



JP IMMOBILIEN

JP Immobilien Invest I GmbH

**Grundbücherlich besicherte 3,5 % p.a. 2012–2022
Teilschuldverschreibungen**

im Gesamtnennbetrag von EUR 47.200.000,00

ISIN AT0000A0XJ64

INVESTORENREPORT

Veröffentlichungsdatum: 29.01.2019

Zinsperiode: 21.12.2017 – 20.12.2018

1. Übersicht

Name	JP Immobilien Invest I GmbH
Emittent	JP Immobilien Invest I GmbH
Ratingagentur	Creditreform
Rating	AA- ¹⁾
Treuhänder	Dr. Michael Mauler
Zahlstelle	Erste Group Bank AG

¹⁾ Gemäß den Anleihebedingungen wurde ein Bestätigungsrating durch die Creditreform Rating AG durchgeführt. Mit 1.9.2017 wurde das Zertifikat mit dem Rating AA- ausgestellt, wodurch eine Verbesserung von A+ auf AA- seit dem Rating zum Emissionszeitpunkt erreicht werden konnte.

Anleihe	Kupon	Kuponzahlung	Kapitaltilgung	Ausstehendes Nominale	Fälligkeit	ISIN
21.12.2012	3,50%	EUR 1.652.000	-	EUR 47.200.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2013	3,50%	EUR 1.652.000	-	EUR 47.200.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2014	3,50%	EUR 1.652.000	-	EUR 47.200.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2015	3,50%	EUR 1.652.000	-	EUR 47.200.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2016	3,50%	EUR 1.652.000	-	EUR 47.200.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2017	3,50%	EUR 1.615.609,59	EUR 16.500.000 ²⁾	EUR 30.700.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64
21.12.2018	3,50%	EUR 1.074.500	-	EUR 30.700.000	20.12.2022	AT0000A0XJ64

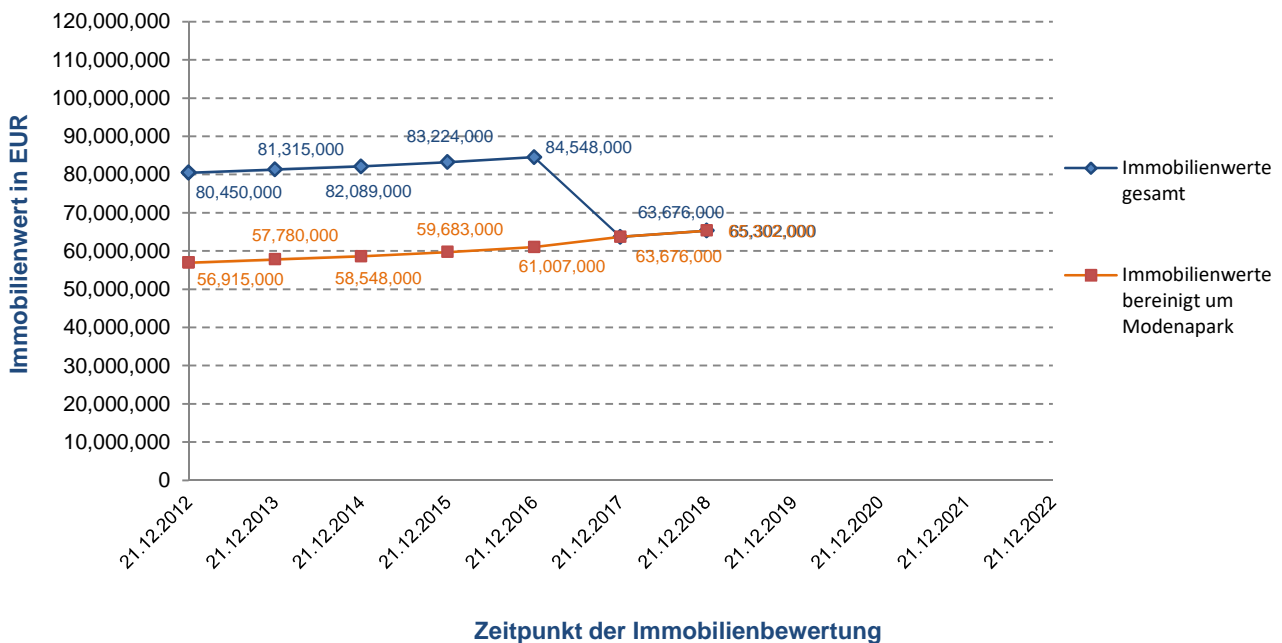
²⁾ Die Teiltilgung der Anleihe im Nennwert von € 16.500.000,00 erfolgte im November 2017. Die Vergleichbarkeit der Kennzahlen mit den Vorjahren ist daher nur beschränkt möglich.

