

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
Wien

Jahresabschluss samt
Lagebericht zum
31. März 2015
und Bestätigungsvermerk

JAHRES- ABSCHLUSS

2014/2015

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

1060 Wien, Lehargasse 9/10

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. März 2015	1
Gewinn- und Verlustrechnung 1. April 2014 bis 31. März 2015	2
Anhang	3 - 11
Anlagenspiegel	12

Aktiva	31.3.2015 €	31.3.2014 €	Passiva	31.3.2015 €	31.3.2014 €
A. Anlagevermögen			A. Negatives Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	19.752.893,68	19.261.331,19	II. Kapitalrücklagen		
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.955,32	48.959,39	1. gebundene	35.000,00	35.000,00
3. Anlagen in Bau	2.666.649,99	258.162,00	2. nicht gebundene	93.528,00	93.528,00
	<u>22.461.498,99</u>	<u>19.568.452,58</u>		<u>128.528,00</u>	<u>128.528,00</u>
II. Finanzanlagen			III. Bilanzverlust	-5.317.464,49	-4.546.376,32
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.000.000,00	0,00	<i>davon Verlustvortrag</i>	<u>-4.546.376,32</u>	<u>-2.744.288,25</u>
	<u>54.461.498,99</u>	<u>19.568.452,58</u>		-5.153.936,49	-4.382.848,32
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Steuerrückstellungen	0,00	375,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.161,89	397.438,25	2. sonstige Rückstellungen	458.956,06	1.299.600,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon sonstige</i>	0,00 0,00	435.468,00 435.468,00		458.956,06	1.299.975,00
3. Treuhandvermögen gemäß Anleihebedingungen	0,00	60.800.000,00	C. Verbindlichkeiten		
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.288.765,55	122.231,67	1. Anleihen	60.990.000,00	60.800.000,00
	<u>1.318.927,44</u>	<u>61.755.137,92</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	19.888.550,24
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.388.553,03	147.302,34	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.912,17	2.211.637,87
	<u>2.707.480,47</u>	<u>61.902.440,26</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon sonstige</i>	385.047,72 385.047,72	0,00 0,00
Summe Aktiva	<u>57.168.979,46</u>	<u>81.470.892,84</u>	5. sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.653.578,05
				61.863.959,89	84.553.766,16
			Summe Passiva	<u>57.168.979,46</u>	<u>81.470.892,84</u>

	2014/2015 €	2013/2014 €
1. Umsatzerlöse	1.227.854,90	1.264.472,61
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) übrige	194.264,05	452.108,93
3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	546.492,42	491.991,46
4. Abschreibungen		
a) auf Sachanlagen	383.356,65	323.427,59
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) übrige	376.951,99	2.097.154,01
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	115.317,89	-1.195.991,52
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.447.139,04	11.262,29
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>1.444.170,20</i>	<i>0,00</i>
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.333.545,10	616.790,24
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>2.840,15</i>	<i>0,00</i>
9. Zwischensumme aus Z 7 bis 8 (Finanzerfolg)	-886.406,06	-605.527,95
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-771.088,17	-1.801.519,47
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	568,60
12. Jahresfehlbetrag	-771.088,17	-1.802.088,07
13. Jahresverlust	-771.088,17	-1.802.088,07
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-4.546.376,32	-2.744.288,25
15. Bilanzverlust	-5.317.464,49	-4.546.376,32

A N H A N G

zum

31.3.2015

der

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

Anhang

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Auf den vorliegenden Jahresabschluss zum 31. März 2015 wurden die Rechnungslegungsbestimmungen des österreichischen Unternehmensgesetzbuchs (UGB) in der geltenden Fassung angewandt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag realisierten Gewinne ausgewiesen wurden. Allen erkennbaren Risiken und drohenden Verlusten wurde entsprechend Rechnung getragen.

Bei der gegenständlichen Gesellschaft handelt es sich um eine "Große Kapitalgesellschaft" (Vorjahr: große Kapitalgesellschaft).

Anlagevermögen

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Gebäude	10 - 67
• Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 400) werden im Geschäftsjahr als Zu- und Abgang erfasst.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden, unter Beachtung des Vorsichtsprinzips, alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Erläuterungen zu einzelnen Posten von Bilanz und GuV

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs. 1 UGB) sowie die Angaben zu Grundwerten sind aus dem Anlagespiegel in der Beilage zum Anhang ersichtlich.

Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Grundstücken und Bauten

Im Zuge der Begebung der Anleihe wurden

- ein Pfandrecht in Höhe von EUR 60.800.000,00 für Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibungen (Simultanhaftung über alle bestehenden Liegenschaften der Gesellschaft) sowie
- ein weiteres Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 28.910.000,00 für LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH (Simultanhaftung über alle bestehenden Liegenschaften der Gesellschaft)

eingetragen.

Zu den Verpflichtungen und Beschränkungen hinsichtlich der Grundstücke und Bauten im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe vgl. Abschnitt Anleihen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.161,89	30.161,89	0,00
Vorjahr	397.438,25	397.438,25	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	435.468,00	435.468,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>435.468,00</i>	<i>435.468,00</i>	<i>0,00</i>
Treuhandvermögen gemäß Anleihebedingungen	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	60.800.000,00	60.800.000,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.288.765,55	288.765,55	1.000.000,00
Vorjahr	122.231,67	122.231,67	0,00
Summe Forderungen	1.318.927,44	318.927,44	1.000.000,00
Vorjahr	61.755.137,92	61.755.137,92	0,00

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die im Vorjahr ausgewiesenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertung GmbH) resultierten aus der anteiligen Weiterverrechnung von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe.

Treuhandvermögen gemäß Anleihebedingungen

Im Vorjahr wurden unter diesem Posten die zugezählten Mittel aus der Anleihebegebung bis zur Tilgung der Bankfinanzierung ausgewiesen.

