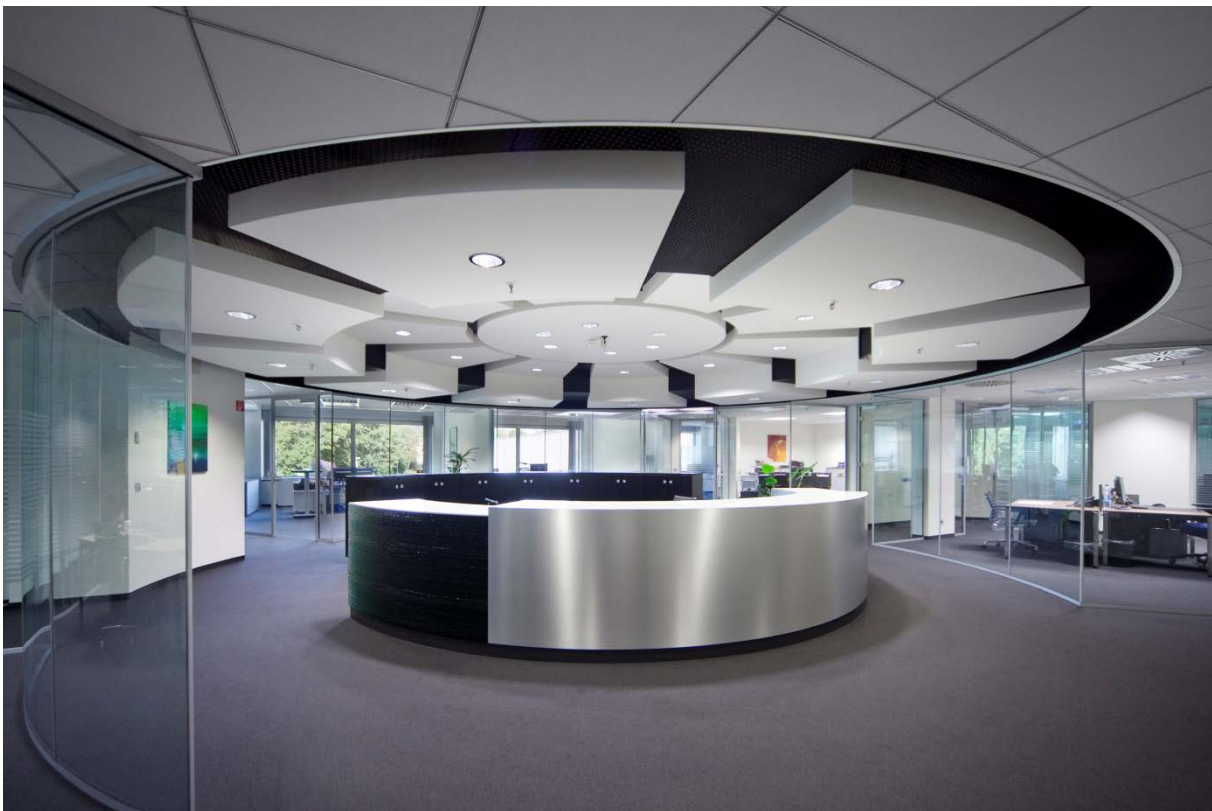


IPM GmbH & Co. KG

Geschäftsbericht 2014



Inhalt

1) Vorwort	3
2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit	4
3) Industrie- und Businesspark Mühlhausen	6
4) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss	9
- Bilanz	9
- Gewinn- und Verlustrechnung	10
- Kapitalflussrechnung	17
- Eigenkapitalspiegel	19
5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe	22
6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres	24
7) Chancen- und Risikobericht	24
8) Ausblick	26

1) Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten,

gemeinsam blicken wir auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2014 zurück.

Die am 31.10.2013 emittierte Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 5% p.a. wurde im Geschäftsjahr 2014 voll platziert und kann seit dem 24. April 2014 über die Börsen Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt werden.

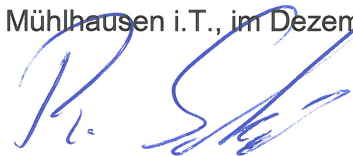
Wir konnten unsere Umsatzerlöse nahezu konstant halten. Aufgrund der Kosten für Anleihen-Emission und Umfinanzierung in Höhe von über 500 TEUR weisen wir einen Jahresüberschuss von 298 TEUR (Vorjahr: 628 TEUR) aus, das Eigenkapital liegt bei 14.346 TEUR und wir verzeichnen eine Bilanzsumme von 32.533 TEUR (Vorjahr: 29.676 TEUR).

Bankdarlehen in Höhe von rund 7.130 TEUR wurden abgelöst und bestehende Grundpfandrechte gelöscht. Die im Januar 2014 zu Gunsten des Treuhänders eingetragene Grundschuld über 15 Mio. EUR rückte dadurch in den ersten Rang.