2. Kennzahlen

Bewertung	Immobilienbewertung	Veränderung absolut	Veränderung in %
21.12.2012	EUR 80.450.000	-	-
21.12.2013	EUR 81.315.000	EUR 865.000	+1,08%
21.12.2014	EUR 82.089.000	EUR 774.000	+0,95%
21.12.2015	EUR 83.224.000	EUR 1.135.000	+1,38%
21.12.2016	EUR 84.548.000	EUR 1.324.000	+1,59%
21.12.2017	EUR 63.676.000 ¹⁾	EUR -20.872.000	-24,69%
21.12.2018	EUR 65.302.000	EUR 1.626.000	+2,55%

¹⁾ Die Liegenschaft 1030 Wien, Am Modenapark 1-2 der Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH fließt nicht mehr in die Immobilienbewertung mit ein. Der vergleichbare Verkehrswert der Liegenschaften der JP Immobilien Invest I GmbH betrug im Vorjahr EUR 61.007.000 und hat sich auf EUR 63.676.000 um EUR 2.669.000 (+4,37%) erhöht.

2. Kennzahlen - Entwicklung der Immobilienwerte

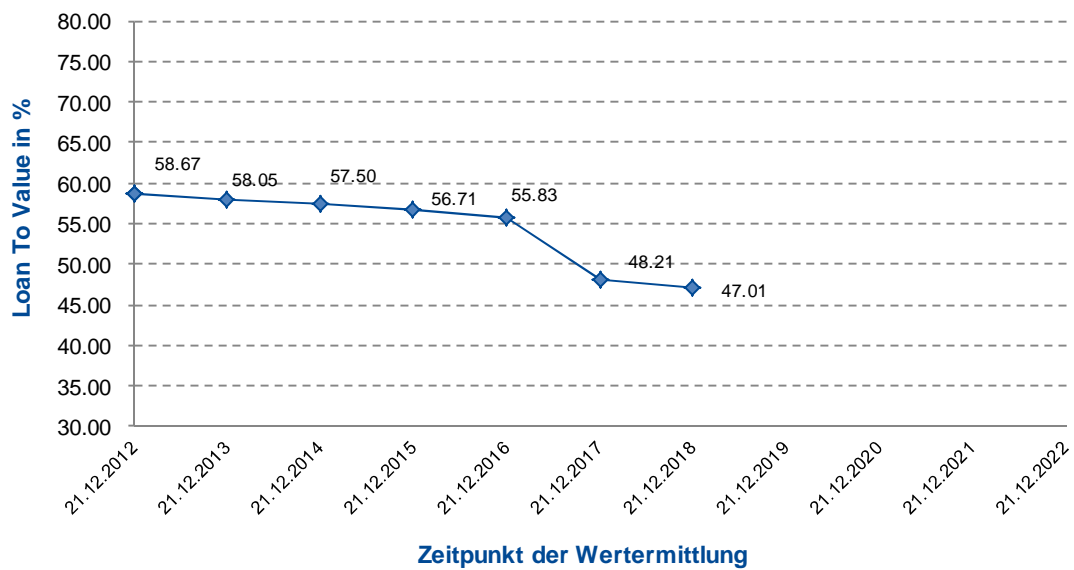


2. Kennzahlen

Loan to Value	LTV
21.12.2012	58,67%
21.12.2013	58,05%
21.12.2014	57,50%
21.12.2015	56,71%
21.12.2016	55,83%
21.12.2017	48,21% ¹⁾
21.12.2018	47,01%

¹⁾ Die Liegenschaft 1030 Wien, Am Modenapark 1-2 der Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH fließt nicht mehr in die Immobilienbewertung mit ein. Der vergleichbare Verkehrswert der Liegenschaften der JP Immobilien Invest I GmbH betrug im Vorjahr EUR 61.007.000 und hat sich auf EUR 63.676.000 um EUR 2.669.000 (+4,37%) erhöht.

