Wachstumsaussichten. So wurden im ersten Quartal 2018 über 1,4 Mrd. Euro in diesen Segmenten in Deutschland umgesetzt und damit über ein Drittel mehr als im gesamten Vorjahr. Positiv dürften sich laut CBRE auch künftig steigende Studierendenzahlen und eine geringe Verfügbarkeit von Wohnraum in Metropolregionen und Universitätsstädten auswirken.
(CBRE, Deutschland Wohninvestmentmarkt, Q1 2018)

Nach Angaben des Research-Instituts empirica stiegen die Immobilienpreise in Deutschland im vierten Quartal 2017 und auch im ersten Quartal 2018 weiter an. Im Durchschnitt aller Baujahre verteuerten sich Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorquartal um 2,5 Prozent im Schlussquartal 2017 und um 2,8 Prozent im Auftaktquartal 2018, während die Preise für neugebaute Wohnungen um jeweils 2,4 Prozent anzogen. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode erhöhten sich die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen deutschlandweit im vierten Quartal 2017 um 7,1 Prozent und im ersten Quartal 2018 um 8,5 Prozent. Seit Beginn der von empirica betrachteten Zeitreihe im ersten Quartal 2004 sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in Deutschland somit um 49,8 Prozent gestiegen. Neue Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich laut empirica bundesweit zum Vorquartal um 2,4 Prozent im vierten Quartal 2017 und um 2,5 Prozent im ersten Quartal 2018 sowie um 7,7 Prozent (Q4 2017) bzw. 8,8 Prozent (Q1 2018). Auch die Mietpreise zogen den empirica-Angaben zufolge in Deutschland weiter an. Von Oktober bis Dezember 2017 gab es eine Steigerung von 1,5 Prozent zum Vorquartal und von 3,4 Prozent zum Vorjahreszeitraum. Von Januar bis März 2018 lag das Plus zum Vorquartal bei 0,8 Prozent, im Jahresvergleich beläuft sich der deutschlandweite Anstieg auf 3,1 Prozent.
(empirica-Preisdatenbank, Immobilienpreisindex 1/2018, April 2018)

Laut Deutsche Bank Research herrscht weiterhin Wohnraumknappheit in Deutschland. Demnach würden momentan zwischen 350.000 und 400.000 Wohnungen benötigt, auf der Angebotsseite stehen aber nach den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes nur rund 285.000 fertiggestellte Wohnungen zur Verfügung. Gründe hierfür sehen die Deutsche Bank-Experten im Mangel an Bauland, dem strengen regulatorischen Umfeld und steigenden Baukosten. Dies treibe die Preise für Wohnungen und Mieten in Deutschland weiter an.
(Deutsche Bank Research, Ausblick Deutschland, Juni 2018)

Steigende Preise waren auch bei Wohnimmobilien in Österreich zu verzeichnen. Diese verteuerten sich nach Angaben der Österreichischen Nationalbank (OeNB) im vierten Quartal 2017 auf Jahressicht um 4,7 Prozent sowie im Gesamtjahr 2017 um 3,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wobei es in Wien laut OeNB zu einer Stabilisierung kam. Dort nahmen die Preise für Wohnimmobilien im vierten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 Prozent zu, nach einem Anstieg von 3,4 Prozent im dritten Quartal 2017. Eigentumswohnungen in Wien verteuerten sich im vierten Quartal 2017 im Jahresabstand um 0,6 Prozent. Neue Eigentumswohnungen verzeichneten im Schlussquartal 2017 ein Plus von 1,3 Prozent.

Markt für Pflegeimmobilien

Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt ist nach Angaben von CBRE weiterhin ein klarer Wachstumsmarkt. Demnach habe das Transaktionsvolumen seit 2008 jährlich um 20 Prozent zugelegt. CBRE zufolge wurde in 2017 mit einem Transaktionsvolumen von gut einer Milliarde Euro das drittbeste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn erreicht. Die positive Entwicklung setzte sich auch im ersten Quartal 2018 fort. Laut CBRE wurden im Auftaktquartal mit rund 339 Mio. Euro mehr als das Doppelte im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 166 Mio. Euro umgesetzt.

Der relative Anteil von Pflegeimmobilien am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen lag im Jahr 2017 bei 1,8 Prozent nach 5,6 Prozent in 2016. Im ersten Quartal 2018 wurde mit 2,8 Prozent die Rate des Vorjahresquartals um 15 Prozentpunkte überschritten. Dabei haben laut CBRE vor allem ausländische Akteure in deutsche Pflegeheime investiert. Deren Anteil belief sich in 2017 auf 64 Prozent und im ersten Quartal 2018 auf 56 Prozent. Nach CBRE-Angaben waren Versicherungen im Auftaktquartal 2018 die aktivste Käufergruppe mit einem Anteil von 38 Prozent. In 2017 zählten die auf Gesundheits- und Sozialimmobilien spezialisierten börsennotierten Immobiliengesellschaften mit 51 Prozent des Transaktionsvolumens zu den aktivsten Käufern, gefolgt von Spezialfonds mit 17 Prozent und Anbietern geschlossener Fondsvehikel mit 15 Prozent. In 2017 lag laut CBRE der Fokus auf Bestandsimmobilien von Pflegeheimen und Seniorenresidenzen mit zwei Drittel des gesamten Transaktionsvolumens. Mit 318 Mio. Euro wurden 31 Prozent mehr in Projektentwicklungen investiert als im Vorjahr.

Laut CBRE werde der signifikant steigende Bedarf an modernen Pflegeplätzen in den kommenden Jahren für eine hohe Auslastung und stabile Cashflows sorgen. Die CBRE-Experten sehen auch für den weiteren Jahresverlauf 2018 eine anhaltende Dynamik im Markt für Pflegeimmobilien. Die Rahmenbedingungen seien günstig sowohl für Neubauprodukte als auch für zu modernisierende Bestandsobjekte. Ein zusätzlicher entscheidender Faktor für eine steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen und somit auch nach Pflegeimmobilien sieht CBRE im demografischen Wandel. Nachdem im Gesamtjahr 2017 die Milliarden-Marke beim Transaktionsvolumen überschritten wurde, erwartet CBRE auch für das Jahr 2018 ein Niveau von mehr als einer Milliarde Euro.
(CBRE Research, Q1 2018)

Nach Ergebnissen des Pflegeheim-Reports von JLL besitzt der deutsche Pflegeimmobilienmarkt weiterhin gute Wachstumsperspektiven. Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien in Deutschland sei bereits jetzt höher als das Angebot und es herrsche vielerorts Mangel an Pflegeheimen. JLL sieht dabei einen weiter wachsenden Bedarf an (teil-)stationärer Pflege, was den Markt für Pflegeheime für Investoren, Betreiber und Entwickler mit entsprechender Expertise attraktiv gestalte. Dabei seien sowohl Bestandsobjekte als auch Projektentwicklungen interessant für Anleger, die eine nachhaltige Investmentmöglichkeit suchen. Bereits im Jahr 2017 seien in Deutschland 2,9 Mio. Menschen pflegebedürftig gewesen, dies entspricht 3,5 Prozent der Gesamtbevölkerung. Laut Prognosen von JLL dürften es in 20 Jahren mehr als vier Mio. sein und somit sollte laut JLL der Bedarf an Pflegeleistungen weiter steigen. Den JLL-Experten zufolge zählen Pflegeheime zu den höherrentierlichen Immobilien, die bei Investoren aufgrund des Anlagedrucks auf dem Immobilieninvestmentmarkt bei gleichzeitiger Produktarmut, vor allem im Core-Segment der klassischen Bereiche Büro, Einzelhandel, Logistik oder Wohnen, gefragt sind. So liegt zum Beispiel der Renditeabstand – bezogen auf die Spitzenrendite – im Vergleich zu Büroimmobilien laut JLL bei rund 175 Basispunkten.
(JLL, Pflegeheime in Deutschland, Juni 2018)

Markt für Gewerbeimmobilien

Im ersten Quartal 2018 lag das Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt laut Jones Lang LaSalle (JLL) bei rund 12,3 Mrd. Euro und damit knapp unter dem Niveau des ersten Quartals 2017 (-2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal). Dennoch rechnen die Experten von JLL aufgrund des guten Investitionsumfelds sowie den positiven Konjunkturdaten für das Gesamtjahr 2018 mit einem sehr aktiven und dynamischen Investmentmarkt mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von rund 55 Mrd. Euro, was nur leicht unter dem Allzeithoch von 56,8 Mrd. Euro in 2017 liegt. Wie auch im vergangenen Jahr zeigten Investoren auch zum Jahresauftakt 2018 besonderes Interesse an Büroimmobilien. Mit knapp 6,5 Mrd. Euro verbuchte diese Assetklasse laut JLL das höchste jemals gemessene Transaktionsvolumen eines ersten Quartals. Einzelhandelsimmobilien folgten auf Platz zwei mit einem Anteil von 14 Prozent am Gesamtvolumen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien spiegelte sich in den Investitionen in Höhe von 1,5 Mrd. Euro im ersten Quartal 2018 wider. Dies entsprach einem Anteil von 12 Prozent am Gesamtvolumen. Ein höheres Ergebnis war laut JLL lediglich durch die vorherrschende Produktknappheit nicht möglich.