Die Vermietungssituation ist im Berichtsjahr 2014 nach wie vor beständig und erfreulich.

Wir sehen weiter positiv in die Zukunft und bedanken uns bei unseren Investoren und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mietern für die Beständigkeit.

Mühlhausen i.T., im Dezember 2015



Rolf Schmid

2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit

Wirtschaftliches Umfeld

In 2014 kam die deutsche Wirtschaft trotz des schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes und der Verunsicherung aufgrund geopolitischer Krisen zu einem vergleichsweise beachtlichen Wirtschaftswachstum. Gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt lag es bei 1,5% gegenüber dem Vorjahr. Neben einem allgemein aufkeimenden Wachstum in den Ländern der Eurozone (0,8%) und der Europäischen Union (1,3%), war es insbesondere eine starke Binnennachfrage, die das Wachstum getragen hat.

(Quelle: Statistisches Bundesamt; WISTA 1/2015)

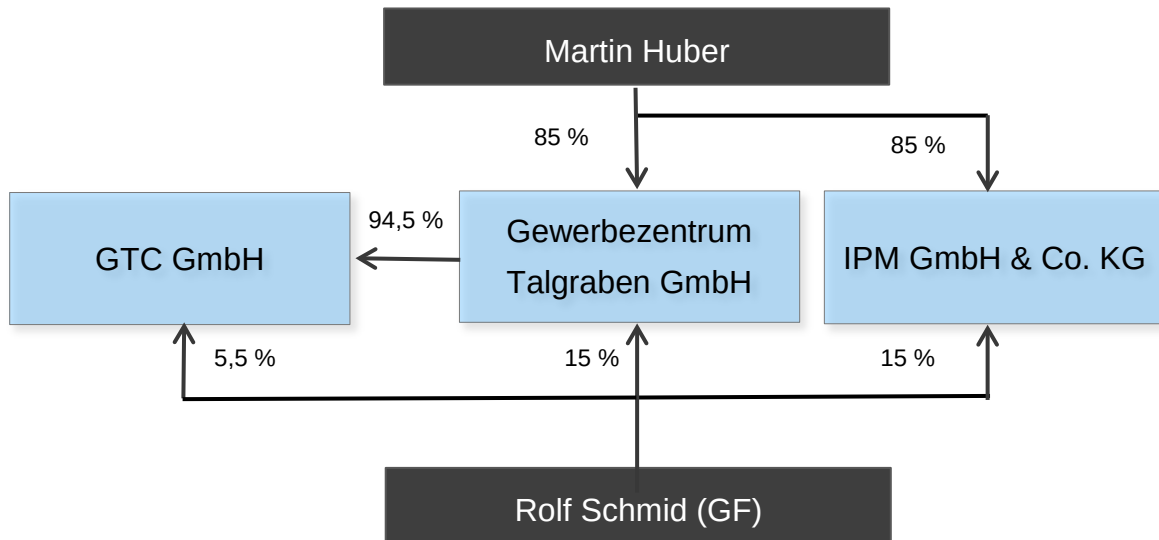
Regionales Umfeld

Im Herzen Europas gelegen ist Stuttgart das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und innovativsten High-Tech Standorte in Europa. Aktuelle Umfragen bescheinigen der Region beste Zukunftsperspektiven. Der industrieorientierte Standort zeichnet sich durch die einzigartige Kombination von Weltunternehmen, innovativen Mittelständlern, dynamischen Start-Ups und exzellenten Forschungseinrichtungen aus. Mercedes, Porsche, Bosch, Stihl und Kärcher sind Firmen, deren Produkte nahezu in jedem Land dieser Erde zu finden sind. Die Erfindung des Automobils war der Ausgangspunkt für ein bis heute weltweit einmaliges Automobilnetzwerk aus international renommierten Herstellern und Zulieferern. Zugleich gehört Stuttgart zu den wichtigsten Finanzplätzen in Deutschland mit einem dynamischen Markt für Dienstleister.

Geschäftstätigkeit

Die 2006 gegründete IPM GmbH & Co. KG hat sich auf die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbearealen spezialisiert. Sie ist Eigentümer und Betreiber des Industrie- und Businessparks Mühlhausen und gehört zur Huber Unternehmensgruppe, welche bis heute nahezu 50.000 m² Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt hat. Ziel der IPM ist es, dieses Konzept der Revitalisierung und Vermarktung von Mietflächen für den gewerblichen Bereich auch in Zukunft erfolgreich fortzusetzen.

