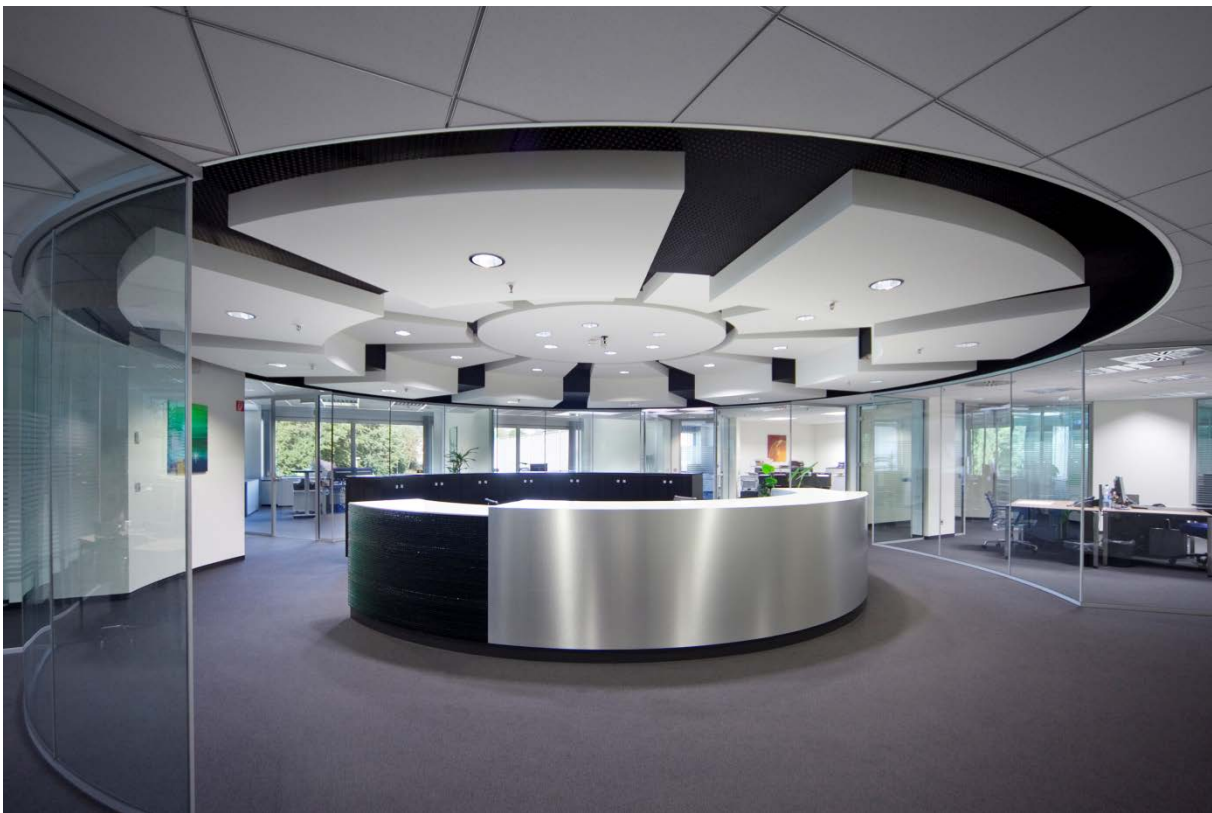


IPM GmbH & Co. KG

Geschäftsbericht 2016



Inhalt

1) Vorwort	3
2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit	4
3) Immobilienbestand	7
4) Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss	10
- Bilanz	10
- Gewinn- und Verlustrechnung	11
- Kapitalflussrechnung	15
- Eigenkapitalpiegel	17
5) IPM GmbH & Co. KG Anleihe	21
6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres	22
7) Chancen- und Risikobericht	22
8) Ausblick	25

1) Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten,

gemeinsam blicken wir auf das Geschäftsjahr 2016 zurück.

Unsere Umsatzerlöse lagen mit ca. 10% über Vorjahresniveau bei 2.779 TEUR. Wir weisen einen Jahresüberschuss von 6.035 TEUR (Vorjahr: 869 TEUR) aus, das Eigenkapital liegt bei 21.169 TEUR (Vorjahr: 15.215 TEUR) und wir verzeichnen eine Bilanzsumme von 44.828 TEUR (Vorjahr: 33.388 TEUR).

