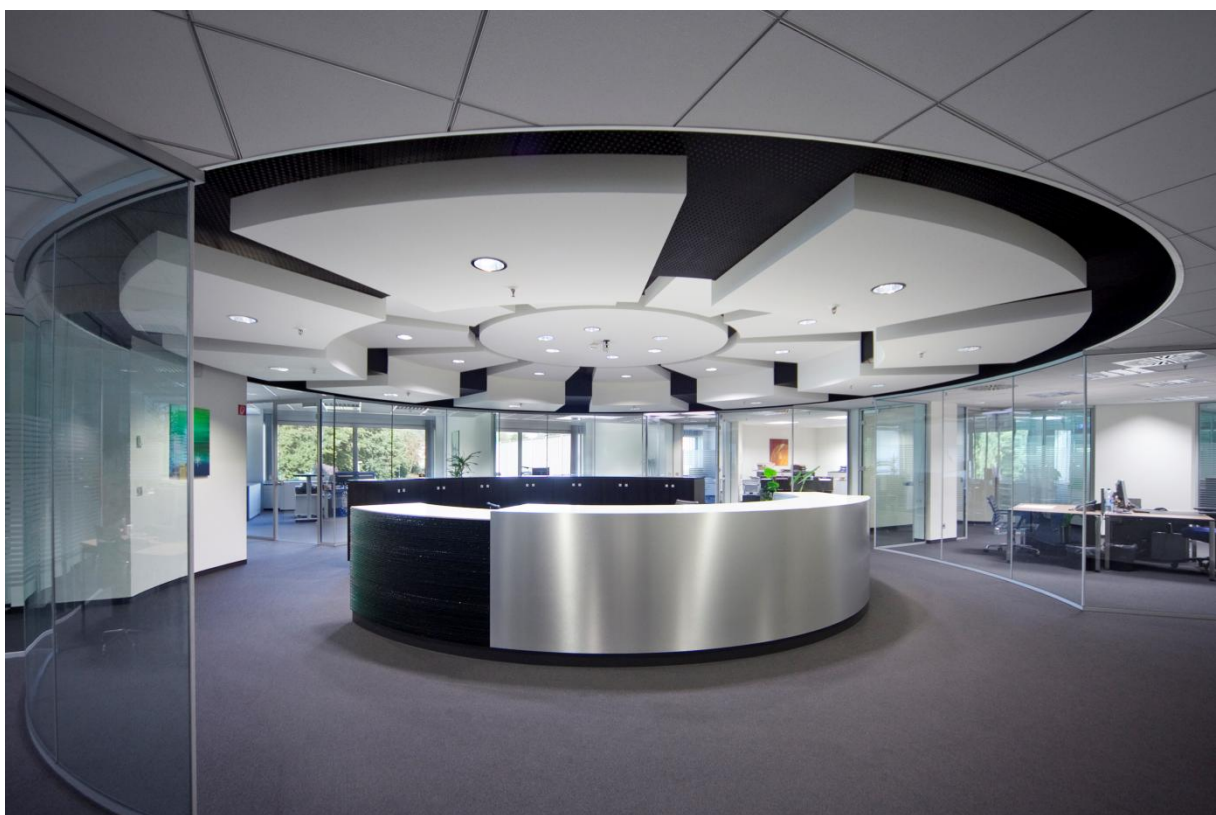


IPM GmbH & Co. KG

Geschäftsbericht 2013



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	13
- Eigenkapitalpiegel	14
5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe	16
6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres	17
7) Chancen- und Risikobericht	18
8) Ausblick	21

1) Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten,

gemeinsam blicken wir auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2013 zurück.

In 2013 konnten wir unsere Umsatzerlöse weiter steigern. Unser Jahresüberschuss liegt bei 627 TEUR (Vorjahr: 394 TEUR), das Eigenkapital bei 16.114 TEUR (Vorjahr: 11.517 TEUR) und wir verzeichnen eine Bilanzsumme von 29.670 TEUR (Vorjahr: 20.956 TEUR). Hintergrund ist u.a. die Ausweitung der Vermietungsflächen an unseren Ankermieter und die Neubewertung unseres Industrie- und Businessparks Mühlhausen im Rahmen der turnusmäßigen Verkehrswert-Gutachten Erstellung.