2. Kennzahlen - Entwicklung der LTV-Werte



2. Kennzahlen

Nettomietelerlöse	Eingegangene Nettomietelerlöse im Zeitraum	Veränderung absolut	Veränderung in %
01.01.2012-30.9.2012	EUR 1.711.927,82 ¹⁾	-	
01.10.2012-30.9.2013	EUR 2.562.815,55 ²⁾	EUR 850.887,73 ³⁾	+49,70%
01.10.2013-30.9.2014	EUR 2.693.671,17 ^{4) 5)}	EUR 130.855,62 ⁵⁾	+5,11% ⁵⁾
01.10.2014-30.9.2015	EUR 2.756.579,51 ⁶⁾	EUR 62.908,34	+2,34%
01.10.2015-30.9.2016	EUR 2.811.204,19 ⁷⁾	EUR 54.624,68	+1,98%
01.10.2016-30.9.2017	EUR 2.870.081,07 ^{8) 9)}	EUR 58.876,88	+2,09%
01.10.2017-30.9.2018	EUR 1.865.413,65 ¹⁰⁾	EUR -1.004.667,42	-35,00%

¹⁾ Wert aus dem Rumpfwirtschaftsjahr 1.01.2012 – 30.9.2012, 9 Monate

²⁾ Wert aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2012 – 30.9.2013, 12 Monate

³⁾ Annualisierung der Rumpfwirtschaftsjahr Nettomietelerlöse (rechnerischer Wert) ergibt EUR 2.282.570,67 und eine Veränderung von EUR 280.245 oder +12,28%

⁴⁾ Wert aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2013 – 30.9.2014, 12 Monate

⁵⁾ Der Wert der Nettomietelerlöse für 2013/2014 wurde in der Tabelle aufgrund im Vorjahr teilweise eingerechneter Betriebskosten berichtigt.

⁶⁾ Wert aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2014 – 30.9.2015, 12 Monate

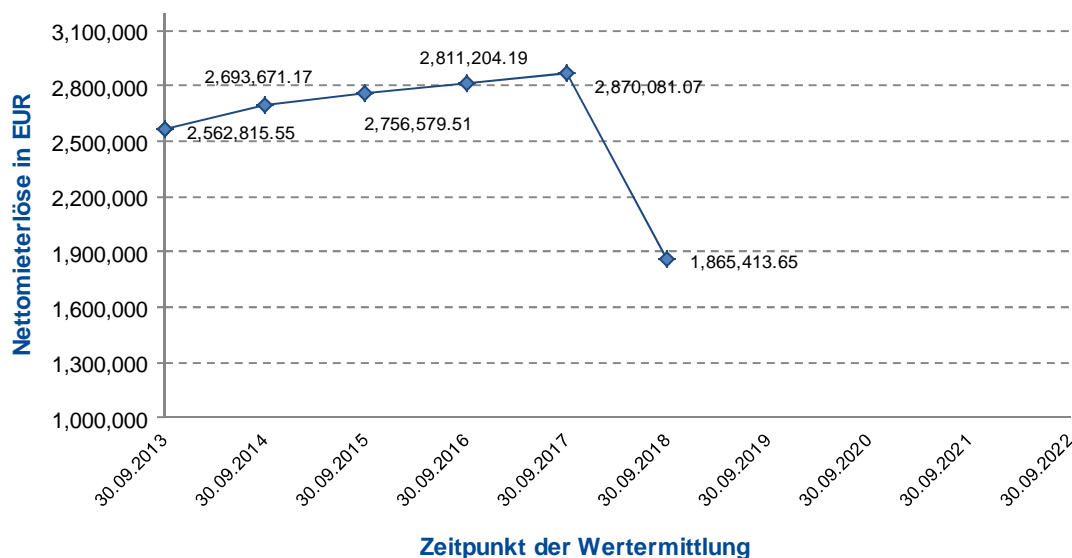
⁷⁾ Wert aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2015 – 30.9.2016, 12 Monate

⁸⁾ Wert aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2016 – 30.9.2017, 12 Monate

⁹⁾ Ohne die Liegenschaft 1030 Wien, Am Modenapark 1-2 betragen die Nettomietelerlöse im Zeitraum 01.10.2015-30.9.2016 EUR 1.754.533,75 und im Zeitraum 01.10.2016-30.9.2017 EUR 1.813.410,63. Die Veränderung beträgt EUR 58.876,88 (+3,36%).

¹⁰⁾ Ohne die Liegenschaft 1030 Wien, Am Modenapark 1-2 betragen die Nettomietelerlöse im Zeitraum 01.10.2015-30.9.2016 EUR 1.754.533,75, im Zeitraum 01.10.2016-30.9.2017 EUR 1.813.410,63 und im Zeitraum 01.10.2017-30.09.2018 EUR 1.865.413,65. Die Veränderung beträgt EUR 52.003,02 (+2,87%).