Huber Immobiliengruppe



Die Huber Unternehmensgruppe umfasst die Huber Automotivegruppe, die den operativen-, sowie die Huber Immobiliengruppe, die den Immobilien-Bereich darstellt. Die Immobiliengesellschaften bestehen jeweils aus einer eigens verwalteten und fast ausschließlich gewerblich genutzten Immobilie. Hauptgesellschafter der IPM GmbH & Co. KG ist Martin Huber mit einer Beteiligung in Höhe von 85%. Die Komplementär-GmbH ist die Huber Objektverwaltungs GmbH, Rolf Schmid deren Geschäftsführer. Die Geschäftsführung der IPM erfolgt durch die Huber Objektverwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin, vertreten durch Rolf Schmid.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftsfähigkeit

Die gesamtwirtschaftliche und regionale Entwicklung und die damit verbundene Konjunktorentwicklung stellen wichtige Einflussfaktoren auf die Mietpreisgestaltung, die Vermietungen der Gewerbeimmobilien sowie deren Wertentwicklung dar.

Risiken, die in der Vermietung zu finden sind, werden weitgehend durch eine ständige Bonitätsüberwachung der Mieter minimiert.

Einen weiteren Einflussfaktor stellt die Entwicklung an den Kredit- und Kapitalmärkten dar. Durch die Emission der Unternehmensanleihe werden zukünftig Kapitalmarktfaktoren höher gewichtet sein. Des Weiteren spielt die Entwicklung des Zinsniveaus und der strukturellen Veränderung der Kreditwirtschaft eine Rolle.

3) Industrie- und Businesspark Mühlhausen

Das ehemalige Kodak-Areal überzeugt durch eine für die damalige Zeit vorausschauende und innovative Objektgestaltung. Die baulichen Substanzen als auch technischen Anlagen weisen einen hohen und außergewöhnlichen Standard auf, der darüber hinaus in einem optimalen Zustand erhalten wurde. 2006 erwarb die neu gegründete IPM GmbH & Co. KG dieses Objekt und führte weitere Modernisierungen durch.

Das Areal bietet Unternehmen unterschiedlichster Branchen einen Standort, der zahlreichen Anforderungen entspricht, ganz gleich, ob diese der Zugang zu Fachpersonal, die Anbindung an Fernverkehrswege oder einfach nur der Bedarf an hochwertigen und flexiblen Gewerbeflächen sind. Mit seiner geographische Lage befindet sich der Industrie- und Businesspark sowohl im Einzugsgebiet der Stuttgarter als auch der Ulmer Wirtschaftszone. Dies wirkt sich positiv bei der Beschaffung von Fachkräften aus.

Ausstattung

Aufgrund der Weitläufigkeit der Anlage, ihren unterschiedlichen Erschließungen sowie des gegliederten Gebäudekörpers können vor Ort nahezu sämtliche Nutzungsmöglichkeiten geboten werden. Dies sowie die direkte Autobahnanbindung an die A8 Stuttgart (Flughafen)/ München machen den Standort sowohl für produzierende Unternehmen als auch für Logistik-Dienstleister überaus interessant. Auch die hochwertig ausgebauten Büroflächen finden reges Interesse. Eine nahezu in Süddeutschland einmalige technische und räumliche Ausstattung ermöglicht eine breite Diversifikation an Mietern. Klimatisierte Produktions- und Lagerhallen charakterisieren den USP des Gebäudekomplexes.

Standort

Die IPM GmbH & Co. KG liegt in Mühlhausen im Täle direkt an der Bundesautobahn A8, eine der bedeutendsten Strecken Süddeutschlands, an der gleich benannten Ausfahrt. Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Göppingen, Regierungsbezirk Stuttgart.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist der Kreis mit dem Ballungszentrum Stuttgart verbunden. Daneben haben sich bedeutende Firmen im Kreisgebiet angesiedelt, wie z.B. WMF, Schuler und Allgaier.



Sie profitieren von der verkehrsgünstigen Lage direkt an der A8, über die man u.a. in wenigen Minuten zum Flughafen Stuttgart gelangen kann.

Das zuständige Mittelzentrum für Mühlhausen ist die ca. 21 km entfernte Stadt Geislingen an der Steige, das Oberzentrum

die 41 km entfernte Stadt Ulm. Die Landeshauptstadt Stuttgart mit dem Landesflughafen ist 52 km entfernt und über die Autobahn A8 sehr zügig zu erreichen. Auch die Bundesstraße B 466, die als Querverbindung von der Autobahn- Anschlussstelle Mühlhausen in den stark industrialisierten Raum entlang der Bundesstraße B10 (von Geislingen a. d. Steige bis Stuttgart) führt, begünstigt den Standort Mühlhausen verkehrstechnisch.

Der Landkreis Göppingen bildet den südöstlichen Teil der Region Stuttgart. Diese ist einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Deutschlands und nimmt weltweit eine führende Position in der Entwicklung von High-Tech-Produkten des Fahrzeug- und Maschinenbaus ein. Die Region ist außerdem ein bedeutender Banken-, Finanz- und Versicherungsplatz und das Forschungs- und Technologiezentrum des Bundeslands Baden-Württemberg.

Vermietungssituation

Die Vermietungsquote lag zum 31.12.2014 ähnlich hoch wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr bei rund 95%.