Im Juli 2013 begannen wir mit der Planung der Emission einer Unternehmensanleihe, die uns vor neue Herausforderungen stellte. Mit Unterstützung von Beratern und namhaften Partnern konnten wir die Aufgabe meistern und zum 31.10.2013 die Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Kupon von 5% p.a. emittieren.

Diese verfügt über ein zweistufiges Sicherungskonzept, welches eine erstrangige Buchgrundschuld, die Zession der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen sowie ein fundiertes Treuhandkonzept, beinhaltet.

Mit Begebung der Anleihe konnten wir uns erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren und unsere Pläne, die Ablösung der Bankverbindlichkeiten sowie die Gewinnung zusätzlicher Liquidität in der Unternehmensgruppe realisieren. Die Umsetzung ist für das Jahr 2014 geplant.

Wir sehen positiv in die Zukunft und bedanken uns bei unseren Investoren und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie unseren Mietern für die Zuverlässigkeit und den Eingang von Verpflichtungen zu längerfristigen Mietzusagen.

Mühlhausen i.T., im August 2014



Rolf Schmid

2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit

Wirtschaftliches Umfeld

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Markt floriert wie selten zuvor. Fünf deutsche Städte finden sich in der Liste der zehn europäischen Städte mit den höchsten Investitionen in Gewerbeimmobilien. Die Entwicklung an den sieben Top-Standorten – Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München – ist weiterhin erfreulich. Die Euroschuldenkrise und die Rezession in der Eurozone haben zwar auch die deutsche Konjunktur belastet, aber der robuste Arbeitsmarkt mit fast 42 Millionen Beschäftigten sorgt für eine gute Büroflächennachfrage. Das positive Umfeld schlägt sich in steigenden Mieten in den drei Marktsegmenten Handel, Büro und Wohnen nieder. Die deutschen Top-Standorte entwickeln sich damit im europäischen Kontext überdurchschnittlich gut, das zeigt der Vergleich mit wichtigen europäischen Immobilienmärkten.

Regionales Umfeld

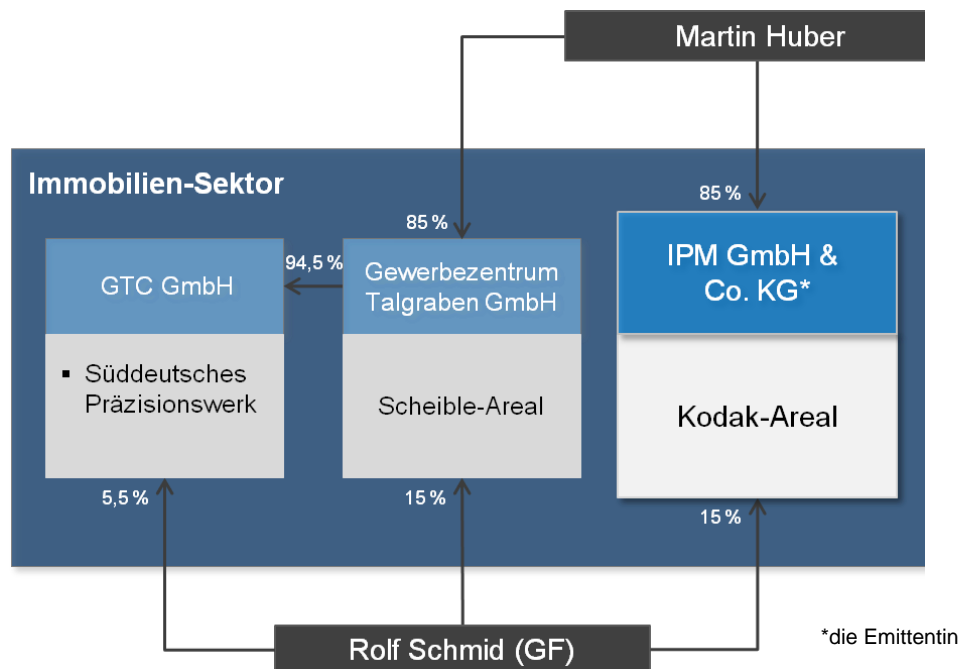
Die Region Stuttgart zählt zu den führenden Wirtschaftszentren Europas. Der industrieorientierte Standort zeichnet sich durch die einzigartige Kombination von Weltunternehmen, innovativen Mittelständlern, dynamischen Start-Ups und exzellenten Forschungseinrichtungen aus. Die Erfindung des Automobils war der Ausgangspunkt für ein bis heute weltweit einmaliges Automobilnetzwerk aus international renommierten Herstellern und Zulieferern. Weitere Branchenschwerpunkte sind der Maschinen- und Anlagenbau sowie Elektrotechnik, Informationstechnologie und Kreativwirtschaft. Herausragend sind die Technologiestärke der Region Stuttgart, ihre Innovationskraft und ihre hohe Exportquote.