Die Vermietungssituation ist im Berichtsjahr 2016 nach wie vor erfreulich beständig.

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 im Täle, im Februar 2017



Rolf Schmid

2) Wirtschaftliches Umfeld und Geschäftstätigkeit

Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland befindet sich auf einem soliden Wachstumskurs. Trotz des schwierigen internationalen Umfeldes ist die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr insgesamt um 1,7 Prozent gewachsen. Die Arbeitslosigkeit befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. In Deutschland gingen im vergangenen Jahr durchschnittlich 43 Millionen Personen einer Erwerbstätigkeit nach, mehr als jemals zuvor. Die realen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer verzeichneten im vergangenen Jahr den höchsten Zuwachs seit mehr als zwei Jahrzehnten. Die Aufwärtsbewegung der deutschen Konjunktur schwächte sich im zweiten Halbjahr des vergangenen Jahres etwas ab. Die Wachstumsverlangsamung in den Schwellenländern führte zu weniger dynamischen Exporten und Unternehmensinvestitionen. Gegen Jahresende nahm die industrielle Nachfrage jedoch wieder Fahrt auf. Gleichzeitig verbesserte sich die Stimmung in den Unternehmen. Am Arbeitsmarkt setzte sich die günstige Entwicklung bis zum Jahresende fort. Die Bundesregierung setzt ihren Kurs einer wachstumsorientierten und nachhaltigen Finanzpolitik erfolgreich fort. Im vergangenen Jahr lag der Finanzierungssaldo des Gesamtstaates mit 0,5 Prozent des BIP erneut im positiven Bereich. Damit sind die staatlichen Haushalte insgesamt bereits im vierten Jahr in Folge annähernd ausgeglichen. Durch die kräftigen Einkommenssteigerungen und den anhaltenden Beschäftigungszuwachs gewinnt der private Konsum weiter an Kraft. Weiterhin günstig auf die wirtschaftliche Entwicklung wirken der niedrige Ölpreis und der vergleichsweise schwache Eurokurs.

(Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2016 – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie)

Regionales Umfeld

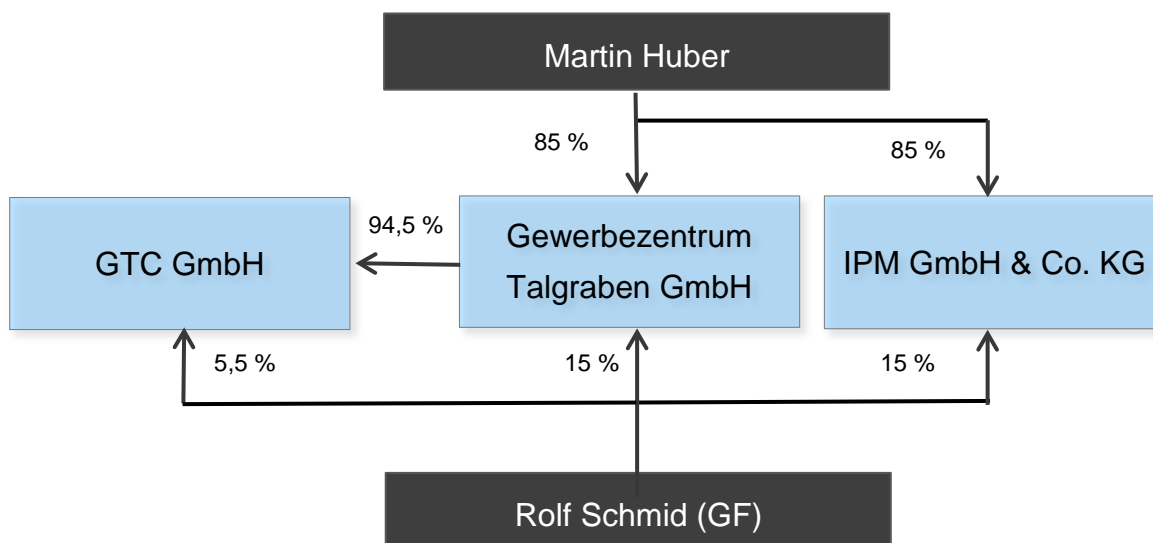
Im Herzen Europas gelegen ist Stuttgart das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und innovativsten High-Tech Standorte in Europa. Aktuelle Umfragen bescheinigen der Region beste Zukunftsperspektiven. Der industrieorientierte Standort zeichnet sich durch die einzigartige Kombination 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.

