Passion for Real Assets

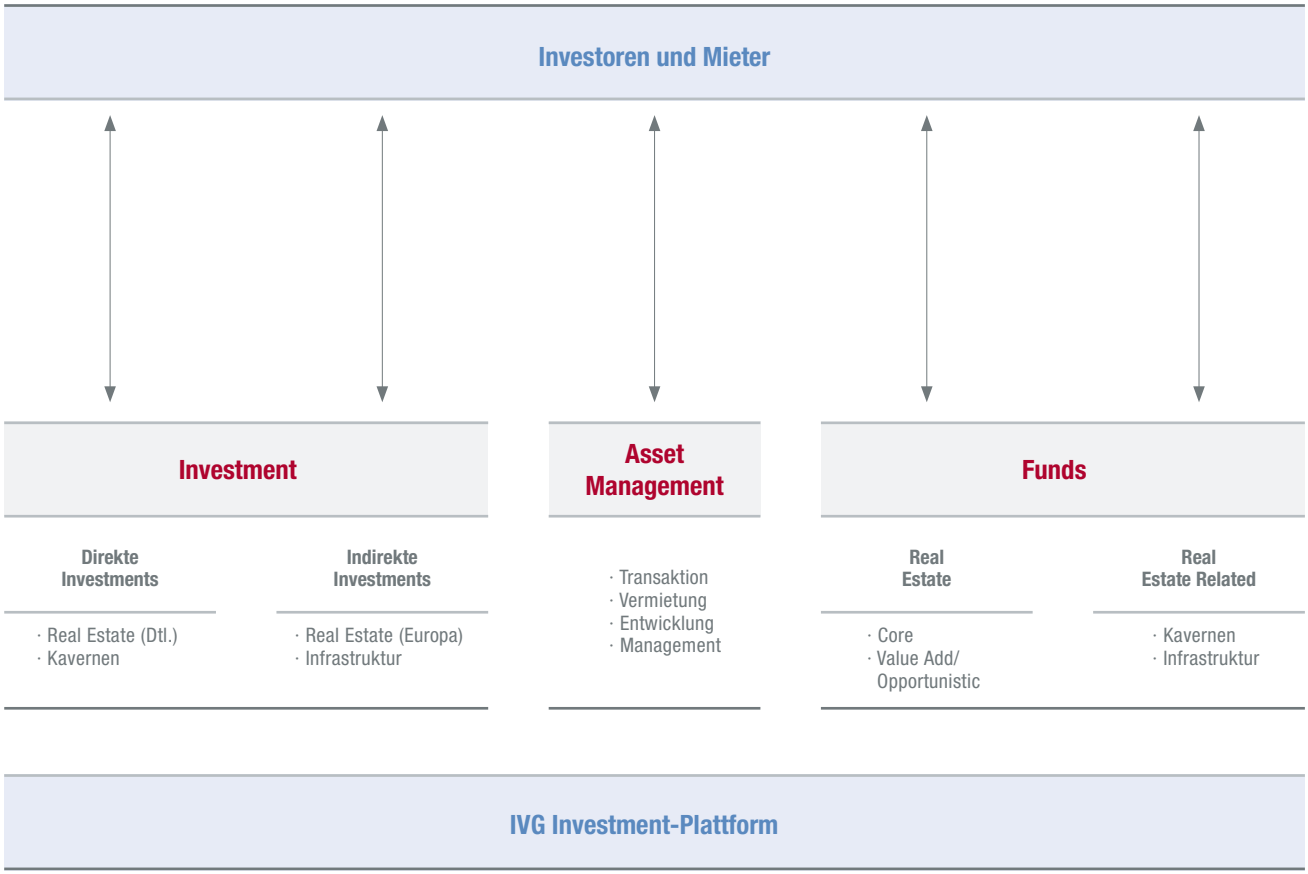
Geschäftsbericht 2012

IVG
Passion for Real Assets

Das IVG Geschäftsmodell

IVG Immobilien AG ist einer der großen Asset und Investment Manager in Europa

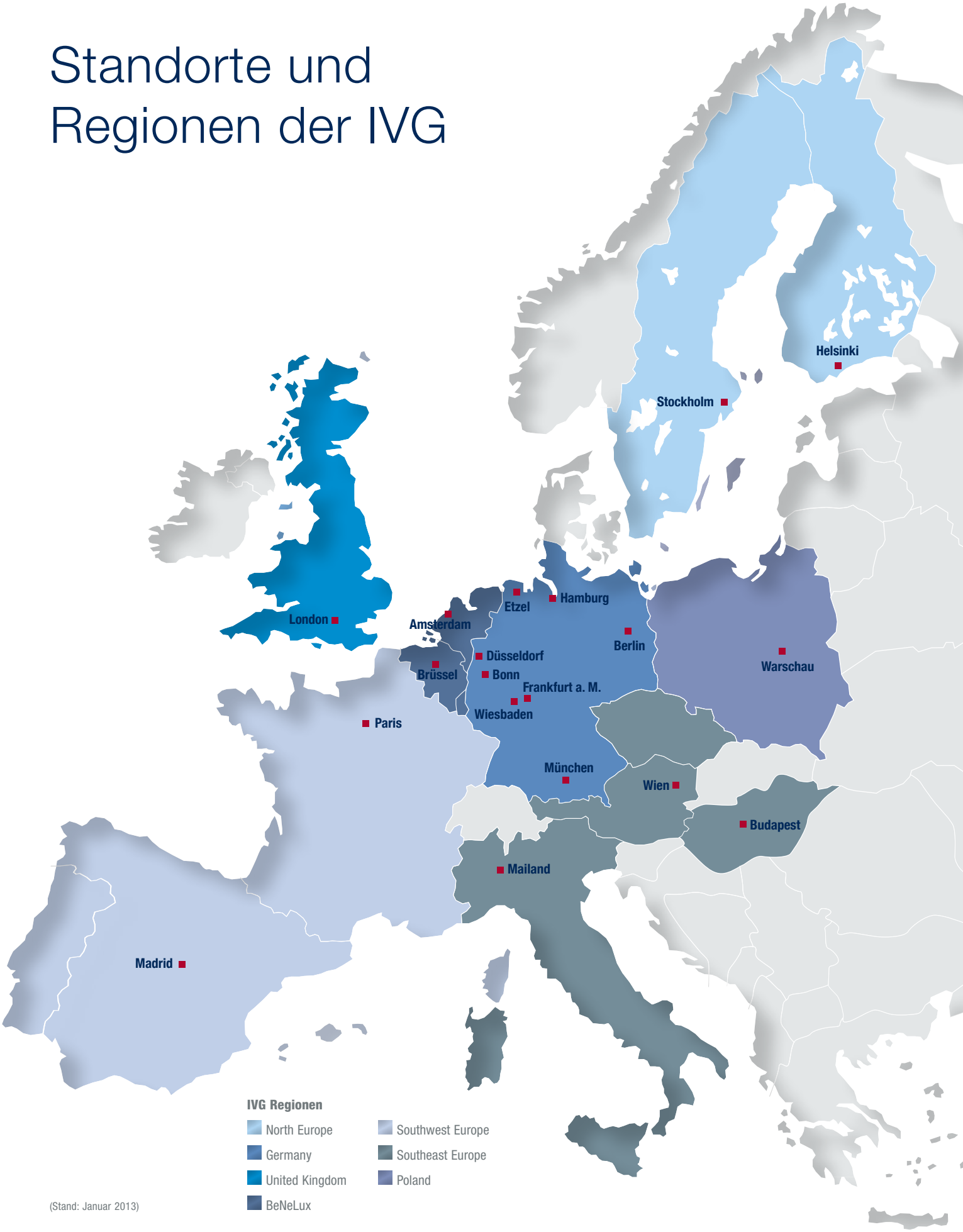
Unser Geschäftsmodell ist auf die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Risikoprofils ausgerichtet. Dabei stellen wir uns als Investment-Plattform für Immobilien und Infrastruktur (Kavernen) mit einer integrierten Wertschöpfungskette auf.



Unser Geschäft wird von den beiden Säulen Investment und Funds getragen und operativ durch unser international aufgestelltes Asset Management unterstützt.

- IVG Investment: Investitionen in Immobilien und Kavernen mit Eigenmitteln – Direktinvestments in Deutschland und europaweite Beteiligungsinvestments (sogenannte „Indirekte Investments“) in Immobilien und Infrastruktur
- IVG Funds: Konzeption, Vertrieb und Management von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien in ganz Europa sowie in Infrastruktur (z. B. Kavernen)
- IVG Asset Management: Bewirtschaftung der Bestands- und Fondsimmobilien der IVG sowie An- und Verkauf von Objekten in ganz Europa mit Fokus auf Wertsteigerung

