



IPM GmbH & Co. KG

ein Unternehmen der Huber Immobiliengruppe

September 2013

Inhalt

- Struktur der Huber Immobiliengruppe
- Historie Geschäftsbereich Immobilien
- Investitionskriterien
- Geschäftsmodell
- Immobilienübersicht
- Financials
- IPM - Bond



Struktur der Huber Immobiliengruppe

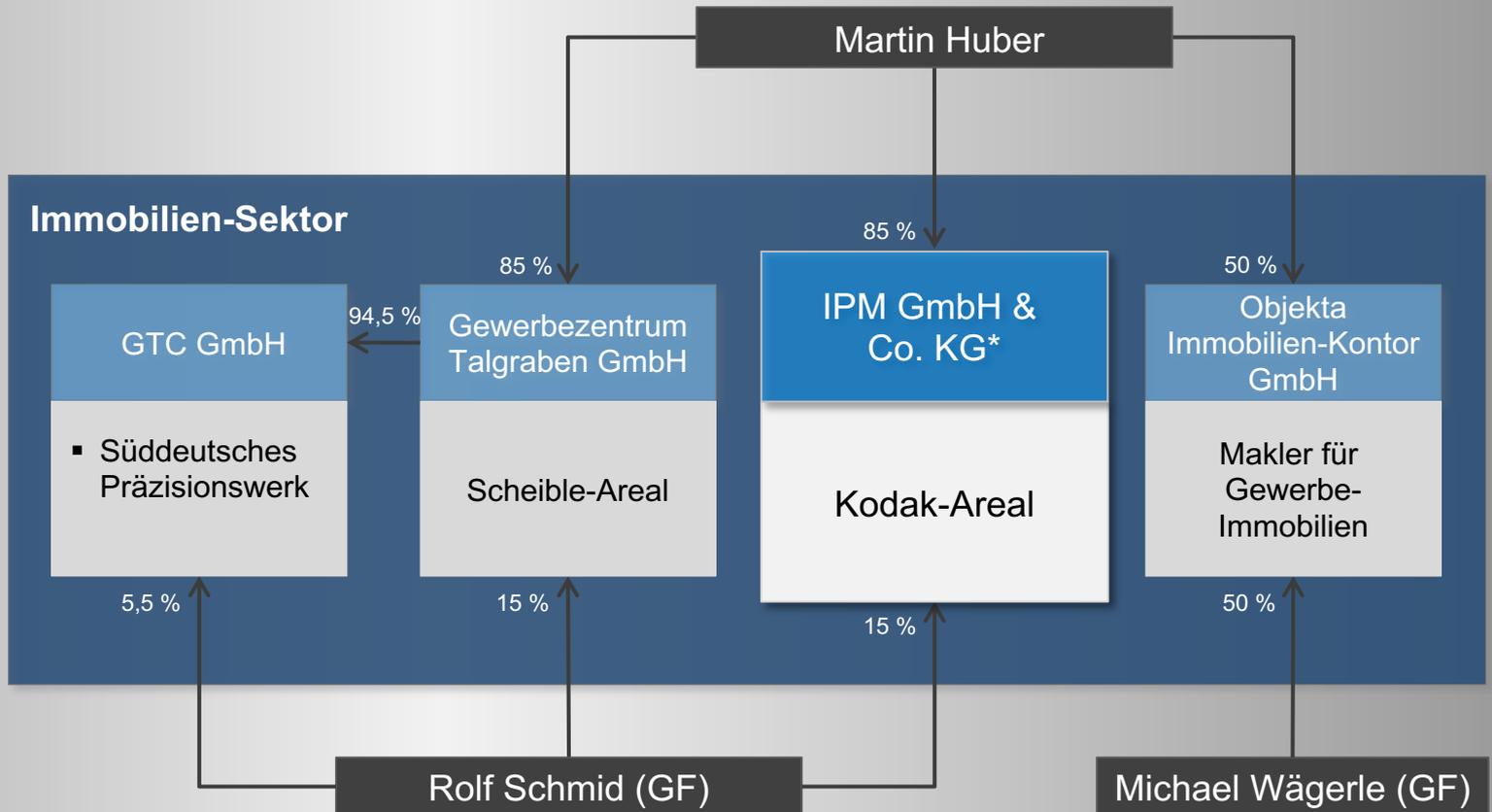
Struktur der Huber Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht



*die Emittentin

Historie Geschäftsbereich Immobilien

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

1998: Erwerb Objekt „Scheible-Areal“ in Geislingen a. d. Steige
(7.500 qm Büro- und Hallenfläche; Zweck Eigennutzung 30 %)

2003: Erwerb Industrieareal „Süddeutsches Präzisionswerk“ und dessen
Revitalisierung auf Vermittlung Hausbank
→ Strategische Entscheidung → Huber Immobiliengruppe

2006: Investition in weitere Objekte und deren Entwicklung, u.a.
→ Erwerb Kodak-Areal in Mühlhausen i.T.
(ca. 28.000 qm Büro- und Hallenfläche)

Strategische Gründung der „Objekta Immobilien Kontor GmbH“ in Ulm als
eine auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Makler-Agentur
→ Positiver Effekt auf Mieterauswahl und Vermietungsgrad der Objekte im
Eigenbestand