Gewerbeimmobilienmarkt im regionalen Umfeld

Die Nachfrage für Gewerbeflächen in der Region Stuttgart ist nach wie vor groß. Insgesamt war jedoch das Umsatzvolumen geringer als im Vorjahr. So wurden zum Beispiel mit ca. 145.000 m² fast 30% Lager- und Logistikflächen weniger vermarktet als im Vorjahr. Ferner wurden deutlich weniger Neubauflächen angeboten als im Vorjahr. Der Rückgang in beiden Fällen ist dem mangelnden Angebot geschuldet und weniger einer sinkenden Nachfrage. Insgesamt stieg der Bedarf an Flächen für Unternehmen. Mit Ausnahme des Landkreises Göppingen konnte die Region Stuttgart einen Preisanstieg für Mieten bei Gewerbeflächen verzeichnen. Insbesondere die Nachfrage im Größenbereich 1.000 – 5.000 sowie 7.500 - 10.000 m² ist gestiegen. Der Bedarf an zusammenhängenden Produktionsflächen über 10.000 m² ist eher rückläufig.

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 sowie des Albany–Geschmay Areals in Göppingen und gehört zur Huber Unternehmensgruppe. Bis heute wurden über 60.000 m² Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Ziel der IPM ist es, dieses Konzept der Revitalisierung und Vermarktung von Mietflächen für den gewerblichen Bereich auch im Albany-Geschmay Areal erfolgreich fortzusetzen, um auch dort einen ähnlich hohen Auslastungsgrad wie im Industrie- u. Businesspark Mühlhausen zu realisieren.

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 sind Kapitalmarktfaktoren stärker zu bewerten.

3) Immobilienbestand

Industrie- und Businesspark, Mühlhausen Albany-Geschmay Areal, Göppingen

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 hat ihren Sitz 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. Dort betreibt die IPM einen Industrie- u. Gewerbepark im ehemaligen Kodak-Areal. Mit dem Erwerb des Albany-Geschmay Areal in Göppingen, Pfingstwasen 1, ist im November 2016 ein weiteres Gewerbeareal, welches die IPM in Zukunft bewirtschaftet, hinzugekommen.

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 des Areals in Mühlhausen lag zum 31.12.2016 bei über 90%.

Aktuell wird eine Halle mit 1.650 m² (6 % der Gesamtfläche) für die zukünftige Flächenbedarfsplanung des Ankermieters freigehalten. Wird diese Fläche vom Ankermieter nicht benötigt, steht die Halle der Huber Automotive AG für die gewünschte Erweiterung zur Verfügung.

Der Ankermieter, die Fa. Allgaier, besitzt eine hohe Gewichtung und nimmt rund 50% der Mietflächen ein. 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 ca. 8% der Mietflächen ein. Die Tochter von Jenoptik AG ist bereits seit Erwerbszeitpunkt (2006) des Objekts Mieter. Der Mietvertrag verlängert sich am 01.01. eines jeden Jahres automatisch um 1 Jahr, sofern dieser nicht gekündigt wird.

Die Huber Group belegt ca. 24% der Gesamtflächen. Etwa weitere 8% teilen sich auf verschiedene Unternehmen auf, die in den Bereichen Forschung/Entwicklung, SW-Systemlösungen, Elektronik sowie Sozialeinrichtungen tätig sind. Dadurch erhalten wir einen entsprechenden Branchenmix zur Risikostreuung innerhalb des Vermietungsportfolios.