Der Ankermieter, ein namhafter regionaler Automobilzulieferer bester Bonität, besitzt eine Gewichtung von rund 51% im Portfolio. Dieser begann im Jahre 2012 mit der Anmietung von Teilflächen und nutzt seit Februar 2013 die vereinbarte Gesamtmietfläche von mehr als 13.500 m². Hierbei handelt es sich um einen langfristigen Mietvertrag bis 2023 mit Option auf weitere 5 Jahre.

Die Jenoptik Polymer Systems GmbH, eine Tochter der Jenoptik AG, nimmt derzeit eine Größe von 8,7% mit einer Laufzeit bis Oktober 2016 ein.

Die verbleibenden ca. 20% teilen sich in weitere Unternehmen auf, die in den Bereichen Forschung/ Entwicklung, Doppelbandpressentechnologie, Lebensmittellogistik, Elektronik sowie Sozialeinrichtungen tätig sind.

Dadurch erhalten wir einen guten Branchenmix zur Risikostreuung innerhalb des Vermietungsportfolios.

4) Ertrags- Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2014

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen	65.927,00	21.356.233,20
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	21.316.028,54	0,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.348.149,83	2.525.233,29
	31.730.105,37	23.881.466,49
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	764,97	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	384.132,70	948.896,17
Kurzfristige Steuerforderungen	11.150,47	4.957,59
Sonstige Vermögenswerte	27.141,88	57.962,00
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	379.881,96	4.782.914,95
	803.071,98	5.794.730,71
Summe AKTIVA	32.533.177,35	29.676.197,20
PASSIVA		
Eigenkapital		
Festkapital	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	560.000,00	560.000,00
Neubewertungsrücklage	0,00	15.439.132,90
Gewinnrücklagen und Gewinnvortrag / Verlustvortrag	13.585.823,89	0,00
Verlustvortrag	0,00	-84.339,62
	14.345.823,89	16.114.793,28
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	15.000.000,00	10.807.000,00
Sonstige Schulden	82.306,23	79.908,96
Passive latente Steuern	2.105.872,59	0,00
	17.188.178,82	10.886.908,96
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	134.875,12	453.885,90
Finanzverbindlichkeiten	601.248,78	1.900.521,55
Kurzfristige Steuerschulden	41.284,48	176.484,86
Rückstellungen	72.487,00	85.401,00
Sonstige Schulden	149.279,26	58.201,65
	999.174,64	2.674.494,96
Summe PASSIVA	32.533.177,35	29.676.197,20

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	2.531.710,77	2.671.331,00
<i>Mieteinnahmen</i>	<i>1.580.805,15</i>	<i>1.520.754,26</i>
<i>Betriebskosten</i>	<i>950.905,62</i>	<i>1.150.576,74</i>
Erträge aus Finanzinvestitionen	0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	137.271,80	21.114,20
Abschreibungen	13.121,91	305.300,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.300.482,75	1.590.908,00
Operatives / betriebliches Ergebnis	1.355.377,91	796.236,25
Finanzerträge	470.357,61	101.419,44
Finanzaufwendungen	1.454.194,55	658.327,00
Außerordentliche Erträge	0,00	337.409,97
Ergebnis vor Ertragssteuern	371.540,97	769.085,67
Ertragssteuern	73.596,44	141.100,00
Jahresüberschuss	297.944,53	627.985,67

Allgemeine Angaben

Die IPM ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, mit Sitz in Mühlhausen i.T. Der Jahresabschluss der IPM GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2014 wird in Anwendung der Vorschriften der am Abschlussstichtag gültigen und von der Europäischen Union anerkannten International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), London, sowie den Interpretationen des International Financing Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode 2014 wurde die Bilanz entsprechend der Fristigkeit gemäß IAS 1 gegliedert, während im Vorjahr die Gliederung nach der Liquidationsnähe erfolgte. Aus der nachfolgenden Aufstellung wird ersichtlich, unter welcher Bezeichnung die Bilanzposten des Vorjahresabschlusses im neuen Schema dargestellt werden.

	Ausweis Vorjahr	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus LuL und sonst. Forderungen	Kurzfristige Steuerforderungen	Sonstige Vermögenswerte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	243.361	0,00	243.362	0,00	0,00
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	28.519	0,00	0,00	4.958	23.562
<i>Forderungen gegen Gesellschafter</i>	2.063.760	2.063.760	0,00	0,00	0,00
<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	1.167.008	461.473	705.535	0,00	0,00
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	34.400				34.400
		2.525.233	948.896	4.958	57.962