Die Nachfrage in den sieben Investment-Hochburgen Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Düsseldorf, Frankfurt und Köln nahm in den ersten Monaten 2018 nach JLL-Angaben weiter zu. Ende März 2018 entfielen rund 8,6 Mrd. Euro bzw. 70 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im Gewerbeimmobilienmarkt auf diese Städte. Dies entspricht einem Anstieg von 47 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.
(JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 1.Quartal 2018)

Laut BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) flossen in den ersten drei Monaten 2018 rund 1,75 Mrd. Euro in den Retail-Investmentmarkt. Allerdings war dies 40 Prozent weniger als im Vorjahresquartal. Dies begründen die Experten nicht mit einem Rückgang der Nachfrage, sondern mit einem sehr geringen Umsatz im Portfoliosegment. So verzeichneten Einzelverkäufe laut BNPPRE mit 1,58 Mrd. Euro bzw. rund 90 Prozent des Gesamtvolumens ein überdurchschnittliches Niveau.

Die meisten Investitionen im deutschen Retail-Markt wurden im ersten Quartal 2018 in die Assetklassen Fach- und Supermärkte sowie Fachmarktzentren getätigt. Der Anteil am gesamten Retail-Investmentmarkt lag nach Angaben von BNPPRE bei gut 41 Prozent. Shoppingcenter und Geschäftshäuser teilten sich den zweiten Platz mit jeweils 23 Prozent. Investments in Kaufhäuser machten 13 Prozent des gesamten Retail-Volumens aus.

Der deutsche Logistikmarkt erfreut sich laut BNPPRE einer weiter steigenden Nachfrage bei Investoren aufgrund des starken E-Commerce-Geschäfts sowie positiver Konjunkturdaten. Der bundesweite Flächenumsatz der Lager- und Logistikflächen stieg im ersten Quartal 2018 auf 1,77 Mio. Quadratmeter und übertraf das Allzeithoch des vergangenen Jahres noch einmal um knapp 18 Prozent deutlich. Im langfristigen Vergleich liegt das Quartalsergebnis sogar 45 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt.
(BNPPRE, At a glance Q1 2018)

Hotel-Investments waren laut BNPPRE auch in den ersten drei Monaten 2018 stark gefragt und lagen mit knapp 620 Mio. Euro auf dem Q1-Niveau der sehr guten Jahre 2013, 2015 und 2016. Damit wurde der langjährige Durchschnitt um 26 Prozent übertroffen. Allerdings konnte das Rekordvolumen des Vorjahresquartals durch ein begrenztes Angebot nicht erreicht werden und wurde um rund 45 Prozent unterschritten. Von Januar bis März 2018 wurden im Jahresvergleich im Schnitt deutlich kleinere Hotels verkauft: Das Volumen pro Einzelverkauf lag laut BNPPRE mit knapp 19 Mio. Euro mehr als ein Drittel unter dem Wert vom ersten Quartal 2017. Aufgrund der nach wie vor hohen Bautätigkeit dürften nach Angaben von BNPPRE Investments in das Hotel-Segment künftig weiter zunehmen.

Der Nischen-Markt für Serviced-Apartments zeigt nach Angaben des Immobilieninvestment-Spezialisten Catella ein rasantes Wachstum und eine hohe Nachfrage von internationalen Investoren. Die Experten erwarten ein Rekordjahr bei den Fertigstellungen in Deutschland mit einem geschätzten Transaktionsvolumen von 235 Mio. Euro in 2018. Europaweit soll das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr bei 525 Mio. bis 575 Mio. Euro liegen. Bis 2020 dürften europaweit rd. 10.500 Einheiten dazukommen, auf Deutschland entfallen 3.500 davon. Der aktuelle Anteil von Serviced Apartments am Hotelmarkt entspricht laut Catella mit 35.500 Einheiten rund drei Prozent. Bis zum Jahr 2030 soll sich der Anteil auf 10 Prozent erhöhen.

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt in Österreich hat nach Angaben des Immobiliendienstleisters EHL in 2017 ein Rekordvolumen von 4,7 Mrd. Euro erzielt, für 2018 rechnen die Experten mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung. Im Segment der Büroimmobilien sind bereits viele Spitzenobjekte im vergangenen Jahr als Forward Sales verkauft worden – dennoch bleibt diese Assetklasse am meisten nachgefragt. Stärkere Aktivitäten vermuten Experten daher in den Bereichen Studentenapartments und Seniorenwohnen sowie in der Assetklasse der Logistikimmobilien. Zunehmend sind ausländische Investoren auf dem österreichischen Investmentmarkt aktiv.
(EHL Büromarktbericht Wien Frühjahr 2018)

In Tschechien lag das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in den ersten drei Monaten 2018 bei 320 Mio. Euro und damit 78 Prozent unter dem Vorjahresquartal. Grund dafür sei ein verknapptes Angebot an attraktiven Immobilien, so BNPPRE. Die Experten sehen dennoch eine solide Nachfrage bei Investoren, die sich im Verlauf des Jahres in höheren Umsätzen widerspiegeln könnte. Büroimmobilien waren mit 53 Prozent die beliebteste Assetklasse, gefolgt von Retail-Immobilien mit 36 Prozent. Tschechische Investoren dominierten nach Aussage von BNPPRE ihren heimischen Markt mit einem Anteil am Investitionsvolumen von 97 Prozent.
(BNPPRE, At a glance Q1 2018)

In Polen stieg das Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Quartal 2018 laut BNPPRE auf ein neues Allzeithoch von über 2,1 Mrd. Euro. Damit wurden die höchsten Umsätze erreicht, die laut BNPPRE für ein erstes Quartal aufgezeichnet wurden. Die große Investorennachfrage äußerte sich vor allem im Retail-Sektor, der mit rund 1,78 Mrd. Euro gut 85 Prozent des gesamten gewerblichen Investitionsvolumens im ersten Quartal 2018 ausmachte.
(BNPPRE, At a glance Q1 2018)

2.2 Geschäftsverlauf

EYEMAXX hat in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2017/2018 die positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. So wies der Konzern im Berichtszeitraum ein positives Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 6,2 Mio. Euro aus. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 3,6 Mio. Euro. Das Eigenkapital konnte von 50,1 Mio. Euro zum 31. Oktober 2017 auf 57,9 Mio. Euro gesteigert werden.

Das Geschäftsjahr 2017/2018 startete am 2. November 2017 mit der erfolgreichen Rückzahlung der Anleihe 2012/2017. Der Bond mit einem Kupon von 7,75 Prozent hatte zuletzt ein ausstehendes Volumen von 11,624 Mio. Euro und war im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.
Ende November des Jahres 2017 konnte eine Einigung mit einem institutionellen Investor über den Verkauf von zwei Gebäuden auf einem über 4.000 Quadratmeter großen Areal mit Wohneinheiten und Geschäftslokalen in Mannheim erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Nutzfläche von 10.600 Quadratmetern sollen 110 Tiefgaragenstellplätze entstehen.

Im März wurde der endgültige Kaufvertrag abgeschlossen. Die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH erwirbt im Rahmen eines Forward Sales für den von ihr verwalteten „Bayer Pensions Vehikel Fonds“ die Häuser 3 und 4. Die entstehenden Wohneinheiten und Geschäftslokale sollen vermietet werden.

Am 28. November 2017 wurde im Zuge der Außerordentlichen Hauptversammlung eine Barkapitalerhöhung unter Bezugsrechtsausschluss im Volumen von bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Sämtliche angebotenen, neuen 470.637, auf den Inhaber lautenden, Stückaktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren zu einem Preis von 12,00 Euro je Aktie gezeichnet. Somit fließt der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 5.647.644 Euro zu.
Der Immobilienexperte Johann Kowar stockt seinen Anteil auf 5,44 Prozent auf.

Ebenso wurde Dr. Bertram Samonig zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats der EYEMAXX Real Estate AG bestellt. Diese Bestellung wurde nach Ende des Berichtszeitraumes durch die Hauptversammlung bestätigt.