4) Ertrags- Vermögens- und Finanzlage zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	836,00	286,00
Sachanlagen	944.706,00	48.555,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.700.000,00	21.300.000,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.354.599,59	10.359.989,06
	41.000.141,59	31.708.830,06
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	609.511,00	433.174,90
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	23.750,00	0,00
Kurzfristige Steuerforderungen	6.775,76	31.587,67
Sonstige Vermögenswerte	95.074,65	45.026,26
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.092.890,95	1.169.582,13
	3.828.002,36	1.679.370,96
Summe AKTIVA	44.828.143,95	33.388.201,02
PASSIVA		
Eigenkapital		
Festkapital	200.000,00	200.000,00
Kapitalrücklage	560.000,00	560.000,00
Gewinnrücklagen und Gewinnvortrag	20.408.584,58	14.454.686,50
	21.168.584,58	15.214.686,50
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	19.546.710,88	15.000.000,00
Sonstige Schulden	88.230,22	84.775,42
Passive latente Steuern	3.117.001,55	2.146.506,76
	22.751.942,65	17.231.282,18
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	143.023,45	146.013,50
Finanzverbindlichkeiten	350.008,81	500.006,09
Kurzfristige Steuerschulden	163.131,08	76.400,00
Rückstellungen	74.000,00	60.060,00
Sonstige Schulden	177.453,38	159.752,75
	907.616,72	942.232,34
Summe PASSIVA	44.828.143,95	33.388.201,02

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	2016	2015
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	2.778.824,07	2.531.338,90
Erträge aus Finanzinvestitionen	6.283.586,89	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	144.060,99	157.070,75
Abschreibungen	100.202,88	19.144,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.661.1498,68	1.422.345,02
Operatives / betriebliches Ergebnis	7.445.070,39	1.246.920,52
Übrige Finanzerträge	592.480,84	587.372,76
Übrige Finanzaufwendungen	937.411,00	808.214,37
Ergebnis vor Ertragssteuern	7.100.140,23	1.026.078,91
Ertragssteuern	1.064.708,44	157.216,30
Jahresüberschuss	6.035.431,79	868.862,61

Allgemeine Angaben

Die IPM ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Mühlhausen i.T. Der Jahresabschluss der IPM GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2016 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.

Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Soweit Beträge aus Tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro (Mio. EUR) gerundet wurden, ist dies vermerkt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In der Berichtsperiode 2016 wird die Bilanz entsprechend der Fristigkeit gemäß IAS 1 gegliedert.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2016 lagen mit 2.779 TEUR ca. 10% über Vorjahres-Niveau. In den Erträgen aus Finanzinvestitionen in Höhe von 6.284 TEUR ist der Ansatz eines im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Grundstücks mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich überwiegend durch den Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten und Aufwendungen für Instandhaltung von 1.422 TEUR im Vorjahr auf 1.661 TEUR im Geschäftsjahr 2016 erhöht. Insofern ist das Betriebsergebnis um 6.198 TEUR von 1.247 TEUR auf 7.445 TEUR gestiegen.

Das Finanzergebnis beträgt -345 TEUR und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr (-221 TEUR) verschlechtert. Im Wesentlichen kommt die Verschlechterung aus Finanzierungskosten in Höhe von 115 TEUR (im Vorjahr 0 TEUR) die mit dem Erwerb des Albany-Geschmay Areals zusammenhängen.

Insofern ist es der Gesellschaft gelungen, das Ergebnis vor Ertragsteuern von 1.026 TEUR auf 7.100 TEUR erheblich zu steigern.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 1.065 TEUR (Vorjahr: 157 TEUR) ergibt sich ein Jahresüberschuss von 6.035 TEUR (Vorjahr: 869 TEUR).

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Bilanzsumme um 11.440 TEUR von 33.388 TEUR auf 44.828 TEUR erhöht.

Bei den langfristigen Vermögenswerten resultiert diese Entwicklung insbesondere aus dem Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 10.400 TEUR und einem Anstieg der Sachanlagen um 896 TEUR. Dagegen führte die Rückzahlung von Darlehen von nahestehenden Unternehmen zu einer Verringerung der „Sonstigen finanziellen Vermögenswerte“ um 2.005 TEUR. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten ergab sich ein Anstieg der Zahlungsmittel von 1.170 TEUR auf 3.093 TEUR. Dieser hatte maßgeblichen Einfluss auf die Erhöhung der kurzfristigen Vermögenswerte um 2.149 TEUR.

Auf der Passivseite spiegelt sich der Anstieg der Bilanzsumme im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals wider, welches von 15.215 TEUR um 5.954 TEUR auf 21.169 TEUR angestiegen ist. Die Eigenkapitalquote beträgt 47% (Vorjahr: 46%)

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich von 17.231 TEUR auf 22.752 TEUR erhöht. Die Erhöhung um 5.521 TEUR resultiert aus einem Anstieg der Finanzverbindlichkeiten um 4.547 TEUR von 15.000 TEUR im Vorjahr auf 19.547 TEUR und der Erhöhung der Passiven latenten Steuern um 970 TEUR.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind von 942 TEUR auf 908 TEUR leicht gesunken. Der Rückgang resultiert überwiegend aus der Tilgung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 150 TEUR.