	Ausweis Vorjahr	Langfristige Finanz- verbindlich- keiten	Sonstige langfristige Schulden	Verbindlichkeiten aus LuL und sonstige Verbindlichkeiten	Kurzfristige Finanz- verbindlich- keiten	Kurzfristige Steuer- schulden	Sonstige kurzfristige Schulden
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Steuerrückstellungen	18.100	0,00	0,00	0,00	0,00	18.100	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.751.385	6.087.000	0,00	0,00	1.664.385	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.919	0,00	0,00	355.919	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	191.277	0,00	0,00	97.967	93.310	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	5.159.322	4.720.000	79.909	0,00	142.826	158.385	58.202
		10.807.000	79.909	453.886	1.900.521	176.485	58.202

Änderungen

In der Berichtsperiode wurde die Immobilie erstmals mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40 unter „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ ausgewiesen. Auf die sich hieraus ergebende Differenz zwischen dem Wertansatz in der Steuerbilanz wurden Passive latente Steuern von 2.106 TEUR gebucht.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse betragen 2.531 TEUR und haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 2.671 TEUR leicht vermindert.

Nachdem im Vorjahr ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen wurde, der zu einem Ertrag aus Finanzinvestitionen in Höhe von 3.680 TEUR führte, blieb der Immobilienwert im Geschäftsjahr 2014 stabil. Dieser Effekt war ausschlaggebend für den Rückgang des operativen Ergebnisses von 5.296 TEUR auf 1.355 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2014 konnten die Finanzerträge von 101 TEUR auf 470 TEUR gesteigert werden. Durch eine Umschuldung und der damit verbundenen Kosten haben sich die Finanzaufwendungen um 796 TEUR auf 1.454 TEUR erhöht, sodass sich das Finanzergebnis von -557 TEUR auf -984 TEUR verschlechterte.

Dennoch konnte nach Abzug der Ertragsteuern ein Jahresüberschuss von 298 TEUR erwirtschaftet werden.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Bilanzsumme um 2.857 TEUR von 29.676 TEUR auf 32.533 TEUR erhöht.

Während die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 21.316 TEUR sich gegenüber dem Vorjahr mit 21.308 TEUR nur unwesentlich verändert haben, sind die langfristigen Vermögenswerte von 2.525 TEUR um 7.823 TEUR auf 10.348 TEUR durch die Kreditvergabe an nahestehende Unternehmen angestiegen. Gegenläufig haben sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 4.403 TEUR und die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 565 TEUR vermindert.

Auf der Passivseite haben sich die langfristigen Schulden von 12.954 TEUR auf 17.188 TEUR erhöht, während sich die kurzfristigen Schulden von 2.674 TEUR auf 999 TEUR vermindert haben.

Diese Entwicklung spiegelt sich in der Erhöhung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 4.193 TEUR auf 15.000 TEUR und dem Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 1.299 TEUR wider.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr von 14.048 TEUR auf 14.346 TEUR, d.h. um 298 TEUR erhöht werden. Durch den überproportionalen Anstieg der Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote von 47 % auf 44 % leicht verringert.

Finanzlage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt 688 TEUR und konnte gegenüber 616 TEUR im Vorjahr leicht gesteigert werden.

Die im Geschäftsjahr durchgeführten Umschuldungsmaßnahmen spiegeln sich im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 2.443 TEUR (VJ: 4.339 TEUR) wider. Hierbei steht einem Mittelzufluss aus der Aufnahme neuer Kredite von 10.780 TEUR (VJ: 5.079 TEUR) eine Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von 7.894 TEUR (665 TEUR) gegenüber.

Ferner wurden im Berichtsjahr Darlehen an nahestehende Unternehmen gewährt, die sich im Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit 7.495 TEUR widerspiegeln.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 31.730 TEUR entsprechen in etwa dem Eigenkapital und den langfristigen Vermögenswerten von zusammen 31.533 TEUR und die kurzfristigen Vermögenswerte mit 803 TEUR in etwa den kurzfristigen Schulden mit 999 TEUR.

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 380 TEUR (VJ: 4.783 TEUR).

Während des Geschäftsjahres war die Gesellschaft jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

In 2014 fallen Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 74 TEUR an. Diese gliedern sich folgendermaßen auf:

	2014	2013
<i>Laufende Ertragssteuern</i>	34.638	18.100
<i>Aperiodische laufende Ertragssteuern</i>	0,00	0,00
<i>Latente Steuern temporäre Differenzen</i>	38.959	492.843
<i>Latente Steuern Verlustvorträge</i>	0,00	123.000
<i>Ertragssteuern</i>	73.596	633.943

Die im Geschäftsjahr ausgewiesenen passiven latenten Steuern entfallen vollständig auf die temporäre Differenz aus der Neubewertung der Finanzimmobilien.

Die Auflösung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge führte im Vorjahr zu Aufwendungen von 123 TEUR.