Ende März 2018 wurde nach Billigung des Wertpapierprospektes die Emission der Unternehmensanleihe 2018/2023 gestartet. Es konnte innerhalb der Zeichnungsfrist ein Volumen von über 20 Mio. Euro realisiert werden. Davon entfielen rund 30 Prozent auf Zeichnungen im Rahmen eines öffentlichen Angebots in Deutschland und Österreich. Zudem wurden Anleihen im Nominalwert von rd. 1,2 Mio. Euro aus der EYEMAXX Unternehmensanleihe 2013/2019 in die EYEMAXX Anleihe 2018/2023 getauscht. Die restliche Platzierung erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Bis zur Erstellung des Finanzberichtes wurde das Volumen auf rund 30,0 Mio. Euro erhöht. Die EYEMAXX-Anleihe 2018/2023 verfügt über einen Zinskupon von 5,50 Prozent p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung und hat eine Laufzeit bis April 2023.

Gegen Ende des ersten Halbjahres hat EYEMAXX Gespräche über eine 14 prozentige Beteiligung an der ViennaEstate Immobilien AG aufgenommen. Während des Berichterstellungszeitraumes konnte der erfolgreiche Abschluss der Verhandlungen gemeldet weden. Der Kaufpreis für die Beteiligung wird durch Sacheinlage des B2C-Bauträgergeschäfts in Österreich und Deutschland sowei drei bestehenden kleintiligen österreichischen B2C-Immobilienprojekten („Bauträgerprojekte“) von EYEMAXX im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung bei ViennaEstate erbracht. Es handelt sich dabei um EYEMAXX Bauträgerprojekte in Wien und Umgebung, die nicht zur Kernprojektpipeline von EYEMAXX zählen. EYEMAXX wird künftig im Rahmen einer strategischen Partnerschaft als „preferred partner“ für ViennaEstate als Dienstleister bei B2C-Projekten in Deutschland und Österreich agieren und sich bei eigenen Projekten konsequent auf Projekte für den Globalverkauf an istitutionelle Käufer sowie den Eigenbestand konzentrieren.

2.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Das erste Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2017 und endet am 30. April 2018.
Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2016 bis 30. April 2017.

2.3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen mit TEUR 2.700 über dem Vorjahreswert von TEUR 2.073. Im Geschäftsjahr 2017/2018 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.249 (Vorjahr: TEUR 1.240). Die Umsatzerlöse aus Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.375 (Vorjahr: TEUR 785). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 50). Des Weiteren betragen die sonstige Erlöse TEUR 12.

Die Analyse der Ertragslage zeigt stark zusammengefasst folgendes Bild:

Konzerngewinn- und Verlustrechnung (zusammengefasst)

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	2.700	2.073
Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-173	1.633
Sonstige Erträge und Aufwendungen (zusammengefasst)	-3.504	-1.866
Ergebnisse aus Beteiligungen (zusammengefasst)	7.194	2.634
Betriebsergebnis (EBIT)	6.217	4.474
Finanzerfolg	-2.575	-2.600
Ergebnis vor Steuern	3.642	1.874
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16	-19
Veränderung der latenten Steuern	-1.405	-538
Periodenergebnis	2.221	1.317
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile	3	-17
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.218	1.334

Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -173 (Vorjahr: TEUR 1.633) erfasst. Diese Veränderung resultiert aus der Verkürzung der berücksichtigten Restnutzungsdauer der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um ein halbes Jahr.

Das Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 7.194 (Vorjahr: TEUR 2.634) beinhaltet im ersten Halbjahr nur das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet (Vorjahr: TEUR 2.304). Im Vorjahr beinhaltet diese Position außerdem noch das Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 42 und das Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 288. Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.309 (Vorjahr: TEUR 677), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -70 (Vorjahr: TEUR 1.808) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -45 (Vorjahr: TEUR -182). Nähere Erläuterungen siehe „2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen" in den ausgewählten Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht.

Das negative Finanzergebnis von EYEMAXX beläuft sich auf TEUR 2.575 (Vorjahr: TEUR 2.600). Darin enthalten sind Finanzierungserträge in Höhe von TEUR 2.039 (Vorjahr: TEUR 1.259). Die Finanzierungsaufwendungen betrugen im Halbjahr 2017/2018 TEUR 4.614 (Vorjahr: TEUR 3.859). Hier sind nach der Effektivzinsmethode berechnete Zinsaufwendungen der Anleihen in Höhe von TEUR 3.795 (Vorjahr: TEUR 3.251) enthalten.

In Summe weist EYEMAXX im ersten Halbjahr 2017/2018 ein Periodenergebnis nach Steuern von TEUR 2.221 (Vorjahr: TEUR 1.317) aus.

2.3.2 Vermögenslage

Das erste Halbjahr des EYEMAXX-Konzerns beginnt am 1. November 2017 und endet am 30. April 2018. Als Vergleichsperiode wird das Geschäftsjahr 2016/2017 dargestellt. Der Begriff „Vorjahr" bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2017.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 165.959 auf TEUR 185.641 erhöht.

Konzernbilanz (zusammengefasst)

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Langfristige Vermögenswerte	126.151	110.476
Kurzfristige Vermögenswerte	59.490	55.483
Summe Aktiva	185.641	165.959
Eigenkapital	57.931	50.100
Langfristige Verbindlichkeiten	103.373	90.331
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24.337	25.528
Summe Passiva	185.641	165.959

Die gesamten langfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2018 bei TEUR 126.151 nach TEUR 110.476 zum 31. Oktober 2017. Die immateriellen Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen stiegen um TEUR 218 von TEUR 3.346 auf TEUR 3.564.

Der Bilanzposten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich um TEUR 2.386 von TEUR 38.450 auf TEUR 40.836. Im Halbjahr 2017/2018 veränderten sich die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund von Investitionen um TEUR 2.387 (Vorjahr: TEUR 1.401). Der Effekt aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug TEUR -173 (Vorjahr: TEUR 1.183). Aus den serbischen Immobilien ergibt sich ein negativer Währungseffekt von TEUR 172 (Vorjahr: TEUR 600), welcher unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde. Im Vorjahr gab es außerdem noch negative Effekte aus Entkonsolidierungen in Höhe von TEUR 2.957 und Abgängen in Höhe von TEUR 318.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen erhöhten sich um TEUR 7.063 von TEUR 35.078 zum 31. Oktober 2017 auf TEUR 42.141 zum 30. April 2018. Die Veränderung resultiert aus der Bewertung der Anteile nach der at-equity-Methode.

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte stiegen im Halbjahr 2017/2018 um TEUR 5.527 auf TEUR 38.718 (Vorjahr: TEUR 33.191). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Darlehen an deutsche Projektgesellschaften.

Die gesamten kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 30. April 2018 bei TEUR 59.490 nach TEUR 55.483 zum Ende des Geschäftsjahres 2016/2017. Das Vorratsvermögen stieg im Halbjahr 2016/2017 um TEUR 1.909, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um TEUR 156, die sonstigen Forderungen erhöhten sich um TEUR 607, die kurzfristigen finanziellen Forderungen stiegen um TEUR 1.782 und die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken um TEUR -458.

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 50.100 zum 31. Oktober 2017 um TEUR 7.831 auf TEUR 57.931 zum 30. April 2018 erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.221. Durch die Kapitalerhöhung stieg das Eigenkapital um TEUR 5.461. Positive Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 145 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

Die Steigerung der langfristigen Verbindlichkeiten auf TEUR 103.373 von TEUR 90.331 im Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Begebung der neuen Anleihe und der Umgliederung der Anleihe 2013/2019 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEUR -1.191 auf TEUR 24.337. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung der Anleihe 2012/2017 im November 2017 und der im März 2019 fälligen Anleihe 2013/2019.

3 Nachtragsbericht

Nach dem Berichtszeitraum konnte sich EYEMAXX in Wien das größte österreichische Wohnbauprojekt der Firmengeschichte sichern. In guter Lage mit hervorragender Infrastruktur im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen mehr als 200 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.100 Quadratmetern entstehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit 108 Stellplätzen vorgesehen. Das Gesamtvolumen des neuen Projekts beläuft sich auf rund 50 Mio. Euro.

Im Juni wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossen und somit der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat angenommen. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung ein neues genehmigtes Kapital von rund 50 Prozent des Grundkapitals beschlossen sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen erteilt.

Im Juli 2018 wurde ein Grundstück mit 3.854 Quadratmetern für ein weiteres Hotel in Berlin-Treptow erworben. Die Nettonutzfläche beträgt 5.646 Quadratmeter. Zu dem Objekt, welches sich in guter Lage von Berlin-Treptow befindet, gehören 59 Tiefgaragenstellplätze. Das Projektvolumen des Bauvorhabens, für das eine Eigenkapitalrendite im höheren zweistelligen Prozentbereich erwartet wird, beläuft sich auf rund 33 Mio. Euro.