Finanzlage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit liegt mit 678 TEUR auf Vorjahres-Niveau (686 TEUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von -121 TEUR auf 4.164 TEUR deutlich erhöht. Im Geschäftsjahr 2016 beinhaltet der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzmitteln für den Erwerb der neuen Immobilie sowie den Mittelabfluss aus sonstigen Finanzierungskosten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von 224 TEUR im Vorjahr auf -2.918 TEUR im Geschäftsjahr 2016 deutlich vermindert. Während im Vorjahr der Cashflow aus der Investitionstätigkeit maßgeblich durch die Rückzahlung von gewährten Darlehen (226 TEUR) an nahestehende Unternehmen geprägt war, beinhaltet der Cashflow des laufenden Geschäftsjahres

im Wesentlichen die Auszahlung für Investitionen in Finanzimmobilien (-4.116 TEUR) sowie die Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-996 TEUR). Gegenläufig hierzu waren die Einzahlungen aus Positionen, die nicht der betrieblichen Tätigkeit oder der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind (2.195 TEUR). Im Wesentlichen waren dies die weiteren Rückführungen von gewährten Darlehen an nahestehende Unternehmen.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 41.000 TEUR sind über das Eigenkapital und die langfristigen Verbindlichkeiten von zusammen 43.921 TEUR finanziert. Die kurzfristigen Schulden mit 908 TEUR sind durch die kurzfristigen Vermögenswerte mit 3.828 TEUR gedeckt.

Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 3.093 TEUR (Vorjahr: 1.170 TEUR), wovon 750 TEUR mit einer vorübergehenden Besicherung des Darlehensbetrags zusammen hängen, welcher für den Erwerb des Albany Areals bei der Hypo-Landesbank Vorarlberg aufgenommen wurde. Weitere 125 TEUR der liquiden Mittel dienen der monatlichen Ansparung der am 31.10.2017 fälligen Kuponzahlung für die emittierte Mittelstandsanleihe und sind entsprechend verpfändet.

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

In 2016 fallen Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 1.065 TEUR an. Diese gliedern sich folgendermaßen auf:

	2016	2015
<i>Laufende Ertragssteuern</i>	94.213,65	115.632,00
<i>Aperiodische laufende Ertragssteuern</i>	0,00	950,13
<i>Latente Steuern temporäre Differenzen</i>	970.494,79	40.634,17
Ertragssteuern	1.064.708,44	157.216,30

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

Kapitalflussrechnung 2016

	2016	2015
	€	€
<i>Jahresergebnis</i>	6.035.431,79	868.862,61
<i>Abschreibungen / Zuschreibungen auf Vermögenswerte</i>	100.202,88	19.144,11
<i>Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge</i>	-6.473.371,62	-357.233,28
<i>Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	-225.322,58	-300.709,75
<i>Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind</i>	1.686.328,49	983.105,00
<i>Zunahme / Abnahme der Rückstellungen</i>	13.940,00	-12.427,00
<i>Gezahlte / erhaltene Zinsen</i>	-422.892,49	-456.356,26
<i>Gezahlte / erhaltene Ertragssteuern</i>	-36.613,65	-58.282,13
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	677.702,82	686.103,30
<i>Auszahlung für Investitionen in das Sachvermögen</i>	-955.863,88	-1.628,81
<i>Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen</i>	-1.040,00	-429,30
<i>Auszahlung für Investitionen in Finanzimmobilien</i>	-4.116.413,11	0,00
<i>Einzahlungen / Auszahlungen aus Positionen, die nicht der betrieblichen Tätigkeit oder der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind</i>	2.195.174,20	226.404,81
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.918.142,79	224.346,70
<i>Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter</i>	-81.533,71	0,00
<i>Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten</i>	4.553.008,46	0,00
<i>Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und der Gewährung von (Finanz-) Krediten</i>	-156.294,86	-101.242,69
<i>Sonstige Finanzierungskosten</i>	-151.431,10	-19.507,14
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.163.748,79	-120.749,83
<i>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</i>	1.923.308,82	789.700,17
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang</i>	1.169.582,13	379.881,96
<i>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</i>	3.092.890,95	1.169.582,13

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. 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, berichtet.