Finanzlage**Kapitalflussrechnung 2014**

	2014	2013
	€	€
<i>Jahresergebnis</i>	297.944,53	627.985,67
<i>Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögenswerte</i>	13.121,91	305.300,95
<i>Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge</i>	0,00	-77.000,00
<i>Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	260.481,04	-29.294,52
<i>Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	1.152.683,59	73.039,36
<i>Zunahme / Abnahme der Rückstellungen</i>	-12.914,00	94.001,00
<i>Gezahlte / erhaltene Zinsen</i>	-984.392,22	
<i>Gezahlte / erhaltene Ertragssteuern</i>	-39.236,00	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	687.688,85	994.032,46
<i>Auszahlung für Investitionen in das Sachvermögen</i>	-30.638,90	-72.101,52
<i>Auszahlung für Investitionen in das Finanzimmobilien</i>	-8.205,34	0,00
<i>Tätigkeit oder der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind</i>	-7.494.771,84	0,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.533.616,08	-72.101,52
<i>Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten</i>	10.780.259,52	0,00
<i>Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten</i>	-7.894.211,52	0,00
<i>Sonstige Veränderungen aus Finanzierungstätigkeit</i>	0,00	3.857.888,02
<i>Sonstige Finanzierungskosten</i>	-443.153,76	0,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.442.894,24	3.857.888,22
<i>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	-4.403.032,99	4.779.819,16
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</i>	4.782.914,95	3.095,79
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</i>	379.881,96	4.782.914,95

Die Kapitalflussrechnung zeigt wie sich die Zahlungsmittel der IPM im Laufe der Berichtsperiode durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Abstimmung mit IAS 7 wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt und betrug im Geschäftsjahr 2014 688 TEUR (VJ 994 TEUR). Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandspositionen, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt. Der Cashflow aus der Finanzierungs- und Investitionstätigkeit wird anhand der direkten Methode im Berichtsraum ermittelt. Die Gewährung von Darlehen an Dritte sowie deren Tilgung werden dem Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit zugeordnet. Die Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -7.534 TEUR (VJ: -72 TEUR) ausgewiesen. Der Posten Auszahlung für Investitionen in Investment Properties beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen die Kassenbestände und Guthaben auf Bankkonten.

Das Emissionsvolumen über 15 Mio. EUR der am 31.10.2013 emittierten Anleihe wurde am 25. April 2014 voll platziert. Unter Berücksichtigung dieses Zuflusses ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 2.443 TEUR (VJ: 3.858 TEUR).

Nach der Vollplatzierung der Anleihe wurden die bestehenden Bankdarlehen und die durch Grundpfandrechte besicherten Ansprüche Dritter abgelöst. Die verbleibende Liquidität wurde teilweise über Intercompany-Darlehen ausgereicht, um zusätzliche Liquidität als Working-Capital in der Huber Unternehmensgruppe zur Verfügung zu stellen.

Eigenkapitalspiegel 2014	Festkapital	Kapital- rücklage	Neu- bewertungs- rücklage	Gewinnrücklagen und Gewinn-/ Verlustvortrag	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€	€
Eigenkapital 01.01.2013	200.000	560.000	11.468.898	-712.325	11.516.573
<i>Änderung Bilanzierungsmethode</i>			-11.468.898	9.894.828	-1.574.071
Eigenkapital 01.01.2013 angepasst	200.000	560.000	0,00	9.182.502	9.942.502
<i>Jahresüberschuss</i>				4.105.377	4.105.377
Eigenkapital 31.12.2013	200.000	560.000	0,00	13.287.879	14.047.879
<i>Jahresüberschuss</i>				297.945	297.945
Eigenkapital 31.12.2014	200.000	560.000	0,00	13.585.824	14.345.824

Vermögenslage

Per 31.12.2014 beträgt die Bilanzsumme nach IFRS-Standard 32.533 TEUR.

	2014	2013
<i>Stand zu Beginn des Jahres</i>	21.307.823	17.555.360
<i>Sonstige Erwerbe</i>	8.205	71.780
<i>Nettogewinn/ -verlust aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes</i>	0,00	3.680.682
<i>Stand zum Ende des Jahres</i>	21.316.028	21.307.823

Unrealisierte Nettogewinne und -verluste des beizulegenden Zeitwerts werden im Gewinn oder Verlust der jeweiligen Periode erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2014 und zum 31.12.2013 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren auf der Bewertung der Gutachter Schlicht und Kollegen. Die unabhängige Sachverständige sind von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Beachtung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Hierbei wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Ein unbebautes Grundstück wurde mit dem Sachwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die IPM hat Darlehen an Gesellschafter in Höhe von 3.890 TEUR, an die persönlich haftende Gesellschafterin Huber Objektverwaltungs GmbH in Höhe von 2.013 TEUR und an nahestehende Unternehmen in Höhe von 4.445 TEUR gewährt.