Ferner wurden im Juli 2018 die Verhandlungen für die Übernahme von 14 Prozent an der ViennaEstate Immobilien AG („ViennaEstate“) erfolgreich abgeschlossen und gleichzeitig die strategische Partnerschaft mit dem österreichischen Immobilienunternehmen fixiert. Die zudem abgeschlossene strategische Partnerschaft sieht vor, dass EYEMAXX als bevorzugter Partner für ViennaEstate bei B2C-Bauträgerprojekten in Deutschland und Österreich als Planungs- und Entwicklungsdienstleister agiert.
EYEMAXX baut somit die regelmäßigen Einnahmen zum einen durch Honorare und zum anderen durch Dividendenzahlungen von ViennaEstate weiter aus. EYEMAXX konzentriert sich künftig auf höhervolumige B2C-Projekte für den Globalverkauf an institutionelle Investoren. Auch will EYEMAXX vermehrt ausgewählte attraktive Objekte in den Eigenbestand übernehmen und somit die laufenden Einnahmen ebenfalls ausweiten.
Im Rahmen der Zusammenarbeit mit ViennaEstate wird EYEMAXX Dienstleistungsumsätze generieren, ohne eigenen Kapitaleinsatz oder Vertriebskanäle im B2C-Bereich vorhalten zu müssen. Überdies wurde der CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, in den Aufsichtsrat der ViennaEstate Immobilien AG gewählt.

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 2017/18 ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen der im Geschäftsjahr 2016/17 dargestellten Risiken und Chancen, sodass auf diese verwiesen werden darf. Der Vorstand sieht auf Grund der heute bekannten Informationen keine wesentlichen Einzelrisiken, welche die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage des EYEMAXX-Konzerns gefährden könnten.

Die EYEMAXX Real Estate AG blickt optimistisch in die Zukunft. Mit der Realisierung von Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich verfügt das Unternehmen über ein starkes Kerngeschäft.
Im angestammten Geschäftszweig Gewerbeimmobilien liegt der Fokus auf der Entwicklung von Fachmarktzentren in Zentraleuropa welche zur attraktiven Projektpipeline beitragen.
Durch die Kombination dieser Geschäftszweige und der Vermietung attraktiver Bestandsimmobilien wird das Wachstum des EYEMAXX Konzern gesichert. EYEMAXX sieht sich auf einem guten Weg den operativen Wachstumskurs im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen und eine 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 2017/2018 über eine Projektpipeline mit einem Volumen von rund 890 Mio. Euro.

Aschaffenburg, am 31. Juli 2018

Dr. Michael Müller

Siemensstraße Apartments, Wien, Österreich

„Ankommen und wohlfühlen: Qualitativ hochwertige Projekte 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 all unsere Stakeholder geschaffen.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

24 Der Konzern

30 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

32 Ausgewählte Erläuterungen zum Halbjahresfinanzbericht

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Umsatzerlöse	1.1	2.700	2.073
Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.2	-173	1.633
Veränderungen des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.3	1.942	2.166
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	1.4	-156	-307
Personalaufwand		-2.211	-1.446
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-162	-141
Sonstige betriebliche Erträge		131	511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.5	-3.048	-2.649
Ergebnisse aus der Erst- und Entkonsolidierung		0	288
Ergebnis aus Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet	1.6	7.194	2.346
Betriebsergebnis (EBIT)		6.217	4.474
Finanzierungserträge	1.7	2.039	1.259
Finanzierungsaufwendungen	1.7	-4.614	-3.859
Finanzerfolg		-2.575	-2.600
Ergebnis vor Steuern		3.642	1.874
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-16	-19
Veränderung der latenten Steuern		-1.405	-538
Periodenergebnis		2.221	1.317
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		*3*	*-17*
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		*2.218*	*1.334*

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2017/2018	2016/2017
Periodenergebnis		2.221	1.317
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		107	-15
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		107	-15
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		37	5
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		37	5
Sonstige Ergebnisrechnung		144	-10
Gesamtergebnis		2.365	1.307
davon Ergebnis der nicht beherrschenden Anteile		*3*	*-17*
davon Ergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens		*2.362*	*1.342*
Gesamtergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht		*2.218*	*1.342*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,43*	*0,31*
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,38*	*0,31*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,43*	*0,31*
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen, das den Aktionären des Mutterunternehmens im Geschäftsjahr zusteht	*1.8*	*0,38*	*0,31*

KONZERNBILANZ

Aktiva

in TEUR	Anhang	30.04.2018	31.10.2017
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		133	65
Sachanlagevermögen		3.431	3.281
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1	40.836	38.450
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	2.2	42.141	35.078
Finanzanlagevermögen		300	61
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.3	38.718	33.191
Aktive latente Steuerforderung		592	350
		126.151	110.476
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte		10.857	8.948
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.701	1.545
Sonstige Forderungen	2.4	6.871	6.264
Finanzielle Forderungen		12.166	10.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		15.309	15.767
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	2.5	12.586	12.575
		59.490	55.483
Summe AKTIVA		185.641	165.959

Passiva

in TEUR	Anhang	30.04.2018	31.10.2017
Eigenkapital			
Grundkapital		5.177	4.706
Kapitalrücklage		15.494	10.504
Eigenkapitalanteil Wandelanleihen		1.400	1.397
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung		-1.850	-1.995
Kumulierte Ergebnisse		37.563	35.344
Auf die Eigentümer des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		57.784	49.956
Anteil ohne beherrschenden Einfluss		147	144
Eigenkapital	2.6	57.931	50.100
Langfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	91.481	79.596
Finanzverbindlichkeiten	2.8	3.322	3.822
Latente Steuerschulden		8.570	6.913
		103.373	90.331
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Anleihen	2.7	9.944	14.099
Finanzverbindlichkeiten	2.8	3.501	3.291
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.9	1.993	828
Rückstellungen		877	864
Sonstige Verbindlichkeiten	2.9	3.011	1.234
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	2.9	113	114
Schulden aus den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten	2.10	4.898	5.098
		24.337	25.528
Summe PASSIVA		185.641	165.959

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklage	Währungsumrechnung	Kumuliertes Ergebnis	Eigene Aktien	Anteil des Mehrheitsgesellschafters	Nicht beherrschender Anteil	Eigenkapital
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	6.620	0	6.620	7	6.627
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	618	0	0	618	0	618
Gesamtergebnis	0	0	618	6.620	0	7.238	7	7.245
Dividende	0	0	0	-858	0	-858	0	-858
Kapitalerhöhung	416	4.476	0	0	0	4.892	0	4.892
Eigenkapital-Anteil Wandelanleihen	0	1.397	0	0	0	1.397	0	1.397
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	19	0	19	-608	-589
Stand am 31. Oktober 2017	4.706	11.901	-1.995	35.344	0	49.956	144	50.100
Periodenergebnis Geschäftsjahr 2017/2018	0	0	0	2.219	0	2.219	3	2.222
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	145	0	0	145	0	145
Gesamtergebnis	0	0	145	2.219		2.364	3	2.367
Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	471	4.990	0	0	0	5.461	0	5.461
Eigenkapital - Anteil Wandelanleihen	0	3	0	0	0	3	0	3
Veränderung am Anteilsbesitz	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. April 2018	5.177	16.894	-1.850	37.563	0	57.784	147	57.931

Für weitere Erläuterungen siehe Anhang 2.6.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-421	-1.592
Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.018	-7.650
Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit	20.106	25.308
Veränderung des Finanzmittelfonds	11.666	16.065
Finanzmittelfonds zum Anfang der Periode	3.263	548
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	14.929	16.613

DER KONZERN

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

1 Allgemeine Angaben

Seit 31. Mai 2011 ist Herr Dr. Michael Müller als alleinvertretungsbefugter Vorstand der EYEMAXX Real Estate AG berufen. Den Aufsichtsrat der EYEMAXX Real Estate AG, Aschaffenburg, bilden zum 30. April 2018 Herr Andreas Karl Autenrieth (Vorsitzender) sowie Herr Richard Fluck und Herr Dr. Bertram Samonig.

1.1 Geschäftstätigkeit

Die EYEMAXX Real Estate AG bzw. der EYEMAXX-Konzern („EYEMAXX") ist ein erfahrenes Immobilienunternehmen mit umfangreichem Track Record und einem ausbalancierten Geschäftsmodell, welches auf zwei Säulen basiert. Die erste Säule umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich sowie Stadtquartieren und Pflegeobjekten in Deutschland. In der jüngsten Firmengeschichte sind Serviced-, Mikro- und Studentenapartments ebenfalls Teil der Unternehmensstrategie. EYEMAXX realisiert darüber hinaus Einzelhandels- und Logistikimmobilien in aussichtsreichen Märkten der CEE/SEE-Region. Damit verfügt EYEMAXX sowohl nach Sektor als auch nach Region über ein diversifiziertes Entwicklungsportfolio. Zu dem Geschäftszweig Projektentwicklung gehören die Konzeptionierung, Projektplanung, Koordinierung mit Behörden, die bauliche Errichtung, Vermietung und Verkauf der Immobilien. Die Immobilienentwicklung erfolgt nicht ausschließlich für den Verkauf, auch werden Projekte zur Übernahme in das Portfolio umgesetzt.