Geschäftstätigkeit

Die 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



Aus der Huber Automotivegruppe heraus entfaltet sich seit 15 Jahren die Huber Immobiliengruppe. Die Huber Automotive- (operativer Bereich) und Huber Immobiliengruppe bilden die Huber Unternehmensgruppe. Herr Martin Huber ist mit einer Beteiligung in Höhe von 85% Mehrheitsgesellschafter der IPM GmbH & Co. KG. Die restlichen 15% der Anteile werden von Herrn Rolf Schmid gehalten. Herr Rolf Schmid ist darüber hinaus Geschäftsführer der Komplementär GmbH Huber Objektverwaltung und somit mittelbar Geschäftsführer.

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Geschäftsfähigkeit

Die Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die darauffolgende Konjunktorentwicklung stellen Einflussfaktoren auf die Vermietungen der Gewerbeimmobilien, die Veräußerungserlöse sowie Mietpreisgestaltung dar.

Aufgrund dessen werden nach Selektion nachfolgend genannter Kriterien ausschließlich Objekte erworben und betrieben, die für die IPM GmbH & Co. KG das bestmögliche Risiko-/

Ertragsverhältnis darstellen. Des Weiteren werden Risiken, die in der Vermietung zu finden sind, weitestgehend durch eine kontrollierte Vertragsgestaltung ausgeschlossen.

Ein weiterer Einflussfaktor stellt die Entwicklung an den Kredit- und Kapitalmärkten dar. Durch die Emission der Unternehmensanleihe werden zukünftig Kapitalmarktfaktoren höher gewichtet sein. Hier gilt es insbesondere durch eine fachliche Beratung und Marktbeobachtung mögliche Risiken vorab zu erkennen und durch geeignete Strategien vorzubeugen. Des Weiteren spielt die Entwicklung des Zinsniveaus und der strukturellen Veränderung der Kreditwirtschaft eine Rolle.

3) Industrie- und Businesspark Mühlhausen

1966 erwarb die Fa. Kodak das Grundstück und begann mit der Objektentwicklung, die sich in den Achtziger-Jahren sowie Anfang der Neunziger-Jahre durch Erweiterungen, Erneuerungen oder Ergänzungen fortsetzte und somit das heutige Areal entstand.

Die gesamte Liegenschaft bietet eine außergewöhnliche Bausubstanz in einem außergewöhnlichen Erhaltungszustand sowohl was die Baulichkeiten selbst wie auch die



technischen Anlagen anbelangt. 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 Gewerbeflächen sind. Premium-Standortfaktoren machen den

Industrie- und Businesspark Mühlhausen mit ca. 28.000 m² Büro- und Hallenfläche zu einer unserer attraktivsten Gewerbeimmobilien. Kaum ein anderer Standort kann von sich behaupten, dass er sowohl für kompetente Fachkräfte aus der Wirtschaftszone Ulm als auch aus Stuttgart in akzeptabler Reichweite ist.

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 A 8 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.

Lage

Die IPM GmbH & Co. KG liegt in Mühlhausen im Täle direkt an der Bundesautobahn A8, die bedeutendste Strecke 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 des Kreises 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 31.12.2013 bei rund 95%.

Im Februar 2013 erreichte der Ankermieter, ein namhafter regionaler Automobilzulieferer, nach Ausweitung der Mietflächen eine Quote von rund 50% der Nettokaltmiete bei einer Fläche von 13.655 m². Der Mietvertrag wurde bis zum Januar 2023 geschlossen.

Der zweitgrößte Mieter mit rund 19% der Nettokaltmiete ist die Huber Automotive AG, die operative Gesellschaft innerhalb der Huber Unternehmensgruppe. Der Mietvertrag beinhaltet eine Laufzeit bis zum Mai 2022.

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 6 Unternehmen auf, die in den Bereichen Forschung/ Entwicklung, Doppelbandpressentechnologie, Lebensmittellogistik, Elektronik sowie Sozialeinrichtungen tätig sind.