Die Geschäftsleitung der IPM geht bei der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte von der erfolgreichen Entwicklung, insbesondere der Huber Automotive AG, aus. Die aktuellen Unternehmensplanungen sowie die Entwicklung bis zur Bilanzerstellung zeigen, dass die Unternehmen künftig einen positiven Cashflow erzielen können. Zum Ende der Berichtsperiode wurden deshalb keine Wertminderungen vorgenommen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese setzen sich aus den Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen über 361 TEUR und Forderungen an Dritte 23 TEUR zusammen und reduzierten sich im Gesamten um rund -60%.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Kommanditkapital blieb im aktuellen Berichtsjahr unverändert 200 TEUR und verteilt sich auf die Gesellschafter Martin Huber (170 TEUR) und Rolf Schmid (30 TEUR). Die Kapitalrücklage, für welche Zuzahlungen der Gesellschafter in die Rücklagen ausgewiesen werden, beträgt weiterhin 560 TEUR.

Finanzverbindlichkeiten

Zur Finanzierung des Grundbesitzes wurden bei einem Kreditinstitut verzinsliche Darlehen aufgenommen. Zur Begrenzung des Zinsrisikos hat die Gesellschaft die Kredite teilweise mit Zinsswaps abgesichert. Der ausstehende Betrag ist um Änderungen des beizulegenden Zeitwertes aus dem abgesicherten Risiko angepasst. Im Jahr 2014 wurden die Bankdarlehen (VJ: 7.751 TEUR) im Rahmen von Umschuldungsmaßnahmen nach Vollplatzierung einer Unternehmensanleihe abgelöst.

Die Gesellschaft hat am 31.10.2013 eine Unternehmensanleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag in Höhe von 15 Mio. EUR begeben. Die Anleihe ist am 31.10.2018 fällig und ist mit einem Kupon in Höhe von 5% p.a. ausgestattet. Zum Bilanzstichtag 2014 war die Anleihe vollständig platziert (VJ: 4,7 Mio. EUR). Besichert sind die Finanzverbindlichkeiten durch Grundpfandrechte an den im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken sowie der Abtretung von Mietforderungen aus der Vermietung des Grundbesitzes.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von 454 TEUR auf 135 TEUR (-70%).

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte für die die IPM Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat. Zum Periodenende haftet die IPM gegenüber einem Lieferanten der Huber Automotive AG aufgrund einer Garantieerklärung über EUR 500.000. Im

Rahmen von Miet- Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtsjahr Zahlungen von 79 TEUR geleistet.

5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe

Eckdaten der Anleihe	
<i>Emittent</i>	IPM GmbH & Co. KG
<i>WKN/ ISIN</i>	A1X3NK/ DE000A1X3NK2
<i>Gesamtnennbetrag</i>	15.000.000 EUR
<i>Mindestsumme</i>	1.000 EUR
<i>Kupon</i>	5% p.a. (jährlich nachträglich)
<i>Laufzeit</i>	5 Jahre vom 31.10.2013 – 31.10.2018
<i>Sicherungsart</i>	- Erstrangige Grundschuld am Industrie- und Businesspark in Höhe von 15 Mio. EUR - Forderungszession der laufenden Mieterträge - Mittelverwendungskontrolle durch Treuhänder - Treuhandkonto zur unterjährigen Ansparung der Kuponzahlungen
<i>Börsennotiz</i>	Open Market/ Entry Standard Frankfurt, Stuttgart, Berlin (Handelsaufnahme Börse Frankfurt 25. April 2014)

Gem. Objektgutachten vom 31.08.2013 der zertifizierten Sachverständigenkanzlei Schlicht und Kollegen wurde ein Verkehrswert im Ertragswertverfahren in Höhe von 21.300 TEUR festgesetzt. Dieser Verkehrswert wurde in einer Folgebewertung im November 2015 erneut bestätigt.

Meilensteine zur Anleihen-Emission

April 2014



VOLLPLATZIERUNG DER ANLEIHE

April 2014



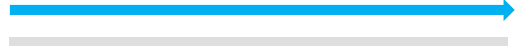
AUFRÜCKEN DER GRUNDSCHULD
IN HÖHE VON 15 MIO. EUR IN DEN
ERSTEN RANG

April 2014



ABLÖSUNG DER
BANKVERBINDLICHKEITEN

April 2014



FORDERUNGSZESSION DER
LAUFENDEN MIETERTRÄGE

Nach Emission der Anleihe am 31.10.2013 wurde diese am 25. April 2014 voll platziert. Anschließend wurden Bankverbindlichkeiten und Grundschulden abgelöst sowie die zugesagten Sicherheiten gestellt, durch Aufrücken der Grundschuld von 15 Mio. EUR in den ersten Rang und durch Forderungszeession der laufenden Mieterträge. Im Anschluss wurden Intercompany-Darlehen an die operativen Gesellschaften innerhalb der Huber Unternehmensgruppe zur Wachstumsfinanzierung ausgereicht.

6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Seit Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2014 sind keine wesentlichen Ereignisse für die IPM GmbH & Co. KG aufgetreten. Die Vermietungsquote und die Mietverhältnisse blieben nahezu unverändert.

Der operative Bereich, die Huber Automotivegruppe, konnte durch die Vergabe der Mittel als Intercompany-Darlehen zum 30.06.2015 einen deutlichen Umsatzzuwachs verzeichnen.

7) Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft hat folgende wesentliche Kriterien im internen Kontroll- und Risikomanagement festgelegt:

Operative Risiken

Zur Sicherung der Erträge wurden langfristige Mietverträge geschlossen. Mit dem Ankermieter besteht im Industrie- und Businesspark Mühlhausen ein Mietvertrag über 10 Jahre und Restlaufzeit bis Januar 2023. Die Nettokaltmiete daraus beträgt rund 50% der Gesamtmietserträge. Der zweitgrößte Mieter ist die Huber Automotive AG, eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe mit rund 19% der Gesamtmietserträge.

Ausfallrisiko der Mieter

Vor und nach Schließung eines Mietvertrages werden bei Creditreform Auskünfte eingeholt. Des Weiteren werden regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf und Jahresabschlüsse geprüft sowie Gespräche geführt, um eventuell eintretende finanzielle Risiken bei Mietern frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Ausleihungen an Gesellschafter und an verbundene Unternehmen

Es bestehen 10.348 TEUR Darlehen an nahestehende Unternehmen und Personen. Sämtliche Schuldner befinden sich innerhalb der Unternehmensgruppe. Um das Ausfallrisiko zu begrenzen, werden regelmäßige interne Kontrollen anhand von Jahresabschlüssen und betriebswirtschaftlichen Auswertungen durchgeführt.

Branchenbezogene Risiken

Mit Einzug des Ankermieters hat sich der bisher stets bedachte Branchenmix bei der Mieterwahl vermehrt Richtung Automotive-Branche verschoben. Dies birgt Risiken in Bezug auf eventuell eintretende branchenbezogene Absatzkrisen. Bei der Vergabe der Flächen an den Ankermieter wurde jedoch berücksichtigt, dass es sich um ein Unternehmen handelt, welches seit über 100 Jahren als Automobilzulieferer Bestand hat und hervorragende Bonitätsauskünfte besitzt. Zusätzlich besteht eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft. Einen Mietvertrag mit einem Ankermieter über nahezu 50% der Gesamtfläche und mit 10-jähriger Laufzeit abzuschließen wurde aber auch als Chance angesehen und ist ein stabilisierender Faktor hinsichtlich des zukünftigen Mietertrags.

Liquiditätsrisiken

Da das Vermögen in erheblichem Umfang durch Fremdkapital finanziert ist, unterliegt die IPM einem erheblichen Refinanzierungsrisiko. Zur Begrenzung dieses Risikos ist die IPM in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern und überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen, um eine Refinanzierung sicherzustellen.

Versicherungsschutz

Es besteht ein umfangreicher Sachversicherungsschutz. Durch diesen sind Gebäudebrandschäden bis zu 40 Mio. EUR, Wasser- und Elementarschäden sowie der Inhalt abgedeckt.

Gesamteinschätzung der Risiken

Die vorgenannten Risiken werden von der Geschäftsleitung im Einzelnen sowie im Ganzen nicht als unternehmensgefährdend betrachtet.

Chancen aufgrund der Nachfragesituation

Aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeimmobilien in der Region sowie der guten Marktlage sehen wir weiterhin eine große Chance in der Vermietung bestehender sowie in der Generierung neuer Objekte.

8) Ausblick

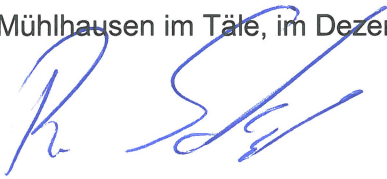
Für das Geschäftsjahr sind Umsatzerlöse in gleicher Höhe geplant. Auch die Umsätze in den darauffolgenden Geschäftsjahren 2016 und 2017 sind durch langfristige Mietverträge gesichert. Die Emissionsaufwendungen beschränken sich auf das 1. Halbjahr 2014.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Wie sehen die von der IPM GmbH & Co. KG verfolgte Unternehmensstrategie bestätigt und werden diese weiterhin verfolgen. Dabei gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus.

Mühlhausen im Täle, im Dezember 2015



Rolf Schmid

Kontakt und Impressum

IPM GmbH & Co. KG

Industrie- und Businesspark 213

73347 Mühlhausen im Täle

Tel.: 07335/ 92 06 – 0

Fax: 07335/ 92 06 – 199

Mail: info@ipm-businesspark.com

Web: www.ipm-businesspark.com

Investor Relations

Tel.: 07335/ 92 06 – 147

Email: info@ipm-businesspark.com

Geschäftsführung:

Huber Objektverwaltungs GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Rolf Schmid

Registergericht:

Amtsgericht Ulm , HRB 720057

USt-ID-Nr.:

DE249792249

IPM GmbH & Co. KG

Industrie- und Businesspark 213, 73347 Mühlhausen im Tale

www.ipm-businesspark.com