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

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

1.2 Berichterstattung

Der verkürzte Zwischenbericht für das am 30. April 2018 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 2017 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenbericht zum 30. April 2018 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 2017 zu entnehmen, auf dessen Grundlage der vorliegende Zwischenbericht erstellt wurde.

Weiterführende Angaben können dem geprüften Abschluss zum 31. Oktober 2017 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 2018 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (http://www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzberichte/).

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 2018.

Im Halbjahr 2017/2018 wurden sechs deutsche Gesellschaften (Vorjahr: sechs) und 20 ausländische Gesellschaften (Vorjahr: 20) vollkonsolidiert.

Änderung Konsolidierungskreis

	Voll-konsolidierung	Equity-Konsolidierung	Nicht einbezogene Gesellschaften	Gesamt
Stand am 1. November 2016	27	37	13	77
Im Geschäftsjahr 2016/2017 erstmals einbezogen	1	8	0	9
Abgang bzw. Verschmelzung	-2	0	0	-2
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 31. Oktober 2017	26	45	13	84
Im Geschäftsjahr 2017/2018 erstmals miteinbezogen	0	2	0	2
Abgang bzw. Verschmelzung	0	-3	-10	-13
Änderung Konsolidierungsmethode	0	0	0	0
Stand am 30. April 2018	26	44	3	73

Im Halbjahr 2017/2018 befinden sich 73 Konzernunternehmen in der EYEMAXX-Gruppe (Vorjahr: 84). Es werden 3 Unternehmen (Vorjahr: 13) wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss mit einbezogen.

2.2 Vollkonsolidierung

Im Halbjahr 2017/2018 kam es zu keinen Veränderungen der vollkonsolidierten Gesellschaften.

2.3 Gemeinschaftsunternehmen

2.3.1 Erstkonsolidierung

Änderungen im Halbjahr 2017/2018
Folgende Gesellschaften wurden im Halbjahr 2017/2018 neu gegründet bzw. erworben:

Erstmals at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Holding				
TC Real Estate development Immobilien GmbH	Wien	Österreich	EUR	25
Projektentwicklung				
Marland Bauträger Beteiligungs GmbH	Leopoldsdorf	Österreich	EUR	94

Kauf weiterer Anteile an TC Real Estate development Immobilien GmbH, Österreich
Mit Wirkung zum 22. Januar 2018 hat die EYEMAXX International Holding und Consulting GmbH 2,37 Prozent der Anteile an der TC Real Estate development Immobilien GmbH erworben und hält somit zum Stichtag 25 Prozent der Anteile. Im Berichtserstellungszeitraum wurden weitere 25 Prozent der Anteile erworben.

Kauf der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH
Mit Wirkung zum 6. März 2018 wurden von Marland Bauträger GmbH 100 Prozent der Anteile an der Marland Bauträger Beteiligungs GmbH erworben.

2.3.2 Abgang/Liquidierung

Änderungen im Halbjahr 2017/2018

Folgende Gesellschaften wurden im Halbjahr 2017/2018 verkauft bzw. liquidiert:

Entkonsolidierung als at-equity konsolidierte Gesellschaften im Geschäftsjahr 2017/2018

Firmenname	Sitz	Land	lokale Währung	indirekter Anteil am Kapital in %
Projektentwicklung				
Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG	Aschaffenburg	Deutschland	EUR	47
EYEMAXX 4 Sp.z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94
EYEMAXX 5 Sp. z.o.o.	Warschau	Polen	PLN	94

Verkauf Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG, Deutschland

Mit Wirkung zum 3. Januar 2018 wurden 47 Prozent der Anteile an der Sachseninvest Real Estate GmbH & Co. KG verkauft. In der Gesellschaft wurde ein Wohnprojekt in Leibzig, Deutschland entwickelt.

Liquidation EYEMAXX 4 Sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 30. März 2018 wurde die EYEMAXX 4 Sp.z.o.o. liquidiert.

Liquidation EYEMAXX 5 Sp.z.o.o., Polen

Mit Wirkung zum 30. März 2018 wurde die EYEMAXX 5 Sp.z.o.o. liquidiert.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

1 Allgemeine Angaben

1.1 Erstmalige Anwendung neuer IFRS-Rechnungslegungsstandards

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Oktober 2017 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert beziehungsweise waren aufgrund der Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Erstmals anwendbare/angewendete Standards und Interpretationen	Inkrafttreten [1)]	EU Endorsment
Geänderte Standards und Interpretationen (EU Endorsement bereits erfolgt)		
IAS 7 – Kapitalflussrechnung	1. Januar 2017	6. November 2017
IAS 12 – Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	1. Januar 2017	6. November 2017
Verbesserung der Internationalen Financial Reporting Standards 2014-2016	1. Januar 2017 / 1. Januar 2018	7. Februar 2018

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

Alle Änderungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf den EYEMAXX Konzern. Anhangsangaben wurden gegebenenfalls angepasst.

2 Fremdwährungsumrechnung

Es wurden die folgenden wesentlichen Stichtagskurse verwendet:

		Stichtagskurs	
1 EUR entspricht		30.04.2018	31.10.2017
Tschechische Krone	CZK	25,540	25,669
Serbischer Dinar	RSD	118,175	119,314
Polnischer Zloty	PLN	4,220	4,244
Rumänischer Leu	RON	4,661	4,601

Es wurden die folgenden wesentlichen Durchschnittskurse verwendet:

		Durchschnittskurs	
1 EUR entspricht		2017/2018	2016/2017
Tschechische Krone	CZK	25,456	26,573
Serbischer Dinar	RSD	118,589	122,031
Polnischer Zloty	PLN	4,194	4,290
Rumänischer Leu	RON	4,649	4,549

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT

1 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Bezeichnung „2017/2018" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2017 bis 30. April 2018. Der Begriff „2016/2017" und „Vorjahr" bezieht sich auf den Zeitraum 1. November 2016 bis 30. April 2017.

1.1 Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2017/2018 betrugen die Mieteinnahmen TEUR 1.249 (Vorjahr: TEUR 1.240). Die verrechneten Umsatzerlöse für Projektleistungen wie Baumanagement, Marketing und Mieterakquisition betrugen TEUR 1.375 (Vorjahr: TEUR 785). Die Erlöse aus Beratungsleistungen betrugen TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 50). Des Weiteren bestehen sonstige Erlöse von TEUR 12.

1.2 Änderung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Logistik-/Fachmarktprojekte und Grundstücke in Serbien	-75	1.729
Logistikimmobilie in Linz / Österreich	-20	6
Wohn- und Bürogebäude in Zell am See / Österreich	-5	-16
Erbbaurecht am Logistikgrundstück Nürnberg	-38	-51
Logistikimmobilie Wuppertal / Deutschland	-33	-34
Logistikimmobilie Aachen / Deutschland	-2	-1
Summe	-173	1.633

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

1.3 Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Abgegrenzte Projektfees	287	1.114
Projektbezogene Herstellungskosten ohne Managementverträge	1.655	1.052
Summe	1.942	2.166

Im Geschäftsjahr 2017/2018 veränderte sich die Abgrenzung der Projektfees um TEUR 287 (Vorjahr: TEUR 1.114).

Des Weiteren handelt es sich bei der Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von TEUR 1.655 (Vorjahr: TEUR 1.052) um projektbezogene Herstellungskosten, die für die deutschen, österreichischen, tschechischen und polnischen Gesellschaften angefallen sind. Diese Kosten stellen direkt zurechenbare Kosten dar, die im Rahmen von Managementverträgen nicht abgedeckt sind.

1.4 Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen

Die Zusammensetzung ist wie folgt:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Aufwendungen für noch im Bau befindlichen Immobilien	126	213
Aufwendungen für bezogene Leistungen	30	94
Summe	156	307

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	2017/2018	2016/2017
Rechts- und Beratungsaufwand	667	640
Leasing, Miete und Pacht	577	471
Provisionen und Fremdleistungen	545	187
Kosten der Börsennotierung und Hauptversammlung	186	241
Reise- und Fahrtaufwendungen	185	184
Gebühren und Abgaben	115	51
Von Dritten weiterverrechnete Personalaufwendungen	69	0
Sonstige weiterverrechnete Kosten	33	0
Werbeaufwand	72	71
Instandhaltung und Wartung	100	111
Kommunikationskosten	39	39
Wertberichtigung zu Forderungen	61	97
Kursaufwand aus Umrechnungsdifferenzen	12	27
Aufsichtsratsvergütung	25	25
Versicherungsaufwendungen	40	17
Ausbuchung von Forderungen	0	2
Übrige	322	486
Summe	3.048	2.649

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	2017/2018	2016/2017
Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet	7.194	2.304
Ergebnis aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	42
Summe	7.194	2.346

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.309 (Vorjahr: TEUR 677), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -70 (Vorjahr: TEUR 1.808) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -45 (Vorjahr: TEUR -182). Nähere Erläuterungen siehe „2.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“.