Sonstige Forderungen

Hier wird ein Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) für das gemäß Anleihebedingungen beim Treuhänder geführte Reservekonto ausgewiesen.

Negatives Eigenkapital

Die Gesellschaft weist unter Passiva den Posten "negatives Eigenkapital" in Höhe von €-5.153.936,49 (Vorjahr: €-4.382.848,32) aus.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da die Gesellschaft über ausreichend stille Reserven im Anlagevermögen verfügt. Die Verkehrswerte wurden mit Gutachten zum Zwecke der Feststellung der Verkehrswerte vom 30. April 2015 (Bewertungstichtag 31.03.2015) des Sachverständigen P & P Immowert GmbH ermittelt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 1.4.2014	Verwendung	Auflösung	Zuweisung	Stand
	EUR	EUR	EUR	EUR	31.3.2015
					EUR
Steuerrückstellungen	375,00	375,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	531.444,65	531.000,26	444,39	375,00	375,00
sonstige Rückstellungen	1.299.600,00	1.276.600,00	0,00	435.956,06	458.956,06
Vorjahr	39.302,08	39.302,08	0,00	1.299.600,00	1.299.600,00
Summe Rückstellungen	1.299.975,00	1.276.975,00	0,00	435.956,06	458.956,06
Vorjahr	570.746,73	570.302,34	444,39	1.299.975,00	1.299.975,00

Die sonstigen Rückstellungen umfassten im Vorjahr im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe. Zum 31.3.2015 werden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen im Zusammenhang mit den Umbauarbeiten (TEUR 397) und Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 39) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten				
Anleihen	60.990.000,00	190.000,00	60.800.000,00	60.800.000,00
Vorjahr	60.800.000,00	0,00	60.800.000,00	60.800.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	19.888.550,24	19.888.550,24	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.912,17	488.912,17	0,00	0,00
Vorjahr	2.211.637,87	2.211.637,87	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	385.047,72	0,00	385.047,72	385.047,72
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>385.047,72</i>	<i>0,00</i>	<i>385.047,72</i>	<i>385.047,72</i>
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.653.578,05	1.653.578,05	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	61.863.959,89	678.912,17	61.185.047,72	61.185.047,72
Vorjahr	84.553.766,16	23.753.766,16	60.800.000,00	60.800.000,00

Aufwendungen in Höhe von EUR 190.000,00 betreffen Zinsabgrenzungen und werden ab 2015 im Posten Anleihe ausgewiesen, im Vorjahr erfolgte der Ausweis im Posten sonstige Verbindlichkeiten.

Zur Anleihe vergleiche Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt Anleihen.

Zu den dinglichen Besicherungen der Anleihe bzw. der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vergleiche Ausführungen im Abschnitt Verpflichtungen im Zusammenhang mit Grundstücken und Bauten.

Anleihen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013/14 auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen, eingeteilt in 608 auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare untereinander gleichrangige Inhaberschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen), begeben (AT0000A153X1).

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 28.2.2014 und endet - vorbehaltlich der vorzeitigen Beendigung bzw. vorbehaltlich der Teilrückzahlung ab dem Jahr 2020 - mit Ablauf des 28.2.2024.

Die Emittentin ist verpflichtet ab dem Jahr 2020 (erstmalig 28. Februar 2020) bis einschließlich zum Jahr 2024 jährlich mindestens insgesamt EUR 500.384,00 bzw. EUR 823,00 pro Teilschuldverschreibung rückzuzahlen. Der jährliche Rückzahlungsbetrag auf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen darf insgesamt den Betrag von EUR 1.000.160,00 pro Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise rückgezahlt, werden die Teilschuldverschreibungen zum Rückzahlungsbetrag zum 28. Februar 2024 rückbezahlt.

Die Zinsen für die Teilschuldverschreibung sind mit 3,75% p.a. (bezogen auf den Ausgabebetrag 28.02.2014) festgelegt. Die Zinsen sind nachträglich am 28. Februar eines jeden Jahres zahlbar.

Zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zinszahlung sowie jährliche Teilrückzahlungen ab dem Jahr 2020 tritt die Emittentin diverse Ansprüche (ua. Ansprüche auf Auszahlung der von den Hausverwaltungen für die Emittentin vereinnahmten Mieterlöse, Ansprüche aus Versicherungsvergütungen im Schadensfall, Ansprüche aus Zins- und Kapitalforderungen aus dem Kreditvertrag über MEUR 32 abgeschlossen mit der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH, etc.) ab.

Die JP Immobilien Invest ZWEI hat mit dem Anleiheerlös bestehende Kreditverbindlichkeiten getilgt bzw. TEUR 32.000 an Darlehen der Schwestergesellschaft "LF 1-3 Immobilienentwicklungs und Verwertungs GmbH" zur Verfügung gestellt.

Die Gesellschaft hat sich im Zuge der Emission der Anleihe dazu verpflichtet, über die Laufzeit der Anleihe