Die Ein- und Auszahlungen aus der Veräußerung und dem Erwerb von Sachanlagen und Finanzimmobilien, sowie in langfristige Finanzanlagen, werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten Auszahlung für Investitionen in Finanzimmobilien beinhaltet den Mittelabfluss aus dem Erwerb einer Immobilie im Geschäftsjahr 2016.

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Bewertung der im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Immobilie zum beizulegenden Zeitwert. Darüber hinaus enthält die Position wie im Vorjahr Zinserträge aus der Verzinsung von Darlehen an nahestehende Personen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen die Kassenbestände und Guthaben auf Bankkonten.

Eigenkapitalpiegel 2016	Festkapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen und Gewinn-/ Verlustvortrag	Summe Eigenkapital
	€	€	€	€
<i>Eigenkapital 01.01.2015</i> <i>Jahresüberschuss</i>	200.000	560.000	13.585.823,89 868.862,61	14.345.823,89 868.862,61
<i>Eigenkapital 31.12.2015</i> <i>Auszahlungen an Gesellschafter</i> <i>Jahresüberschuss</i>	200.000	560.000	14.454.686,50 -81.533,71 6.035.431,79	15.214.686,50 -81.533,71 6.035.431,79
<i>Eigenkapital 31.12.2016</i>	200.000	560.000	20.408.584,58	21.168.584,58

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2016 und zum 31.12.2015 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basieren für das Grundstück Industriepark in Mühlhausen auf der Bewertung der Gutachter Schlicht und Kollegen. Für das im Geschäftsjahr 2016 erworbene Grundstück Pfungstwasen 1 in Göppingen wurde ein Sachverständigengutachten der VALTEQ Gesellschaft mbH zugrunde gelegt. Die unabhängigen Sachverständigen 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 Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten ermittelt. Ein unbebautes Grundstück wurde mit dem Sachwert bewertet.

Die Bewertungsmethode wurde im Berichtsjahr nicht geändert.

Als Nettogewinn aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts wird der Unterschiedsbetrag zwischen dem Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die IPM hat Darlehen an Gesellschafter und diesen nahestehenden Unternehmen in Höhe von 8.355 TEUR gewährt.

Die Unternehmen der Huber Gruppe haben im Geschäftsjahr 2016 Darlehen in Höhe von TEUR 2.195 getilgt. Darüber hinaus wurden die Zinszahlungen in Höhe von TEUR 369 vollständig geleistet. Die Geschäftsleitung der IPM geht bei der Bewertung der finanziellen Vermögenswerte von positiven Ergebnissen, insbesondere der Huber Automotive AG, aus. Die aktuellen Unternehmensplanungen sowie die Entwicklung bis zur Bilanzerstellung zeigen, dass die Unternehmen weiterhin einen positiven Cashflow erzielen können, weshalb zum Ende der Berichtsperiode keine Wertminderungen erforderlich sind.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere im Geschäftsjahr 2016 führte zu einer Wertminderung von EUR 208,33.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Diese setzen sich aus den Forderungen an nahestehende Unternehmen und Personen über 500 TEUR und Forderungen an Dritte 110 TEUR zusammen und erhöhten sich im Gesamten um rund 41%.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Kommanditkapital blieb im aktuellen Berichtsjahr unverändert bei 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

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung der Vermögenswerte 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. Die Anleihe war zum Bilanzstichtag vollständig platziert. Besichert sind die Finanzverbindlichkeiten durch Grundpfandrechte an den im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücken sowie der Abtretung von Mietforderungen aus der Vermietung des Grundbesitzes.

Die Bankdarlehen beinhalten festverzinsliche Darlehen. Zum 31.12.2016 besteht ein Darlehen über 4.5 Mio. EUR mit einer Laufzeit von 16 Jahren und ein Darlehen über TEUR 54 mit einer Laufzeit von 3 Jahren die zu einem variablen Zinssatz von derzeit 2,0% bzw. 3 % verzinst werden. Ferner besteht noch ein kurzfristig kündbarer Geldmarkkredit bei einem Kreditinstitut über EUR 350.000 zu einem variablen Zinssatz von derzeit 5,45%.