Dadurch erhalten wir einen guten Branchenmix innerhalb des Vermietungsportfolios, um uns möglichst breit aufzustellen.

4) Ertrags- Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss

BILANZ der IPM GmbH & Co. KG

WPB Consulting GmbH
Göppingen

Anlage 1a

Bilanz zum 31.12.2013
der
IPM GmbH & Co.KG, Mühlhausen
(erstellt nach den Bestimmungen der IFRS)

AKTIVA

	31.12.2013		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	21.300.000,00		17.555.360,89
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.410,00		63.837,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.823,20		0,00
		21.356.233,20	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	243.361,63		203.165,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	28.519,59		39.421,18
3. Forderungen gegen Gesellschafter	2.063.760,15		1.987.562,72
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.167.007,68		932.468,08
		3.502.649,05	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.782.914,95	3.095,79
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Disagio	34.400,00		47.600,00
2. Sonstige	0,00		0,00
		34.400,00	
D. AKTIVE LATENTE STEUERN		0,00	123.000,00
		<u>29.676.197,20</u>	<u>20.955.511,18</u>

PASSIVA

	31.12.2013		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Kommanditeinlagen		200.000,00	200.000,00
II. Rücklagen			
Kapitalrücklage		560.000,00	560.000,00
Bewertungsrücklage		15.439.132,90	11.468.898,16
III. Verlustvortrag		-84.339,62	-712.325,29
		16.114.793,28	11.516.572,87
B. Rücklage gem. § 7g EStG		0,00	200.000,00
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	18.100,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	85.401,00		9.500,00
		103.501,00	
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.751.385,37		8.066.569,87
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.918,54		220.043,44
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	191.277,39		480.120,63
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.159.321,62		462.704,37
		13.457.902,92	
		<u>29.676.197,20</u>	<u>20.955.511,18</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
der
IPM GmbH & Co. KG**

	<u>lfd. Jahr in €</u>	<u>Vorjahr in €</u>
Umsatzerlöse		
<i>Nettokaltniete</i>	1.696.999,08	1.582.388,22
<i>Nebenkosten</i>	<u>974.331,92</u>	<u>883.000,13</u>
	2.671.331,00	2.465.388,35
sonstige betriebliche Erträge	21.114,20	14.127,86
sonstiger betrieblicher Aufwand		
<i>umlagefähige Nebenkosten</i>	998.059,17	948.974,91
<i>nicht umlagefähige Nebenkosten</i>	197.832,87	197.254,70
<i>Verwaltungskosten</i>	46.414,21	46.043,04
<i>Sonderkosten (Vermittlung)</i>	136.550,00	0,00
<i>sonstige Aufwendungen</i>	<u>13.492,79</u>	<u>1.057</u>
	1.300.096,16	
Zinsertrag	101.419,44	37.436,84
Zinsaufwand	465.979,99	423.461,02
Kosten der Anleihe-Emission	<u>198.558,96</u>	<u>0,00</u>
	736.976,65	
Außerordentliche Erträge	337.409,97	1.265,35
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	200.000,00
Abschreibungen	305.300,95	311.446,68
Steuern	<u>141.100,00</u>	<u>+ 4.000,00</u>
Jahresüberschuss	627.985,67	393.981,05

Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Die Umsatzerlöse konnten um 8,4% von 2.465 TEUR auf 2.671 TEUR gesteigert werden. Es entstand im Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von 628 TEUR (Vorjahr: 394 TEUR).

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 eine durch eine Grundschuld gesicherte Unternehmensanleihe über 15.000 TEUR Emissionsvolumen begeben und damit den Eintritt in den Kapitalmarkt vollzogen. Zum Bilanzstichtag waren Anleihen über 4.720 TEUR gezeichnet (Vormerkungen und Zusagen nicht berücksichtigt). Die Platzierung der verbleibenden Anleihen wurde im Frühjahr 2014 abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2013 fielen dafür Kosten von rund 198 TEUR an.

Aufgrund der unsicheren Rechtslage bezüglich zukünftiger Belastung von KWK-Anlagen wurde das Projekt Blockheizkraftwerk auf unbestimmte Zeit verschoben und die gebildete Rücklage gemäß §7 EStG in Höhe von 200 TEUR aufgelöst.

Bereinigt um außerordentliche Erträge und Einmalaufwendungen für die Anleihe-Platzierung und Mietervermittlung ergibt sich ein Jahresüberschuss von 628 TEUR. (Aufstellung der Außerordentlichen Erträge und Sonderkosten aus der Anleihe-Emission siehe Tabelle Seite12).