- die ihr gehörigen gegenständlichen Liegenschaften nicht zu veräußern; und
- die ihr gehörigen gegenständlichen Liegenschaften nicht grundbücherlich und/oder außerbücherlich zu belasten;
- weitere Finanzierungen nicht aufzunehmen, ausgenommen nachrangige und unbesicherte Finanzierungen bis insgesamt maximal 60% Loan to value (LTV), die im Wesentlichen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude, Wohnraumsanierung, Schaffung/Verbesserung vermietbarer Flächen, Dachgeschossausbau, etc. verwendet werden. Für den Fall der Aufnahme weiterer nachrangiger Finanzierungen ist eine jährliche Neubewertung des LTV erforderlich;
- ihre Mieteinkünfte und/oder Eigentümeransprüche gegenüber den, die ihr gehörigen Liegenschaften verwaltenden, Hausverwaltung(en), nicht an Dritte zu verpfänden oder sonst als Sicherheit zugunsten Dritter zu bestellen;
- keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen;
- Dritten keine Kredite mit Ausnahme einer Kredit- bzw. Darlehensgewährung an die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH bis zum Maximalbetrag von MEUR 32, Darlehen und sonstige Finanzierungsmaßnahmen einzuräumen, und keine Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen für die Verbindlichkeiten Dritter abzugeben oder Sicherheiten zu bestellen; und
- ihre im Leistungsfalle der Versicherung (dh. aufgrund eines Eintrittes eines durch die Versicherung gedeckten Schadensfalles) allfällig bestehende Zahlungsansprüche aus den Gebäudeversicherungen nicht an Dritte abzutreten
- keine weiteren Liegenschaften entgeltlich zu erwerben; und
- keine weiteren Teilschuldverschreibungen zu emittieren.

Die Emittentin wird mit einem jährlichen, auf ihrer Internetseite (www.jpi.at) zu veröffentlichenden Reporting die Anleihegläubiger über die Entwicklung der Liegenschaften informieren. Das Rating wird in Form eines „Bestätigungsratings“ nach fünf Jahren neu durchgeführt.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die anteilig von LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH für die Dotierung des Reservekontos gemäß Anleihebedingungen bereit gestellten Mittel.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassten im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen aus Finanzierungen, die planmäßig im Geschäftsjahr 2014/2015 getilgt wurden.

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung der Umsatzerlöse

	2014/2015 EUR	2013/2014 EUR
Erlöse Inland	<u>1.227.854,90</u>	<u>1.264.472,61</u>

Hierbei handelt es sich um die Erlöse aus Vermietung, diese beinhalten auch die weiterverrechneten Betriebskosten.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Vorjahr im Wesentlichen die Weiterverrechnungen von Emissionskosten an verbundene Unternehmen und umfassen im Geschäftsjahr aperiodische Erträge aus der Reduktion von Transaktionskosten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresbetrag Einmalkosten für die Begebung der Anleihe in der Höhe von TEUR 1.571 enthalten. Im Geschäftsjahr umfasst dieser Posten im Wesentlichen diverse Beratungskosten, Gutachterkosten und Assetmanagementdienstleistungen sowie Instandhaltungskosten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufgrund des negativen steuerlichen Ergebnisses ist im laufenden Jahr sowie in der Vorperiode (2014) nur die Mindestkörperschaftsteuer angefallen. Diese wurde 2015 aktiviert.

Sonstige Pflichtangaben

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH betragen TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18) und betreffen ausschließlich die Abschlussprüfung. Auf andere Mitglieder des Netzwerks des Abschlussprüfers entfallen TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 13) für Steuerberatungsleistungen und TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 38) für sonstige Leistungen.

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

Zahl der Arbeitnehmer

In diesem Geschäftsjahr waren, wie im Vorjahr, keine Dienstnehmer beschäftigt.

Vorschüsse und gewährte Kredite für Mitglieder der Geschäftsführung

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder der Geschäftsführung gewährt.

Es wird auf die Schutzklausel gem. §241 Abs 4 UGB verwiesen.

Sonstige Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen analog IAS 24

Die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH erbringt laut Werkvertrag vom 01.10.2013 Assetmanagementdienstleistungen für den Immobilienbestand der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH sowie auch für die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und Verwertungs GmbH. Für diese Leistungen erhält die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH von der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH das vereinbarte Leistungsentgelt, welches im Geschäftsjahr 2014/2015 TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 73) betrug.

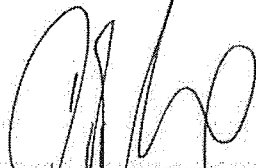
Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird im Rahmen des Assetmanagementvertrags abgegolten.

Weiters werden von der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH die Sanierungsarbeiten für die Liegenschaften beauftragt. Die dadurch in der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH angefallen Kosten werden zuzüglich eines Aufschlages weiter verrechnet.

Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Geschäftsführung:	Name	seit
	Mag. Dr. Daniel Jelitzka	19.01.2011
	DDr. Michael Tojner	11.04.2013

Wien, am 21. Juli 2015



Mag. Dr. Daniel Jelitzka



DDr. Michael Tojner

	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31.3.2015 €	Entwicklung der Abschreibungen				Stand 31.3.2015 €	Buchwerte	
	Stand 1.4.2014 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €		Stand 1.4.2014 €	Zugang €	Abgang €	Zuschreibung €		Stand 31.3.2014 €	Stand 31.3.2015 €
A. Anlagevermögen												
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund												
Grundstücke	3.291.106,81	0,00	656.000,00	0,00	3.947.106,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.291.106,81	3.947.106,81
Bauten	17.000.374,99	867.360,00	-656.000,00	0,00	17.211.734,99	1.030.150,61	375.797,51	0,00	0,00	1.405.948,12	15.970.224,38	15.805.786,87
	20.291.481,80	867.360,00	0,00	0,00	21.158.841,80	1.030.150,61	375.797,51	0,00	0,00	1.405.948,12	19.261.331,19	19.752.893,68
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.040,67	555,07	0,00	555,07	70.040,67	21.081,28	7.559,14	555,07	0,00	28.085,35	48.959,39	41.955,32
3. Anlagen in Bau	258.162,00	2.408.487,99	0,00	0,00	2.666.649,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	258.162,00	2.666.649,99
	20.619.684,47	3.276.403,06	0,00	555,07	23.895.532,46	1.051.231,89	383.356,65	555,07	0,00	1.434.033,47	19.568.452,58	22.461.498,99
II. Finanzanlagen												
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	32.000.000,00	0,00	0,00	32.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.000.000,00
SUMME ANLAGENSPIEGEL	20.619.684,47	35.276.403,06	0,00	555,07	55.895.532,46	1.051.231,89	383.356,65	555,07	0,00	1.434.033,47	19.568.452,58	54.461.498,99