2. Kennzahlen - Entwicklung der Nettomietelerlöse



2. Kennzahlen

Interest Coverage Ratio	ICR
01.10.2012-30.9.2013	155% ¹⁾
01.10.2013-30.9.2014	163% ^{2) 3)}
01.10.2014-30.9.2015	167% ⁴⁾
01.10.2015-30.9.2016	170% ⁵⁾
01.10.2016-30.9.2017	174% ⁶⁾
01.10.2017-30.9.2018	174% ⁷⁾

¹⁾ Berechnung: EUR 2.562.815,55 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2012 – 30.9.2013 dividiert durch EUR 1.652.000 Kuponzahlung

²⁾ Berechnung: EUR 2.693.671,17 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2013 – 30.9.2014 dividiert durch EUR 1.652.000 Kuponzahlung

³⁾ Der Wert der Nettomieterlöse für 2013/2014 wurde in der Tabelle aufgrund im Vorjahr teilweise eingerechneter Betriebskosten berichtigt.

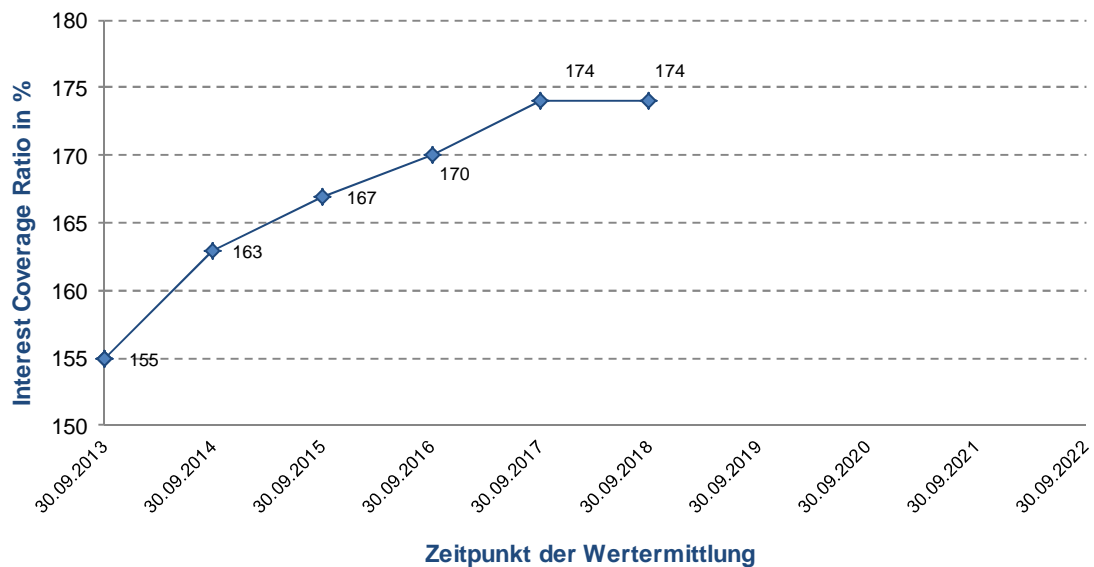
⁴⁾ Berechnung: EUR 2.756.579,51 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2014 – 30.9.2015 dividiert durch EUR 1.652.000 Kuponzahlung

⁵⁾ Berechnung: EUR 2.811.204,19 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2015 – 30.9.2016 dividiert durch EUR 1.652.000 Kuponzahlung

⁶⁾ Berechnung: EUR 2.870.081,07 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2016 – 30.9.2017 dividiert durch EUR 1.652.000 Kuponzahlung

⁷⁾ Berechnung: EUR 1.865.413,65 Nettomieterlöse aus dem Wirtschaftsjahr 1.10.2017 – 30.9.2018 dividiert durch EUR 1.074.500 Kuponzahlung

2. Kennzahlen - Entwicklung der ICR-Werte



3. Reservekonto

Reservekonto	Reservekonto	Veränderung absolut	Veränderung in %
21.12.2012	EUR 600.000	-	-
21.12.2013	EUR 600.000	-	-
21.12.2014	EUR 600.000	-	-
21.12.2015	EUR 600.000	-	-
21.12.2016	EUR 600.000	-	-
21.12.2017	EUR 600.000	-	-
21.12.2018	EUR 600.000	-	-

2. Kennzahlen - Entwicklung des Reservekontos