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die IPM GmbH & Co. KG Umsatzerlöse aus ihrem Geschäftsbereich Vermietung in Höhe von 2.671 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt dies eine Steigerung um 206 TEUR (+8,4%). Ursächlich für die Steigerung ist der Einzug eines namhaften regionalen Automobilzulieferers (Ankermieter), der im Jahre 2012 mit der Anmietung von Teilflächen begonnen hat und seit Februar 2013 die vereinbarte gesamte finale Mietfläche von 13.655 m² nutzt.

Die nicht umlagefähigen Kosten erhöhten sich um 137 TEUR auf 334 TEUR. Der Hintergrund ist, dass im Berichtsjahr eine einmalige Vermittlungsprovision in Höhe von 137 TEUR aufgrund der Vermittlung des Ankermieters angefallen ist.

In den Sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Anleihe-Emission in Höhe von 198 TEUR enthalten, die als Sonderposten angesehen werden, da sie nicht zum klassischen Geschäftsbetrieb der IPM GmbH & Co. KG gehören. Für das Jahr 2014 werden weitere Kosten für die Anleihe erwartet.

Im Berichtsjahr 2013 werden 337 TEUR Außerordentliche Erträge ausgewiesen, die sich aus

der Auflösung der Rücklage §7g EStG über 200 TEUR sowie nicht realisierte Bewertungsgewinne aus Zinsswaps in Höhe von 137 TEUR zusammensetzen.

Die Zinsaufwendungen erhöhten sich von 423 TEUR nur geringfügig auf 466 TEUR. Das Finanzergebnis verbesserte sich von - 386 TEUR auf - 365 TEUR.

In 2013 fallen Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 140 TEUR an.

Aufstellung der Außerordentlichen Erträge und Sonderkosten:

Position	Außerordentlicher Ertrag	Sonderkosten
Nicht realisierte Darlehensgewinne/ -verluste	+ 137.409,97 EUR	
Auflösung Rücklage §7 EStG	+ 200.000,00 EUR	
Vermittlungsprovisionen		- 136.550,00 EUR
Kosten der Anleihe-Emission		- 198.558,96 EUR
Gesamt	+ 337.409,97 EUR	- 305.108,96 EUR

Kapitalflussrechnung 2013 der IPM GmbH & Co. KG

	€	€
Jahresergebnis	627.985,67	
Abschreibungen auf Sachanlagen	305.300,95	
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-40.196,11	
Veränderung der sonstigen Vermögensgegenstände	10.901,59	
Veränderung der latenten Steuern	123.000,00	
Auflösung der Rücklage nach § 7g EStG	-200.000,00	
Veränderung der Steuerrückstellungen	18.100,00	
Veränderung der sonstigen Rückstellungen	75.901,00	
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135.875,10	
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten aus Nichtfinanzierungstätigkeit	-62.835,74	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		994.032,46
Auszahlungen für Sachanlagen	-72.101,52	
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-72.101,52
Veränderung Gesellschafterdarlehen	-76.197,43	
Veränderung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-234.539,60	
Veränderung des Disagio	13.200,00	
Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-315.184,50	
Veränderung der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	-288.843,24	
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit	4.759.452,99	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		3.857.888,22
		4.779.819,16
liquide Mittel am Anfang der Periode	3.095,79	
liquide Mittel am Ende der Periode	4.782.914,95	
Veränderung der liquiden Mittel		4.779.819,16

Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2013 rd. 994 TEUR. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich um 235 TEUR und die Bankverbindlichkeiten wurden um 315 TEUR weiter getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich um 289 TEUR. Aus der Anleihe-Emission wurden nach Start der Zeichnungsphase am 31.10.2013 bis zum 31.12.2013 insgesamt 4.720 TEUR Volumen fest gezeichnet (Vormerkungen und Zusagen nicht berücksichtigt) (Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit). Unter Berücksichtigung dieser und weiteren kleinen Faktoren ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 3.858 TEUR.

Nach Vollplatzierung der Anleihe werden die bestehenden Bankdarlehen und die durch Grundpfandrechte besicherten Ansprüche Dritter abgelöst. Die verbleibende Liquidität wird teilweise über Intercompany-Darlehen ausgereicht, um zusätzliche Liquidität als Working-Capital für den Automotive-Bereich der Unternehmensgruppe zur Verfügung zu stellen.