Lagebericht der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis 31. März 2015 (2014/2015)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

1.1. Allgemeines

Wohnimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren als sehr beliebte Anlageform bewährt. Dies hat zu einer deutlichen Dynamik auf dem Immobilienmarkt geführt. Einerseits ist Wohnen ein Grundbedürfnis des Menschen, andererseits sind Wohnimmobilien in der Vergangenheit immer mehr in den Fokus von Investoren gerückt. Besonders in den letzten fünf Jahren ist die Sicherheit der Veranlagung und somit der Wohnimmobilien immer mehr in den Vordergrund getreten. War zuvor noch die Höhe der Rendite ausschlaggebend, sind es nunmehr Stabilität und Nachhaltigkeit.

Der Wiener Wohnungsmarkt gilt als relativ stabil, doch es gibt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den Stadtvierteln. Die ungebrochene Nachfrage nach Mietwohnungen wird auf Grund der starken Zuwanderung in Wien weiterhin bestehen bleiben.

Krems ist eine aufstrebende niederösterreichische Provinzhauptstadt, mit mehr als 24.000 Einwohnern, welche für Investoren ein sehr großes Potential dargestellt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche große und renommierte Industrie- und Gewerbebetriebe, eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Ausbildungsstätten. Krems positioniert sich immer mehr als Studentenstadt. Dadurch ist sowohl Mietermarkt und in der Folge ein Käufermarkt mit stetig steigender hoher Nachfrage gewährleistet.

Auf die hohe Nachfrage wird durch den Dachgeschossausbau und die Sanierungen an bestehenden Wohnungen reagiert und hochwertiger Wohnraum geschaffen. Der Dachgeschossausbau führt zu neuem Wohnraum im Ausmaß von ca. 1.200 m². Im Geschäftsjahr 2014/2015 wurden in Krems 20 Wohnungen durch umfangreiche Baumaßnahmen in einen höherwertigen Stand versetzt und neuvermietet. Seit dem Bilanzstichtag wurden bei 24 Wohnungen bauliche Adaptierungen vorgenommen.

Zwei Immobilien weisen einen hohen Anteil (mehr als 50% der Gesamtnutzfläche) an Büro- und Geschäftsflächen auf. Obwohl der Wiener Büroimmobilienmarkt aufgrund der allgemeinen schlechten Wirtschaftslage unter Druck gekommen ist, gab es keine nennenswerten Mietausfälle bei den Gewerbeflächen. Die Mieten konnten auf stabilem Niveau gehalten werden bzw. sind teilweise gestiegen und können in Relation zu Vergleichsobjekten als sehr attraktiv bezeichnet werden.

Bei der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH handelt es sich um eine Immobilien-Besitzgesellschaft.

Zum 31. März 2015 umfasst das Liegenschaftsvermögen der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH unverändert zum Vorjahresstichtag einen Bestand von 4 Objekten.

Der Immobilienbestand hat eine potenzielle (inkl. geplanten Dachgeschossausbau) Gesamtnutzfläche von rd. 15.200 m² bei einem derzeitigen jährlichen Mietertrag (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskosten) von rund TEUR 1.228. Von der oben genannten erwarteten Gesamtnutzfläche entfallen 68,0 % auf Wohnungen und 32,0% auf Büro- und Geschäftsflächen.

Das Liegenschaftsvermögen ist durch die im Februar 2014 begebene Anleihe fremdfinanziert. Die Liegenschaften sind zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet.

Die JP Immobilien Invest ZWEI GmbH verfügt zum Bilanzstichtag 31. März 2015 über ein Immobilienvermögen mit einem Verkehrswert (inkl. dem in Bau befindenden Dachgeschossausbau) zum Bewertungsstichtag 31.3.2015 von TEUR 43.503 (TEUR 40.827 zum Bewertungsstichtag 31.3.2014).

Der Verkehrswert der Liegenschaft zum 31.3.2015 in der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH beläuft sich auf TEUR 61.590 (TEUR 60.910 zum Bewertungsstichtag 31.12.2012). Dies entspricht gesamt (TEUR 105.093) einem Loan-to-Value bezogen auf das Nominale der Teilschuldverschreibung (MEUR 60,8) von 57,85%. Der Loan-to-Value konnte im Vergleich zum letzten Bewertungsstichtag von 59,76% um 1,91 Prozentpunkte verbessert werden.

Die Gesellschaft verfügt über kein Personal, die wesentlichen Dienstleistungen (Assetmanagement sowie Hausverwaltung) werden über nahestehende Dienstleister erbracht. Die Assetmanagement-Dienstleistungen erfolgen auf Basis eines am 28. Jänner 2014 abgeschlossenen Vertrages mit der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und –verwertung GmbH.

1.2. Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden mit den Mitteln aus der erfolgreich platzierten „JP Immobilien Anleihe ZWEI 2014 bis 2024“ die bis dato bestehenden Finanzverbindlichkeiten zur Gänze getilgt. Die Anleihe, in Form von Teilschuldverschreibungen, hat eine Laufzeit von 10 Jahren mit einem Zinssatz von 3,75% p.a, wobei für die Jahre 2020 bis 2024 Teiltilgungen im Ausmaß von jährlich zumindest rd. TEUR 500 vorgesehen sind. Der Kupontermin ist der 28. Februar jeden Jahres. Zum Schutz der Investoren hält ein gerichtlich beeideter Kurator die, simultan auf allen Liegenschaften der Anleihe eingetragenen, Pfandrechte. Auf einem Kuponkonto wird in vierteljährlichen Raten der Zinsdienst, fällig am Kupontermin, angespart. Zusätzlich wurde aus dem Emissionserlös ein Betrag von TEUR 1.000 auf ein gesperrtes Depotkonto eingezahlt. Dies dient über die Laufzeit als weitere Sicherheit für etwaige Liquiditätslücken.