1.7 Finanzerfolg

Die Zusammensetzung des Finanzerfolgs ist folgendermaßen:

in TEUR	2017/2018	2016/2017
Zinserträge	2.039	1.259
Finanzierungserträge	2.039	1.259
Zinsaufwendungen	-4.364	-3.859
Wertberichtigungen von Finanzanlagen	-250	0
Finanzierungsaufwendungen	-4.614	-3.859
Summe	-2.575	-2.600

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

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich aus den nach der Effektivzinsmethode berechneten Zinsaufwendungen der Aleihen in Höhe von TEUR 3.795 (Vorjahr: TEUR 3.251) und der Wertberichtigung der Anteile an der G&S Planwerk GmbH in Höhe von TEUR 250 zusammen.

1.8 Ergebnis je Aktie

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit dem Konzerngesamtergebnis von TEUR 2.218 (Vorjahr: TEUR 1.334) und dem gewogenen Durchschnitt der Aktien pro Geschäftsjahr ermittelt und beträgt für das Berichtsjahr EUR 0,43 (Vorjahr: EUR 0,31) je Aktie.

Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr 1. November 2017 bis 30. April 2018 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Am 30. November 2017 wurden 470.637 neue Aktien ausgegeben, wodurch sich der Aktienstand auf 5.177.023 erhöht.
Für die Berechnung des Durchschnitts je Aktie wurde für das Berichtsjahr vom 1. November 2016 bis 30. April 2017 eine taggenaue Aufstellung der Veränderung des Aktienbestands verwendet. Der Aktienbestand betrug zum 30. April 2017 4.289.720 Stück.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde mit einem dem Konzerngesamtergebnis abzüglich der angefallenen Zinsen, TEUR 2.765, und dem Durchschnitt der Aktien inklusive fiktiv gewandelter Wandelanleihen berechnet und beträgt daher EUR 0,38 je Aktie.
Bei der Berechnung des Durchschnitts für das verwässerte Ergebnis je Aktie wurden 427.959 Aktien mit Wirkung zum 20. Dezember 2016 und 1.713.709 Aktien zum 24. April 2017 hinzuaddiert.
Das führt zu einem gewogenen Durchschnitt der Aktien für das verwässerte Ergebnis von 7.240.685 Stück.

2 Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Bezeichnung „2017/2018“ bezieht sich auf den Stichtag 30. April 2018. Der Begriff „2016/2017“ und „Vorjahr“ bezieht sich auf den Stichtag 31. Oktober 2017.

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-immobilien	Projekt-immobilien	SUMME
Anfangsbestand zum 1. November 2016	13.092	25.449	38.541
Entkonsolidierung	-2.957	0	-2.957
Zugänge	0	1.401	1.401
Abgänge	0	-318	-318
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-415	1.598	1.183
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	600	600
Stand zum 31. Oktober 2017	9.720	28.730	38.450
Erstkonsolidierung	0	0	0
Entkonsolidierung	0	0	0
Zugänge	0	2.387	2.387
Abgänge	0	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-99	-74	-173
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	172	172
Stand zum 30. April 2018	9.621	31.215	40.836

Aufteilung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Serbien	31.215	28.730
Österreich	4.956	4.981
Deutschland	4.665	4.739
Buchwerte	40.836	38.450

Die positive Veränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus der planmäßig fortgesetzten Errichtung der Logistikhalle Beta in Serbien.

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	30.04.2018	31.10.2017
Anfangsbestand	35.078	23.986
Erst- bzw. Abwärtskonsolidierung	0	639
Ent- bzw. Aufwärtskonsolidierung	0	0
Zugänge	0	341
Abgänge	-1	-1.292
Ergebnis aus der Bewertung von Beteiligungen	7.064	11.404
Endbestand	42.141	35.078

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betreffen Beteiligungen in Deutschland in Höhe von TEUR 33.390 (Vorjahr: TEUR 26.199), in Österreich in Höhe von TEUR 8.231 (Vorjahr: TEUR 8.314) und in Tschechien in Höhe von TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 565).

Das Ergebnis aus Beteiligungen nach at-Equity-Methode bewertet resultiert aus deutschen Gesellschaften in Höhe von TEUR 7.192 (Vorjahr: TEUR 9.627), österreichischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -83 (Vorjahr: TEUR 2.027) und tschechischen Gesellschaften in Höhe von TEUR -45 (Vorjahr: TEUR -250).

2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Langfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	95	90
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	803	1.053
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	38.057	32.233
Wertberichtigungen zu finanziellen Forderungen	-237	-185
Summe	38.718	33.191

Die Zusammensetzung der kurzfristigen finanziellen Forderungen gliedert sich wie folgt:

Kurzfristige finanzielle Forderungen

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen gegen Dritte	973	681
Finanzielle Forderungen gegen Nahestehende	39	41
Finanzielle Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	11.154	9.662
Summe	12.166	10.384

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

2.4 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen gliedern sich nach Art folgendermaßen:

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Sonstige Forderungen gegen Dritte	2.333	1.541
Sonstige Forderungen gegen Nahestehende	1.575	1.495
Sonstige Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	3.089	3.399
Wertberichtigungen zu sonstige Forderungen	-126	-171
Summe	6.871	6.264

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

2.5 Vermögenswerte der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der LOGMAXX Alpha AD soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 Quadratmetern (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 Quadratmetern wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption, der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Vorräte	11.066	11.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	322	253
Zahlungsmittel	1.051	1.061
Sonstige	147	196
Endbestand	12.586	12.575

2.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich von TEUR 50.100 im Vorjahr um TEUR 7.831 auf TEUR 57.931 zum Bilanzstichtag erhöht. Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Periodenergebnis in Höhe von TEUR 2.221, der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 471 und dem Agio der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 4.990. Währungskurseffekte in Höhe von TEUR 145 resultieren aus den serbischen Gesellschaften im Konzern.

2.7 Anleihen

EYEMAXX hat im ersten Halbjahr 2017/2018 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von gesamt TEUR 20.170 platziert. Die erlösten Mittel sollen vorrangig für weitere Immobilienprojekte verwendet werden. Im Weiteren konnte die Anleihe 2012/2017 in Höhe von TEUR 11.624 vollständig rückgeführt werden.

Somit bestehen per 30. April 2018 sechs Anleihen.

Die Eckdaten der sechs Anleihen lauten wie folgt:

Übersicht der Anleihen

	Anleihe 2013/2019	Anleihe 2014/2020	Anleihe 2016/2021	Anleihe 2018/2023
Volumen:	bis 15 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro	bis 30 Mio. Euro
Laufzeit:	6.0 Jahre	5,5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Endfällig per:	25. März 2019	30. März 2020	18. März 2021	25. April 2023
Zinskupon:	7,875 % p.a.	8,0 % p.a.	7,0 % p.a.	5,5 % p.a.
Zinszahlung:	per 26.03.	per 30.09.	per 18.03 und 18.09.	per 26.04 und 26.10.
Rating:	keines	keines	BBB- (Creditreform)	keines
Zeichnungsstand am Abschlussstichtag:	7.524.000	21.339.000	30.000.000	20.170.000

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes hat sich der Zeichnungsstand der Anleihe 2018/2023 auf 30.000.000 erhöht.

Übersicht der Wandelanleihen

	Wandelanleihe 2016/2019	Wandelanleihe 2017/2019
Volumen:	bis 4,194 Mio. Euro	bis 20,376 Mio. Euro
Laufzeit:	3 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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes hat sich der Zeichnungsstand der Wandelanleihen aufgrund des Wandlungsfensters vom 2. bis zum 13. Juli 2018 verändert. Der Zeichnungsstand der Wandelanleihe 2016/2019 hat sich aufgrund der Wandlung von 4.194.000 auf 2.794.000 verringert. Der Aktienstand erhöht sich somit um 142.855 Stück auf 5.319.878 Stück.
Der Zeichnungsstand der Wandelanleihe 2017/2019 von 20.376.000 blieb unverändert.