Eigenkapitalspiegel 2013 der IPM GmbH & Co. KG

	Kommanditkapital €	Kapitalrücklage €	Neubewertungs- rücklage €	Verlustvortrag €	Summe Eigenkapital €
01.01.2013	200.000,00	560.000,00	11.468.898,16	-712.325,29	11.516.572,87
Jahresüberschuss				627.985,67	627.985,67
Aufstockung wegen Neubewertung			3.970.234,74		3.970.234,74
31.12.2013	<u>200.000,00</u>	<u>560.000,00</u>	<u>15.439.132,90</u>	<u>-84.339,62</u>	<u>16.114.793,28</u>

Vermögenslage

Per 31.12.2013 beträgt die Bilanzsumme nach IFRS-Standard 29.676 TEUR und zeigt eine Steigerung um 8.721 TEUR (42%). Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das Grundstück mit dem aktuellen Verkehrswert angesetzt wurde und sich die Bewertungsrücklage entsprechend erhöht hat. Hieraus resultieren ein Eigenkapital von 16.115 TEUR und eine Eigenkapitalquote von 54,3%. Des Weiteren schlägt in den Sonstigen Verbindlichkeiten die neu emittierte Unternehmensanleihe in Höhe von 4.720 TEUR zu Buche. Die Rücklage gem. § 7g EStG wurde im Berichtsjahr 2013 aufgelöst.

Mitarbeiter

Die IPM GmbH & Co. KG beschäftigt keine Mitarbeiter. Die Verwaltungsarbeiten einschließlich der Bewirtschaftung der Immobilie werden durch die Huber Objektverwaltungs GmbH als Dienstleistung bezogen.

5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe

Eckdaten der Anleihe	
Emittent	IPM GmbH & Co. KG
WKN/ ISIN	A1X3NK/ DE000A1X3NK2
Gesamtnennbetrag	15.000.000 EUR
Mindestsumme	1.000 EUR
Kupon	5% p.a. (jährlich nachträglich)
Laufzeit	5 Jahre vom 31.10.2013 – 31.10.2018
Sicherungsart	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Börsennotiz	Open Market/ Entry Standard Frankfurt, Stuttgart, Berlin (Handelsaufnahme Börse Frankfurt 25. April 2014)

Im Sommer 2013 begannen wir mit der Planung der Emission einer Unternehmensanleihe. Hierzu wurden entsprechende Berater und Vertriebspartner zur Seite gezogen, mit deren Zusammenarbeit wir die Vorbereitung und Durchführung der Emission unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen vollziehen konnten. Nach ersten Roadshow-Terminen erfolgte am 31.10.2013 die Emission. Die Anleihekonzepktion beinhaltet ein ausgeklügeltes Sicherungssystem, bestehend aus einer erstrangigen Buchgrundschuld über 15.000 TEUR sowie einer Forderungszession der laufenden Mieterträge, über die auch die Kuponzahlung besichert ist. Zur Kontrolle der ordnungsgemäßen Verwendung der Mittel wurde ein Treuhandkonzept umgesetzt. Zur Sicherung der Kuponzahlung werden monatlich 1/12 auf ein Treuhandkonto angespart. Weiterhin besteht ein durchgerechnetes Konzept zur Rückzahlung bzw. Refinanzierung der Anleihe bei Fälligkeit, mit als auch ohne Einbeziehung der Rückflüsse konzerninterner Darlehen.

6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Seit Ende des Berichtszeitraumes am 31.12.2013 sind folgende wesentliche Ereignisse aufgetreten:

Die Unternehmensanleihe wurde bis zum Mai 2014 voll platziert und kann über die Börsen Frankfurt, Stuttgart und Berlin gehandelt werden.

Bankdarlehen in Höhe von 7.130 TEUR wurden abgelöst und bestehende Grundpfandrechte gelöscht. Zur Besicherung der Anleihegläubiger besteht eine Grundschuld in Höhe von 15.000 TEUR im ersten Rang, die im Januar 2014 zu Gunsten des Treuhänders eingetragen wurde.

Ebenfalls durch Grundpfandrechte bestehende Ansprüche Dritter über rd. 1.500 TEUR wurden getilgt. Entsprechend erhöhen sich Ausleihungen an Gesellschafter.