Aus dem Emissionserlös der Anleihe wurde der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH ein einmal ausnutzbarer, nicht revolvingender, Kredit (Laufzeit bis 28. Februar 2024) in der Höhe von TEUR 32.000 gewährt. Es sind für die Jahre 2020 bis 2024 ebenfalls jährliche Teiltilgungen, bezogen auf den aliquoten Anteil am gesamten Emissionsvolumen, vertraglich vereinbart. Das gewährte Darlehen dient der Refinanzierung der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Innere Stadt mit der Liegenschaftsadresse „1070 Wien, Lerchenfelderstrasse 1-3“. Die Verzinsung des Darlehens beträgt 4,75 % p.a.

Der Erwerb bzw. die Veräußerung von Liegenschaften der Gesellschaft ist, gemäß den Anleihebedingungen, während der Laufzeit der Anleihe nicht möglich. Zu den sonstigen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe vgl. Ausführungen im Anhang („Anleihen“).

1.3. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die finanziellen Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

	31.03.2015 EUR / %	31.03.2014 EUR / %
Anlagevermögen	54.461.498,99	19.568.452,58
Sachanlagevermögen	22.461.498,99	19.568.452,58
Investitionen in Sachanlagen	3.276.403,06	210.710,50
Abschreibungen auf Sachanlagen	382.801,58	323.427,59
Anschaffungskosten des in Betrieb genommenen abnutzbaren Sachanlagevermögens	17.281.775,66	16.414.415,66
Abschreibungsquote des in Be- trieb genommenen abnutzbaren Sachanlagevermögens	2,2%	2,0%
Finanzanlagevermögen	32.000.000,00	0,00
Bilanzsumme	57.168.979,46	81.470.892,84
Negatives Eigenkapital	-5.153.936,49	-4.382.848,32
Eigenkapitalquote	negativ	negativ
Fremdkapital (langfristig)	61.185.047,72	60.800.000,00
Fremdkapital (kurzfristig)	678.912,17	23.753.766,16
Fremdkapitalquote	108%	104%
	1.4.2014 bis 31.03.2015 EUR	1.4.2013 bis 31.03.2014 EUR
Mieterlöse	1.227.854,90	1.264.472,61
Instandhaltungsaufwendungen	82.267,96	289.236,20
Finanzergebnis	-886.406,06	-605.527,95
EBITDA	-498.674,54	-872.563,93
EBIT = Betriebserfolg	115.317,89	-1.195.991,52
Jahresfehlbetrag	-771.088,17	-1.802.088,07

Der Buchwert der Liegenschaften beträgt TEUR 22.461. Das Immobilienvermögen ist durch die erfolgreich platzierte „JP Immobilien Anleihe ZWEI 2014 bis 2024“ (TEUR 60.800) refinanziert.

Die JP Immobilien Invest ZWEI GmbH konnte im Geschäftsjahr 2014/2015 Vermietungserlöse (inklusive Weiterverrechnung von Betriebskostenaufwendungen) von TEUR 1.228 (Vorjahr: TEUR 1.264) erzielen. Der Rückgang resultiert aus frei gewordenen Tops, welche im Geschäftsjahr saniert wurden. Dadurch kann bei zukünftigen Neuvermietungen ein höherer Hauptmietzins erwirtschaftet werden. Die mit den Vermietungserlösen verbundenen Bewirtschaftungsaufwendungen haben sich proportional zum Umsatz entwickelt.

Die gesamten Umsatzerlöse sowie sonstigen betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 1.422 (Vorjahr: TEUR 1.716) konnten die entsprechenden Bewirtschaftungsaufwendungen, Abschreibungen und sonstigen Aufwendungen decken. Der Betriebserfolg beträgt dadurch TEUR 115 (Vorjahr: TEUR -1.196). Im Vorjahr bestasteten Einmalkosten aus der Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 1.571 den Betriebserfolg.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR – 886 (Vorjahr: TEUR –606). Der Zinsaufwand besteht im Wesentlichen aus den Zinsen für die Anleihe. Im geringen Ausmaß sind darin auch noch Bankkreditzinsen enthalten. Die Bankkredite wurden im April 2014 rückgeführt. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind auf die Ausleihung gegenüber der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH rückzuführen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres 2014/15 beträgt TEUR – 771 (Vorjahr: TEUR – 1.802).

Die **Geldflussrechnung** stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Stand 01.04.2013 (Vorjahr: 01.04.2013)	147.302,34	864.455,42
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.170.599,04	-140.292,04
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-36.217.221,98	-210.710,50
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	38.629.071,71	-366.150,54
Stand 31.03.2015 (Vorjahr 31.03.2014)	1.388.553,03	147.302,34

Die Geldflussrechnung des Geschäftsjahres ist geprägt durch die Umfinanzierung. Die Bezahlung der Anleiheemissionskosten führte zu einem negativen Cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der positive Cash flow aus der Finanzierungstätigkeit wurde für die Ausgabe der Ausleihung sowie für vorgenommene Sanierungsarbeiten bzw. Ausbauarbeiten eingesetzt. In Summe führt dies zu einer Erhöhung der liquiden Mittel zum 31.3.2015 im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 1.241.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

	31.03.2015	31.03.2014
Liegenschaften	4	4
Bestandseinheiten (inkl. DG Ausbau Garnisongasse 7)	210	210
Gesamtnutzfläche (exkl. DG Ausbau Garnisongasse 7)	14.004 m ²	14.312 m ²
Leerstehungen in % der Gesamtnutzfläche	11,04%	15,78 %

Der vorübergehende Rückgang der Gesamtnutzfläche liegt an baulichen Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau.