Die Entwicklung der Anleihen stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung der Anleihen

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Stand am 1. November	93.695	62.552
Zugang Anleihen	19.033	32.052
Eigenkapital Anteil Wandelanleihen	-3	-1.397
Transaktionskosten	-682	-1.822
Rückzahlung	-11.624	0
Zinsaufwand	3.795	8.043
Zinszahlung	-2.788	-5.734
Stand am 31. Oktober	101.425	93.695

2.8 Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Verzinsliche Darlehen gegenüber Dritten	1.024	0
Leasingverbindlichkeiten	459	537
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	465	2.290
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.374	995
Summe	3.322	3.822

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich nach Art wie folgt zusammen:

Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Leasingverbindlichkeiten	240	121
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.217	3.139
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	44	31
Summe	3.501	3.291

Die wesentliche Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Rückzahlung der Bankverbindlichkeit der Hamco GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.817 und der Aufnahme eines Darlehens für Projektfinanzierungen in Höhe von TEUR 1.000.

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

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

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1.993	828
Gesamt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.993	828
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	39	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	1.571	218
Verbindlichkeiten gegenüber der Finanzbehörde	560	354
Abgrenzungen	331	366
Kautionen	60	60
Sozialversicherungsbeiträge	58	52
Personalverbindlichkeiten	0	18
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	392	103
Gesamt Sonstige Verbindlichkeiten	3.011	1.234
Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	113	114
Gesamt Verbindlichkeit aus laufenden Ertragsteuern	113	114

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

2.10 Schulden der zur Veräußerung bestimmten Sachgesamtheit

Die Beteiligung an der Logmaxx Alpha AD (ehemals Log Center Alpha AD) soll veräußert werden. Bei dieser Beteiligung handelt es sich um die serbische Projektgesellschaft der Logistikhalle Alpha.

Im Juli 2014 wurde mit dem ersten Bauabschnitt zur Errichtung eines modernen Logistikzentrums mit einer Fläche von rund 18.000 Quadratmtern (Logistikhalle Alpha) begonnen. Die erste Bauetappe mit einer Fläche von rund 10.500 Quadratmetern wurde bereits im Februar 2015 fertiggestellt und mit DB Schenker und der amerikanischen Firma Iron Mountain sind zwei namhafte internationale Ankermieter mit an Bord. Beide planen von diesem Standort aus ihre weitere Expansion in Serbien und sind daher auch an der Anmietung weiterer Flächen in der zweiten Logistikhalle in Zukunft interessiert. Der Mietvertrag mit DB Schenker läuft vorerst über 5 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption, der Mietvertrag mit Iron Mountain läuft über 10 Jahre plus 5 Jahre Verlängerungsoption. Zwischenzeitlich wurden auch mit zwei serbischen Logistikfirmen Mietverträge abgeschlossen, sodass unter Berücksichtigung der Reservierungsflächen für Iron Mountain nahezu eine Vollvermietung gegeben sein wird.

Die Vermögenswerte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr lassen sich wie folgt darstellen:

Zur Veräußerung bestimmte Schulden

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Langfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	4.087	3.876
Kurzfristiger Anteil der Finanzverbindlichkeiten	0	425
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205	201
Kurzfristiger Anteil der sonstigen Verbindlichkeiten	83	88
Latente Steuerverbindlichkeit	522	508
Endbestand	4.898	5.098

3 Sonstige Erläuterungen

3.1 Nahestehende Unternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen sind wie folgt:

Nahestehende Unternehmen

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	842	1.094
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	991	969
Sonstige Forderungen	1.575	1.493
Wertberichtigung	0	-70
Gesamt Forderungen	3.407	3.486
Sonstige Verbindlichkeiten	39	22
Gesamt Verbindlichkeiten	39	22
Saldierter Wert	3.368	3.465

Gegenüber den Geschäftsführern beläuft sich die saldierte Forderung auf TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 312). Diese Forderung beinhaltet ein langfristiges gegebenes Darlehen in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 272).

Die Forderung gegenüber Conterra Leasing & Immobilienberatung GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 4).

Die Forderung gegenüber Herrn Dr. Michael Müller beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6), welche jedoch noch nicht fällig ist.

Die Forderung gegen die Innovative Home Bauträger GmbH & Co. KG beträgt TEUR 404 (Vorjahr: TEUR 363).

Die Forderung gegen die Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 191). Die Immobilie der Lifestyle Realbesitz-Verwertungsgesellschaft mbH, Leopoldsdorf/Österreich wird von EYEMAXX als Büroräumlichkeit genutzt.

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

Die Forderung gegenüber der VST Technologies GmbH, Leopoldsdorf/Österreich, an welcher der EYEMAXX-Konzern zu 20 Prozent beteiligt ist, beträgt zum Stichtag TEUR 2.205 (Vorjahr: TEUR TEUR 1.512). Diese Forderung besteht im Wesentlichen aus drei gegebenen Darlehen.

Gegenüber der VST BUILDING TECHNOLOGIES AG, Leopoldsdorf/Österreich, besteht eine Forderung in Höhe von TEUR 180.

Die Forderung gegenüber VST Construction GmbH beläuft sich auf TEUR 13.

3.2 Gemeinschaftsunternehmen

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Gemeinschaftsunternehmen sind wie folgt:

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	30.04.2018	31.10.2017
Finanzielle Forderungen	49.211	41.895
Sonstige Forderungen	3.089	3.399
Wertberichtigung	-237	-115
Gesamt Forderungen	52.063	45.179
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.418	1.026
Sonstige Verbindlichkeiten	1.571	218
Gesamt Verbindlichkeiten	2.989	1.244
Saldierter Wert	49.074	43.935

Die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2018 TEUR 29.239 (Vorjahr: TEUR 23.145).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 26.500 (Vorjahr: TEUR 19.931), gegen EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 872 (Vorjahr: TEUR 928), EYEMAXX Lifestyle Development 5 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 947 (Vorjahr: TEUR 56), EYEMAXX Lifestyle Development 8 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.363 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 4 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.362 (Vorjahr: TEUR 498), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 63), EYEMAXX Lifestyle Development 10 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.647 (Vorjahr: TEUR 21), EYEMAXX Lifestyle Development 11 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 965 (Vorjahr: TEUR 0), EYEMAXX Lifestyle Development 13 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 5.842 (Vorjahr: TEUR 3.825), EYEMAXX Lifestyle Development 14 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 3.555 (Vorjahr: TEUR 0), Lifestyle Holdig & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 6.485 (Vorjahr: TEUR 7.241), und gegenüber Lifestyle Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.403 (Vorjahr: TEUR 2.191).

Im Weiteren beinhalten die Forderungen gegen deutsche Gesellschaften kurzfristige finanzielle Forderungen gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 28) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 2.711 (Vorjahr: TEUR 3.186).

Die sonstigen Forderungen bestehen aus Forderungen gegen EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 559 (Vorjahr: TEUR 736),EYEMAXX Development Thomasium GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 190), EYEMAXX Lifestyle Development 1 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr: TEUR 213), Lifestyle Holding & Development GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.743 (Vorjahr: TEUR 1.672), und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 145).

Die Forderungen gegen die österreichischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2018 TEUR 17.223 (Vorjahr: TEUR 16.642).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 5.852 (Vorjahr: TEUR 6.830), gegenüber TC Real Estate development GmbH in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber

Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 1.607), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 663 (Vorjahr: TEUR 663), Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 508) und gegenüber Marland Immo Alpha GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.996 (Vorjahr: TEUR 2.919). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 0) wertberichtigt.

Des Weiteren befinden sich darin kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 11.063 (Vorjahr: TEUR 9.599), gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 10.826 (Vorjahr: TEUR 9.345) und gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 237 (Vorjahr: TEUR 254).

Außerdem bestehen noch sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 377 (Vorjahr: TEUR 213) gegenüber Lifestyle Realbesitz- VerwertungsgesellschaftmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 6), gegenüber Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 275 (Vorjahr: TEUR 22), gegenüber Marland GmbH & Co. OG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0), gegenüber EYEMAXX Rustenfeldgasse GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber Marland Bauträger GmbH in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Forderungen gegen die tschechischen Gesellschaften betragen zum 30.04.2018 TEUR 1.894 (Vorjahr: TEUR 1.832).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 2.060 (Vorjahr: TEUR 1.947) gegen EYEMAXX Havlickuv Brod s.r.o. in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 46), EYEMAXX Jablonec s.r.o. in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 52), EYEMAXX Krnov s.r.o. in Höhe von TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 1.595), EYEMAXX Zdar nad Sazavou s.r.o. in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 110) und EYEMAXX Louny s.r.o. in Höhe von TEUR 167 (Vorjahr: TEUR 144). Von den langfristigen finanziellen Forderungen wurden TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 115) wertberichtigt.

Die Forderungen gegen die polnischen Gesellschaften und deren Mutterunternehmen betragen zum 30.04.2018 TEUR 3.708 (Vorjahr: TEUR 3.559).