2011: Immobilien-Bestand wächst auf über 45.000 qm Büro- & Gewerbeflächen:
→ Erster Objekt-Verkauf (ein Teil des Süddeutschen Präzisionswerks)
→ Konzeptionelle Weiterentwicklung des Geschäftsmodells zur Nutzung des
Know-hows bei Revitalisierung und Vermietung von Gewerbeobjekten
→ Revitalisierung + Steigerung Vermietungsgrad + Veräußerung

Investitionskriterien

- Eigenkapitalrendite mindestens 20 % (gemittelt über 5 Jahre)
- Erwerb von Immobilien grundsätzlich nur zu Preisen von maximal 50 % der Herstellungskosten
- 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
- Jede Immobilie, respektive Projektgesellschaft muss sich binnen 24 Monaten selbstständig tragen (Zins + Tilgung)
- Jedes Industrieareal wird von einer eigenen Betreibergesellschaft gehalten und vermarktet
- Bei Objekt-Verkäufen erfolgt Re-Investition der (netto-)Mittel durch die veräußernde Gesellschaft (Nutzung der steuerfreien § 6b – Rücklage)

Geschäftsmodell

Bestandsicherheit:

- Durch Kaufpreiskriterium, maximal 50 % der Herstellungskosten, entstehen bereits bei Kauf erhebliche stille Reserven aufgrund des wesentlich höheren Substanzwertes der Objekte
- Über die zur Gruppe gehörende „Objekta“ sind im Regelfall bereits vor Objektkauf Mietinteressenten identifiziert → Reduktion Vermietrisiken, respektive zügige Ertragssteigerung
- Umsatzrenditen von 8-12 % sichern die Rentabilität auch über konjunkturschwache Perioden

Rendite:

- Jährliche Umsatzrendite von 8-12 %
- Reserven in Vermarktungsmöglichkeit für Bestandsobjekte → Neubau immer teurer (siehe Investitionskriterium → maximal 50 % Neuerstellungskosten)
- Verkauf nach Revitalisierung und Abschluss langfristiger Mietverträge → signifikantes Ertragspotenzial bei relativ kurzer Kapitalbindung

Immobilienübersicht

Bestand 2013 (Objekte > 5.000 qm):

Objekt	Fläche	Erwerb	Status	Verkehrswert in €	VK-Preis in €
Scheible-Areal Geislingen a. d. Steige	6.000 qm Grund & Boden 7.350 qm Büro/Hallenfläche	1998	91 % vermietet	2,8 Mio.	
Süddeutsches Präzisionswerk Geislingen a. d. Steige	5.900 qm Grund & Boden 5.200 qm Büro/Hallenfläche	2003	48 % verkauft; Rest zu 90 % vermietet	0,9 Mio.	Teilverk. 0,97 Mio
Kodak-Areal Mühlhausen im Täle	65.000 qm Grund & Boden 28.000 qm Gebäudeflächen	2006	97 % vermietet	21,3 Mio.	
Nowotny Betriebsgebäude Geislingen a. d. Steige	6.000 qm Grund & Boden 3.800 qm Büro/Hallenfläche	2011	Verkauft 2013	1,8 Mio.	2,0 Mio.
Niederberger Areal Geislingen a. d. Steige	12.000 qm Grund & Boden 4.000 qm Büro/Hallenfläche	2013 (Plan)	Preis verhandelt	>1,7 Mio.	

Aktuelle Werte (Huber Immobiliengruppe):

- Verkehrswert aller Objekte im Bestand: ca. 25,8 Mio. €
- Jährliche Mieteinnahmen: > 2,0 Mio. €

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

Beispiel für Objektentwicklung: Nowotny Betriebsgebäude

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

Objekt	Fläche	Erwerb	Status	Verkehrswert in €	VK-Preis in €
Nowotny Betriebsgebäude Geislingen a. d. Steige	6.000 qm Grund & Boden 3.800 qm Büro/Hallenfläche	2011	Verkauft 2013	1,8 Mio.	2,0 Mio.



- Kauf und Umbau 2011
- 10-Jahres-Mietvertrag mit der Lebenshilfe e.V.
- Verkauf an Privatinvestor 2013 mit **1,1 Mio. € Überschuss**



Industrie- und Businesspark Mühlhausen (ehem. Kodak-Areal)

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

Objekt	Fläche	Erwerb	Status	Verkehrswert in €	VK-Preis in €
Kodak-Areal Mühlhausen im Täle	65.000 qm Grund & Boden 28.000 qm Gebäudeflächen	2006	97 % vermietet	21,3 Mio.	



- Übernahme des Objekts 2006 mit Vermietungsgrad von 14,6 %
- Sukzessive Entwicklung des Standorts bis 2009 (Vermietungsgrad > 90 %)
- 2013: 10-Jahres-Mietvertrag über 48 % der Fläche mit den Allgaier-Werken als neuem Ankermieter
- Aktueller Vermietungsgrad: 97 %

Industrie- und Businesspark Mühlhausen (ehem. Kodak-Areal)

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

- **Empfangs-Bereiche**



- **Aufenthaltsräume**



Industrie- und Businesspark Mühlhausen (ehem. Kodak-Areal)

Struktur der Huber
Immobiliengruppe

Historie
Geschäftsbereich
Immobilien

Investitionskriterien

Geschäftsmodell

Immobilienübersicht

- **Konferenz-Räume**



- **Arbeitsplätze**





Vielen Dank für Ihr Interesse

IPM GmbH & Co.KG
Industrie- und Businesspark 213
73347 Mühlhausen i.T.