1.5. Umwelt und Arbeitnehmerbelange

Die Gesellschaft verfügt wie im Vorjahr über kein eigenes Personal. Für die Erbringung von Assetmanagementdienstleistungen hat die Gesellschaft mit der Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und –verwertung GmbH, unter Beitritt der Schwestergesellschaft LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH, einen entsprechenden Werkvertrag abgeschlossen.

Die Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen und Auflagen betreffend die Liegenschaften wird laufend durch das Assetmanagement überwacht.

1.6. Ereignisse/Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten.

1.7. Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Grundlagenforschung und Entwicklung.

3. Finanzinstrumente

Zu den in der Gesellschaft bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen langfristige Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Guthaben sowie Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, Forderungen und Rückstellungen/Verbindlichkeiten (aus Anleihe, Lieferungen und Leistungen und Sonstige).

Es bestehen wie im Vorjahr keine derivativen Finanzinstrumente und es wurden keine Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Für die aktivseitig ausgewiesenen Mietforderungen bzw. Forderungen gegenüber Hausverwaltungen bestehen keine wesentlichen Liquiditäts- und Ausfallsrisiken, da die Bonität der Mieter laufend geprüft wird und es sich um kurzfristige Forderungen handelt. Für die restlichen auf der Aktivseite ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände besteht aus heutiger Sicht kein wesentliches Liquiditäts-, Ausfalls- und Preisänderungsrisiko.

Durch die Emission der Anleihe wird durch den fixen Zinssatz über die Laufzeit dem Zinsänderungsrisiko variabel verzinsten Kreditverbindlichkeiten Rechnung getragen. Für die auf der Passivseite ausgewiesenen restlichen Rückstellungen/Verbindlichkeiten bestehen keine wesentlichen Preisänderungs-, Ausfalls-, Liquiditäts- und Cashflow-Risiken.

Hinsichtlich der Vereinbarungen im Zusammenhang mit den Anleiheverbindlichkeiten bzw. im Zusammenhang mit den Liegenschaften vgl. Ausführungen im Anhang.

Zum 31. März 2015 bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

4. Risikobericht

Als ein seit mittlerweile rd. 17 Jahren, vor allem am Wiener Markt tätiger, Immobilienentwickler ist die JP Immobilien Gruppe unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Durch systematisches Risikomanagement stellt die Gesellschaft sicher, dass für das Unternehmen allenfalls negative Entwicklung im Bereich der relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und unmittelbar in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die bedeutendsten Risikofaktoren für die Gesellschaft sind das finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiko.

4.1. Risikomanagement

Die fortlaufenden Änderungen des wirtschaftlichen Umfeldes, sowie die sich ändernden Entscheidungsgrößen der Gesellschaft werden kontinuierlich beobachtet, neu bewertet und die entsprechenden Entscheidungen getroffen. Durch ein aktives Asset Management ist der Immobilienbestand unter permanenter Kontrolle und Betreuung. So wird vor allem das Risiko durch (ungeplante) Leerstellungen vermieden und ein nachhaltiger steigender Mietertrag gesichert.

4.2. Risikokategorien

Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft und der von ihr getätigten Investitionen hängt insbesondere von der Vermietung, Vermietbarkeit sowie Verwertbarkeit der Liegenschaften und der darauf befindlichen Gebäude, Wohnungen, Büros und sonstigen Bestandsobjekte ab.

Der zukünftige Vermietungserlös (Vermietungsrisiko/Leerstandsrisiko) hängt unter anderem vom Marktumfeld zum Zeitpunkt der Vermietung, vom Zustand der zu vermietenden Einheit sowie der Lage ab. Der zukünftige Veräußerungserlös (Veräußerungsrisiko) hängt ebenfalls vom Marktumfeld zum Zeitpunkt der Veräußerung, vom Zustand, Lage sowie dem Vermietungsgrad der Immobilien und der erzielten Rendite(n) sowie der Wettbewerbssituation mit anderen Anbietern freier Immobilienbestände zum Zeitpunkt der Veräußerung (Wettbewerbsrisiko) ab.

Um die Risiken zu erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einzuleiten, wird mit der laufenden und systematischen Analyse von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren eine taktische Entscheidungshilfe geschaffen.

Die JP Immobilien Gruppe ist vor allem auf dem Immobilienmarkt der Wohnimmobilien in Wien und Städten Niederösterreichs tätig und damit maßgeblich von dem volkswirtschaftlichen Umfeld, sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Österreich, insbesondere der Stadt Wien und Stadt Krems abhängig.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktanforderungen seitens der Gesellschaft oder ein Einbruch der Nachfrage bzw. Rückgang der Immobilienpreise auf dem Wiener und Kremser Immobilienmarkt könnten sich negativ auswirken.

Risiko fehlerhafter Investitionsentscheidungen

Bei der Bewertung von Liegenschaften ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Risiken ergeben sich insbesondere daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und –analysen die faktische zukünftige Entwicklung von Immobilien zu Verlusten führen können. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Gesellschaft bei einer Investitionsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch eingeschätzt hat oder einschätzt oder Gutachten, auf die die Gesellschaft ihre Entscheidung gestützt hat, oder stützt, fehlerhaft sind.