Besichert sind die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

- Grundpfandrechte an den im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke
- Abtretung von Mietforderungen aus der Vermietung des Grundbesitzes.
- Erstrangige Verpfändung von Bankguthaben in Höhe von TEUR 750 zum Bilanzstichtag.

Passive latente Steuern

Die latenten Steuern beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 3.117 TEUR (Vorjahr: 2.147 TEUR).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken leicht von 146 TEUR auf 143 TEUR.

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 500 TEUR. Im Rahmen von Miet- Pacht- und Leasingverträgen wurden im Berichtsjahr Zahlungen von 82 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>	<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
<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. Für das im Geschäftsjahr 2016 erworbene Grundstück Pfingstwasen 1 in Göppingen wurde ein Sachverständigengutachten der VALTEQ Gesellschaft mbH zugrunde gelegt. Das Gutachten beläuft sich auf einen Verkehrswert von 10.400 TEUR.

6) Veränderungen nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Es wird derzeit mit bestehenden Mietern im Industrie- und Businesspark in Mühlhausen über weiteren Flächenbedarf diskutiert. Es ist davon auszugehen, dass im Kalenderjahr 2017 entschieden werden kann, wer welche zusätzlichen Flächen erhält.

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 Gesamtmietträge. Der zweitgrößte Mieter ist die Huber Automotive AG, eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe mit rund 19% der Gesamtmietträge. Der Vermietungsstand beträgt aktuell ca. 90%. Im Albany Areal wurden erste Flächen interimweise vermietet. Bei den anderen Hallen hat die Sanierung begonnen. Es wird mit einem Gesamtinvest von ca. 1.500 TEUR gerechnet. Das Verwaltungsgebäude wurde für 10 Jahre nahezu komplett an die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. vermietet.

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 Darlehen an den Gesellschafter Martin Huber in Höhe von 4.260 TEUR (i. Vj. 4.071 TEUR), an die persönlich haftende Gesellschafterin Huber Objektverwaltungs GmbH in Höhe von 1.418 TEUR (i. Vj. 1.466 TEUR) sowie für nahestehende Unternehmen in Höhe von 2.677 TEUR (i.Vj.4.823 TEUR). Sämtliche Schuldner befinden sich innerhalb der Unternehmensgruppe. Um ein

Ausfallrisiko auszuschließen, werden regelmäßige interne Kontrollen anhand 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. Bezüglich des Mietvertrags besteht eine Patronatserklärung der Muttergesellschaft. Einen Mietvertrag mit einem Ankermieter über nahezu 50% der Gesamtfläche und mit 10-jähriger Laufzeit abzuschließen, konnte deshalb von der Geschäftsleitung als stabilisierender Faktor hinsichtlich des zukünftigen Mietertrags gewertet werden.

Liquiditätsrisiken

Da das Vermögen in größerem Umfang durch Fremdkapital finanziert ist, unterliegt die IPM dem üblichen Refinanzierungsrisiko. Zur Begrenzung dieses Risikos ist die IPM in ständigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern und zieht ständig alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen in Betracht, um eine spätere Refinanzierung der Anleihe sicherzustellen. Bereits in 2017 ist geplant über ein Forward-Darlehen zu verhandeln, um frühzeitig die Anschlussfinanzierung zu sichern.

Versicherungsschutz

Es besteht ein umfangreicher Sachversicherungsschutz von über 100 Mio. EUR in Summe, hierin sind Gebäudebrand-Schäden, Wasser- und Elementarschäden 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 Gewerbeflächen 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

8) Ausblick

Für die Geschäftsjahre 2017-2019 ist das bisherige Umsatzniveau durch langfristige Mietverträge gesichert, darüber hinaus wird eine Umsatzsteigerung aufgrund des Flächenzugewinns durch den Erwerb des Albany-Geschmay Areals und dessen sukzessiven Vermarktung erwartet.

Wir sehen die von der IPM GmbH & Co. KG verfolgte Unternehmensstrategie bestätigt und werden diese weiterhin verfolgen. Dabei gehen wir von einer positiven Unternehmensentwicklung aus und prüfen gegebenenfalls auch, über das Albany-Geschmay Areal hinaus, zukünftig weitere Expansionsmöglichkeiten.

Mühlhausen im Täle, im Februar 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Schmid', written in a cursive style.

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 – 0

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 Täle

www.ipm-businesspark.com