Gem. Objektgutachten vom 31.08.2013 der zertifizierten Sachverständigenkanzlei Schlicht und Kollegen wurde ein Verkehrswert im Ertragswertverfahren in Höhe von 21.300 TEUR festgesetzt. Das Emissionsvolumen entspricht einem Beleihungsauslauf von 70% und bietet somit eine solide dingliche Besicherung der Anleihe für die Investoren. Der Kupon in Höhe von 5% ist über eine Forderungszession durch die laufenden Mieterträge abgesichert.

Die im operativen Geschäft des Automotive-Bereichs benötigten Mittel werden sukzessive in Form von Intercompany-Darlehen zur Verfügung gestellt. Die finanzierten Projekte sind erfolgversprechend angelaufen.



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 Gesamtmietenerträge. Der zweitgrößte Mieter ist die Huber Automotive AG, eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe mit rund 19% der Gesamtmietenerträge.

Der Vermietungsstand beträgt aktuell 95%. Es gibt konkrete Anfragen für frei werdende Büroflächen von Baufirmen, die zukünftig am Ausbau der Bahnstrecke zwischen Stuttgart und Ulm, betreffend des Bauvorhabens Stuttgart 21, beteiligt sind.

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 2.064 TEUR Forderungen gegen Gesellschafter sowie 1.167 TEUR Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Sämtliche Schuldner befinden sich innerhalb der Unternehmensgruppe. Um das Ausfallrisiko zu umgehen, werden regelmäßige interne Kontrollen anhand Jahresabschlüssen und betriebswirtschaftlichen Auswertungen durchgeführt. Der letzte vorliegende Konzernabschluss zeigt eine gute Bonität.

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.

Investitionsrisiken

Um Investitionsrisiken beim Erwerb von Objekten zu umgehen wurden folgende Kriterien festgelegt:

- Eigenkapitalrendite mindestens 20 % (gemittelt über 5 Jahre)
- Mindestens 50 % der Fläche Vermietung an bonitätsstarke Dritte
- Zinsbelastung jederzeit durch Ankermieter abgedeckt
- Tilgung wird nach Entwicklung (Neukonzeption, Umbau und Vermietung) ebenfalls jederzeit durch Fremd-Mieteinnahmen abgedeckt
- Es ist anzustreben dass jede Immobilie, respektive Projektgesellschaft, sich binnen 24 Monaten selbstständig trägt (Zins + Tilgung)
- Jedes größere Industriereal wird von einer eigenen Betreiber-Gesellschaft gehalten und vermarktet

Liquiditätsrisiken

Die Liquidität wird aus dem laufenden Geschäftsbetrieb durch den hohen freien Cash Flow gewährleistet.

Versicherungsschutz

Es besteht ein umfangreicher Sachversicherungsschutz, hierin 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 Markttendenzen, sehen wir weiterhin eine große Chance in der Vermietung bestehender Objekte, sowie in der Generierung von neuen Objekten.

Positionierung

Durch eine gute Marktpositionierung in der Region sowie umfangreicher Kontakte können zukünftige Möglichkeiten zur Erweiterung genutzt werden. Auch für die Vermarktung bestehender Objekte kann dieser Wettbewerbsvorteil genutzt werden.

Chancen aus ablaufenden Mietverhältnissen

Nach Ablauf bestehender Mietverträge kann der aktuelle Anstieg der Mietpreise genutzt und in die neuen Verhandlungen aufgenommen werden.

8) Ausblick

Für das Geschäftsjahr sind Umsatzerlöse in gleicher Höhe geplant. Auch die Umsätze in den darauffolgenden Geschäftsjahren 2015 und 2016 sind durch langfristige Mietverträge gesichert. Die Emissionskosten der Anleihe sowie die anfallenden Zinsaufwendungen während der Platzierungsphase Januar 2014 bis Mai 2014 werden sich in 2014 als wesentlicher Kostenfaktor auf das Jahresergebnis auswirken und können im 1. Halbjahr nicht vollständig durch Erträge kompensiert werden. Insgesamt wird 2014 jedoch positiv abgeschlossen werden.

Die von der IPM GmbH & Co. KG verfolgte Unternehmensstrategie geht auf und wird weiterhin verfolgt werden.

Wir gehen von einer positiven Unternehmensentwicklung aus.

Mühlhausen im Täle, August 2014



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

Mail: haug.katrin@huber-group.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 Täle

www.ipm-businesspark.com