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

Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Gesellschaft bei einer Investitionsentscheidung geführt haben oder führen.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Bewertung von Immobilien ist abhängig von der Art der angewandten Bewertungsmethode. In die Bewertung von Immobilien fließt eine Vielzahl von Faktoren ein, wie beispielsweise der Mietzins und dessen Nachhaltigkeit, die Standortbeurteilung, die Objektbeschreibung/-bewirtschaftung, die vertragliche Situation, die Risikoanalyse und die Bewertungsmethodik selbst. Dies bedingt das Risiko, dass bei negativen Veränderungen eines dieser Faktoren oder bei Nichteintreffen von Annahmen, die der Bewertung zugrunde gelegt wurden, der tatsächliche Wert einer Immobilie geringer ist als der zuletzt gutachterlich festgestellte Wert.

Operatives Risiko

Die Risiken einer Betriebsunterbrechung sowie Vermögensschäden sind durch Versicherungen gedeckt. Der ausreichende Versicherungsumfang der Liegenschaften wird durch die regelmäßige Kontrolle des versicherten Neubauwertes gewährleistet. Neben der vertraglichen jährlichen Indexierung wird gegebenenfalls dieser Neubauwert angepasst.

Sonstige Immobilienrisiken

Nicht beeinflussbare Umweltfaktoren, bzw. nicht bekannte Altlasten der erworbenen Immobilien können ein Risiko für jede Immobilie des Immobilienportfolios der Gesellschaft und somit für den Wert derselben darstellen.

Risiko der Sicherstellung des kurz- bzw. mittelfristigen Finanzbedarfs

Die Gesellschaft tilgte im April 2014 mit dem Emissionserlös ihre gesamten Obligos aus den bestehenden Kreditverträgen, sodass die Finanzierung der Gesellschaft zur Gänze aus der Emission gedeckt ist. Zukünftige Investitionen in die bestehenden Immobilien werden aus dem laufenden Cash Flow vorgenommen bzw. falls notwendig, nach freiem Ermessen der Gesellschafter durch diese eingebracht oder durch nachrangig unbesicherte Finanzierungen gedeckt. Es besteht das Risiko, aufgrund zukünftiger negativer Entwicklungen am Kapitalmarkt bzw. mangelnder finanzieller Mittel durch die Gesellschafter, dass die erforderlichen Finanzierungen von Investitionen, Sanierungen bzw. Instandhaltungen nicht oder nur in verringertem Umfang zur Verfügung stehen. Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Verkehrswertes einer, mehrerer oder aller Immobilie(n), sowie deren Ertragskraft führen.

Weiters ist eine Tilgung der Teilschuldverschreibung am Laufzeitende, durch entsprechende Fremdfinanzierung geplant. Auch hier hängt eine zukünftige Refinanzierung von der Entwicklung der Kapitalmärkte und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, welche durch die Gesellschaft weder aus heutiger Sicht vorherzusehen noch zu beeinflussen sind.

Liquiditätsrisiko

Die Kosten der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen aus Kosten für Aus- und Umbau zur Wohnraumschaffung (Dachgeschossausbau) in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016, den jährlichen Kuponzahlungen, etwaigen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Leerstellungskosten sowie den Kosten für den betrieblichen Aufwand. Die nicht aus dem Emissionserlös finanzierten Kosten sollen aus den jährlichen Mieteinnahmen der Immobilien und somit aus dem laufenden Cash Flow gedeckt werden. Der Wert und die Wertentwicklung von Immobilien unterliegen auch externen und nicht beeinflussbaren Faktoren, wie beispielsweise:

- ein sinkendes Mietpreisniveau, speziell im Falle der Neuvermietung;
- eine geringere Mietnachfrage, speziell im Falle der Neuvermietung;

- eine negative Entwicklung der finanziellen und wirtschaftlichen Situation der Mieter;
- nachträgliche Veränderungen der Steuergesetzgebung und den damit verbundenen Auflagen;
- Veränderung in der demographischen Entwicklung.

Realisieren sich die vorstehend angeführten Faktoren, kann dies zu einer Verringerung des Cash Flows bei der Gesellschaft führen. Ebenso kann es auf der Einnahmenseite aufgrund eines möglichen Vermietungs-/Leerstellungsrisikos, zB. durch verstärktem Wettbewerb, Marktveränderungen bzw. Änderungen in der Gesetzgebung, sowie einem Veräußerungsrisiko bei einer etwaigen Refinanzierung am Laufzeitende oder vorzeitigen Tilgung negative Auswirkungen auf die Liquidität haben. Darüber hinaus können versicherbare und nicht versicherbare Risiken (wie z.B. Krieg, Terror, Erdbeben) zu einer entsprechenden Wertminderung bzw. zu einem kompletten Ausfall einzelner Immobilienprojekte führen.

Ausfall-/Kreditrisiko

Die Gesellschaft gewährt der LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH (LF 1-3) für die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen einen grundsätzlich endfälligen Kredit in Höhe von TEUR 32.000 mit vorzeitiger Teilrückführungsmöglichkeit; lediglich die Zinsen sind laufend, unterjährig an die Gesellschaft zu entrichten.

Es besteht das Risiko, dass die LF 1-3 den Zinsdienst über die Laufzeit nicht vornehmen bzw. den Kredit bei Tilgung nicht rückzahlen kann. Dies könnte unmittelbar die Fähigkeit der Gesellschaft gefährden, die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den Teilschuldverschreibungen auf Tilgung des Kapitals vollständig und rechtzeitig bei Fälligkeit zu befriedigen. Die unternehmensspezifischen Risiken in der LF 1-3 sind im Wesentlichen ident zu jenen der Gesellschaft. Das Immobilienportfolio bzw. der Mieterpool in der LF 1-3 besteht lediglich aus einer Liegenschaft (Gewerbeimmobilie) bzw einem Alleinmieter, wodurch keine Risikostreuung gegeben ist.