Diese setzen sich zusammen aus langfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 3.644 (Vorjahr: TEUR 3.524) und kurzfristigen finanziellen Forderungen in Höhe von TEUR 64 (Vorjahr: TEUR 35).

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

Verbindlichkeiten gegen deutsche Gesellschaften betragen zum 30.04.2018 TEUR 1.396 (Vorjahr: TEUR 992).

Diese bestehen aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.295 (Vorjahr: TEUR 919) gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 136 (Vorjahr: TEUR 116), EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 104), EYEMAXX Development Park Apartments GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 739 (Vorjahr: TEUR 699),EYEMAXXLifestyle Development 12 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) und gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim GmbH in Höhe von TEUR 300 (Vorjahr: TEUR 0).

Im Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber deutschen Gesellschaften kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber EYEMAXX Lifestyle Development 6 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 17) und EYEMAXX Lifestyle Development 7 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 14). Außerdem sind sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 42) enthalten welche gegenüber EYEMAXX Holding Mannheim in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 31), gegenüber Lifestyle Development Beta GmbH in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6) und gegenüber Birkart GmbH & Co. Grundstücksverwaltung KG in Höhe von TEUR 28 bestehen.

Gegen österreichische Gesellschaften bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.513 (Vorjahr: TEUR 176).

Diese bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Lifestyle Realbesitz- Verwertungsgesellschaft mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 497 (Vorjahr: TEUR 175), Seespitzstraße Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 1), EYEMAXX Siemensstraße GmbH in Höhe von TEUR 813 und gegenüber EYEMAXX Petersbach GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 37.

Im Weiteren besteht eine langfristige finanzielle Verbindlichkeit gegenüber einer luxemburgischen Gesellschaft in Höhe von TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 76).

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 Projekte im Bereich Gewerbeimmobilien Fachmarktzentren in Tschechien, Projekte im Bereich Pflege- und Wohnimmobilien in Deutschland und Projekte im Bereich Wohnimmobilien in Österreich sowie eine bestehende Wohnimmobilie in Graz/Österreich.

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

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

Segmentberichterstattung zum 30. April 2018

in TEUR	Projekt-entwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminierung	SUMME
Außenumsatz	1.953	564	183		2.700
Innenumsatz	0	-3	-37	40	0
Umsatz Gesamt	1.953	567	220	-40	2.700
Beteiligungsergebnis	5.692	1.423	80		7.195
Ergebnis aus der Erst- und Entkonsolidierung	0	0	0		0
EBITDA	8.773	1.470	-3.863		6.380
Abschreibungen	-8	0	-154		-162
EBIT	8.765	1.470	-4.017		6.218
Finanzergebnis	-61	93	-2.607		-2.575
Steuern	-429	-224	-768		-1.422
Periodenergebnis	8.274	1.339	-7.392		2.221
Fremdkapital	11.834	21.459	116.029	-21.611	127.711
Vermögen	33.304	72.005	101.943	-21.611	185.641
Investitionen im Anlagevermögen	57	965	491		1.513

Segmentberichterstattung zum 30. April 2017

in TEUR	Projekt-entwicklung	Eigen-Investment	Holding und Sonstige	Konzern-eliminierung	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

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	2017/2018	2016/2017
Bürgschaften, Garantien, sonstige Haftungen	31.666	14.137

TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 55) betreffen eine Garantie gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der STOP.SHOP.Puchov, Puchov/Slowakei. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Im Weiteren wurde gegenüber der Sparkasse Vorderpfalz eine Kostenüberschreitungsgarantie in Höhe von TEUR 10.937 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Postquadrat Mannheim" dar, sollten die veranschlagten Gesamtkosten überschritten werden. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Gegenüber der Austrian Anadi Bank AG wurde eine Garantie in Höhe von TEUR 4.500 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Town Houses Lainzerstraße" dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Eine Garantie gegenüber der BVBK Bergische Verwaltung und Beteiligung KG in Höhe von TEUR 2.400 wurde als Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Parkapartments Potsdam" abgegeben. Für dasselbe Projekt wurde außerdem eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam in Höhe von TEUR 1.050 abgegeben. In beiden Fällen wird von einer Inanspruchnahme derzeit nicht ausgegangen.

Weitere TEUR 8.824 betreffen eine Zins- und Kostengarantie gegenüber der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam. Diese stellt eine Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Sonnenhöfe" dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Gegenüber der Sparkasse Rhein Nahe wurde ebenfalls eine Zins- und Kostengarantie in Höhe von TEUR 1.000 abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Waldalgesheim" dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Im Weiteren wurde eine Garantie über TEUR 1.400 gegenüber der Steiermärkischen Bank- und Sparkassen AG abgegeben. Diese stellt eine Sicherheit für die Finanzierung des Projektes „Greenside Apartments" dar. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

Für das Projekt „Hotel Kaiserlei“ wurde eine Kostenüberschreitungsgarantie gegenüber der Bremer Kreditbank in Höhe von TEUR 1.500 abgegeben. Von einer Inanspruchnahme wird derzeit nicht ausgegangen.

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

3.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Berichtszeitraum konnte sich EYEMAXX in Wien das größte österreichische Wohnbauprojekt der Firmengeschichte sichern. In guter Lage mit hervorragender Infrastruktur im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen mehr als 200 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 11.100 Quadratmetern entstehen. Zudem ist eine Tiefgarage mit 108 Stellplätzen vorgesehen. Das Gesamtvolumen des neuen Projekts beläuft sich auf rund 50 Mio. Euro.

Im Juni wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2016/2017 beschlossen und somit der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat angenommen. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung ein neues genehmigtes Kapital von rund 50 % des Grundkapitals beschlossen sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen erteilt.

Im Juli 2018 wurde ein Grundstück mit 3.854 Quadratmetern für ein weiteres Hotel in Berlin-Treptow erworben. Die Nettonutzfläche beträgt 5.646 Quadratmeter. Zu dem Objekt, welches sich in guter Lage von Berlin-Treptow befindet, gehören 59 Tiefgaragenstellplätze. Das Projektvolumen des Bauvorhabens, für das eine Eigenkapitalrendite im höheren zweistelligen Prozentbereich erwartet wird, beläuft sich auf rund 33 Mio. Euro.

Ferner wurden im Juli 2018 die Verhandlungen für die Übernahme von 14 Prozent an der ViennaEstate Immobilien AG („ViennaEstate“) erfolgreich abgeschlossen und gleichzeitig die strategische Partnerschaft mit dem österreichischen Immobilienunternehmen fixiert. Die zudem abgeschlossene strategische Partnerschaft sieht vor, dass EYEMAXX als bevorzugter Partner für ViennaEstate bei B2C-Bauträgerprojekten in Deutschland und Österreich als Planungs- und Entwicklungsdienstleister agiert.
EYEMAXX baut somit die regelmäßigen Einnahmen zum einen durch Honorare und zum anderen durch Dividendenzahlungen von ViennaEstate weiter aus. EYEMAXX konzentriert sich künftig auf höhervolumige B2C-Projekte für den Globalverkauf an institutionelle Investoren. Auch will EYEMAXX vermehrt ausgewählte attraktive Objekte in den Eigenbestand übernehmen und somit die laufenden Einnahmen ebenfalls ausweiten.
Im Rahmen der Zusammenarbeit mit ViennaEstate wird EYEMAXX Dienstleistungsumsätze generieren, ohne eigenen Kapitaleinsatz oder Vertriebskanäle im B2C-Bereich vorhalten zu müssen. Überdies wurde der CEO der EYEMAXX Real Estate AG, Dr. Michael Müller, in den Aufsichtsrat der ViennaEstate Immobilien AG gewählt.

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 2018

Dr. Michael Müller

Postquadrat Mannheim, Mannheim, Deutschland

„Mit unserem erfahrenen 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 rund 890 Mio. Euro.
(Stand per 31.Juli 2018)

FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

FINANZKALENDER, IMPRESSUM, DISCLAIMER

Finanzkalender

Den aktuellen Finanzkalender der EYEMAXX Real Estate AG finden Sie auch unter folgendem Hyperlink:
www.eyemaxx.com/investor-relations/finanzkalender/

31. Juli 2018	Halbjahresfinanzbericht 2017/2018
18. September 2018	Zinszahlung Anleihe 2016/2021
1. Oktober 2018	Zinszahlung Anleihe 2014/2020
26. Oktober 2018	Zinszahlung Anleihe 2018/2023
17. Dezember 2018	Zinszahlung Wandelanleihe 2016/2019
	Zinszahlung Wandelanleihe 2017/2019
28. Februar 2019	Geschäftsbericht 2017/2018

Impressum | Herausgeber

EYEMAXX Real Estate AG
Weichertstraße 5
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

HEADQUARTER
Deutschland
Weichertstraße 5
63741 Aschaffenburg
T. +49 (0) 6021 386 69 17

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