Risiken im Bereich der Organisation und Geschäftsführung

Dies umfasst jene potenziellen Gefahrenszenarien, die im Rahmen laufender Managementaufgaben einschließlich der Mitarbeiterauswahl, -vergütung und –führung sowie aus organisatorischen Aspekten auftreten können. Ebenso könnten Interessenkonflikte seitens der Geschäftsführung auf Grund Ihrer Tätigkeit bei anderen Gesellschaften für die Sie tätig bzw. an denen Sie beteiligt sind, auftreten. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben.

Risiko aufgrund der Auslagerung der Hausverwaltung an Dritte

Das Inkasso und die Abrechnung der Mietzinseinnahmen und die Einnahmen der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt durch eigens beauftragte Hausverwaltungen. Durch die Auslagerung der Hausverwaltungen kann es zu möglichen Verzögerungen bei der zeitgerechten Überweisung etwaiger Mietenkontozahlungen an die Gesellschaft kommen.

Risiken aufgrund gesetzlicher, steuerlicher oder verwaltungsbehördlicher Änderungen

Auf Grund von Änderungen in der Steuergesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, der steuerlichen Situation im Allgemeinen und gewissen Veranlassungen, die von der Gesellschaft zur Aufrechterhaltung der Struktur zu treffen sind, könnten die Gesellschaft zukünftig höheren steuerlichen Belastungen ausgesetzt sein, als dies derzeit erwartet wird. Ebenso können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Staaten-, Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft auswirken.

Risiko im Zusammenhang mit dem geplanten Dachgeschossausbau

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Dachgeschosses einer Liegenschaft bestehen insbesondere Risiken, dass es durch behördliche/gerichtliche Verfahren/Auflagen zur Verzögerung in

der Bautätigkeit und/oder zu zusätzlichen Fertigstellungskosten kommen kann. Die im Zuge der Bautätigkeit zu ergreifenden Maßnahmen könnte die Substanz des Gebäudes gefährden und/oder zu Mietausfällen führen. Weiters besteht das Risiko, dass der durch den Dachgeschossausbau neu zu schaffende Wohnraum nicht zu den von der Gesellschaft geplanten Konditionen vermietet werden kann.

Haftungsrisiken im Zusammenhang mit der Verschmelzung einer Gesellschaft in 2013

Im März 2013 wurde die „W“ Beteiligungs GmbH auf die Gesellschaft verschmolzen. Es besteht das Risiko, dass nicht wissentlich bekannte Verbindlichkeiten/Verpflichtungen bzw. Haftungen zum Zeitpunkt der Übernahme bestanden haben.

5. Bericht über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess. Im Hinblick auf die Unternehmensgröße wird auf eine Ressortverteilung verzichtet, die beiden Geschäftsführer sind mit allen Belangen der Gesellschaft vertraut und wickeln diese gemeinsam ab. Das 4-Augenprinzip ist infolge einer kollektiven Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer gewährleistet.

Das Rechnungswesen, Controlling und das Reporting sind an die Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und – verwertung GmbH (tw. Gesellschafter- und Geschäftsführungsidentität) übertragen (Vertrag über die Erbringung von Assetmanagementdienstleistungen). Alle Belege der Gesellschaft werden unmittelbar nach Eingang/Erhalt geprüft und zur buchhalterischen Erfassung weitergeleitet. Die laufende Bilanzierung erfolgt dort durch qualifiziertes Personal und auf Basis des EDV-unterstützten Finanzbuchhaltungsprogrammes BMD. Die Funktionsfähigkeit dieses Rechnungslegungssystems wird unter anderem auch durch im System eingerichtete automatisierte IT – Kontrollen gewährleistet.

Die Finanzdaten der Hausverwaltungen werden vierteljährlich übermittelt, durch die für die jeweilige Liegenschaft zuständigen Asset-Manager einer Kontrolle unterzogen sowie an die Buchhaltung zur buchhalterischen Erfassung und Abstimmung weitergeleitet.

Eine korrekte, den österreichischen UGB entsprechende Bilanzierung aller relevanten Sachverhalte ist durch die Einbindung von Spezialisten (Gutachter bzw. Rechts-/Steuerberater) sichergestellt. Bei wesentlichen Verträgen bzw. Sachverhalten werden zudem entsprechende Stellungnahmen von Experten eingeholt.

Die Bereichsleitung Controlling & Finanzen überwacht und überprüft die Finanzdaten aus der Buchhaltung sowie die Liquidität laufend.

6. Ausblick 2015/2016

Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach hochwertigen Altbau-Wohnungen und Altbau-Büroflächen in guten, städtischen Lagen wie auch bereits im Jahr 2014/2015 unverändert bleibt, weshalb die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015/2016 mit einer konstanten Aufwands- und Ertragsentwicklung rechnet.

Dies soll nicht zuletzt auch durch den sehr hohen Vermietungsgrad in Wien, als auch durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die sehr guten Neuvermietungen (bis zu Netto-HMZ EUR 8/m²) in Krems weiterhin gewährleistet werden. Weiters sind Büroflächen in überdurchschnittlich guten Lagen nach wie vor sehr beliebt und auch sehr gefragt.

Wien, am 21. Juli 2015


Geschäftsführer
Mag. Dr. Daniel Jelitzka


Geschäftsführer
DDr. Michael Tojner

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**JP Immobilien Invest ZWEI GmbH,
Wien,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. März 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. März 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

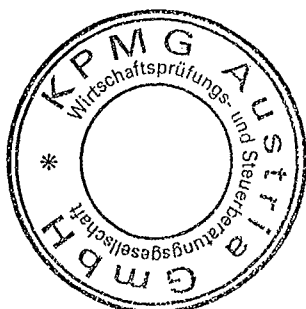
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. März 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. April 2014 bis zum 31. März 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht


Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.


Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 21. Juli 2015



KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft


Mag. Heidi Schachinger
Wirtschaftsprüferin


Mag. Michael Schlenk
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.