Standorte und Regionen der IVG



(Stand: Januar 2013)

Passion for Real Assets

IVG Kennzahlen 2012 (in Mio. €)

	2012	2011	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	437,5	517,6	-15,5
davon Nettomieten	*230,5*	*247,1*	*-6,7*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*88,7*	*91,5*	*-3,0*
davon aus Projektverkäufen	*35,8*	*119,9*	*-70,2*
EBIT	144,7	43,3	-
EBT	-86,9	-217,6	-60,1
Konzernergebnis	-98,7	-126,0	-21,6
davon unrealisierte Wertänderungen	*51,3*	*-116,6*	-
Funds from Operations I (FFO I)	20,6	14,9	38,3
Funds from Operations II (FFO II)	-51,0	-62,2	-17,9
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	6.130,8	6.904,2	-11,2
Eigenkapital zu Buchwerten	1.275,6	1.386,3	-8,0
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	20,8	20,1	3,6
Net Asset Value (NAV)	878,4	985,3	-10,8
NAV Adjustment (Wertpotenzial Caverns und gestundete Vergütung der Hybridanleihe)	279,7	325,3	-14,0
NAV adjusted (inkl. Wertpotenzial Caverns und gestundeter Vergütung der Hybridanleihe)	1.158,1	1.310,6	-11,6
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	19,3	19,2	0,3
EPRA NAV	669,7	781,7	-14,3
EPRA NNNAV	966,9	1.131,4	-14,5
Kennzahlen je Aktie in Euro			
Anzahl Aktien	207,9	207,9	-
Anzahl Aktien im Durchschnitt	207,9	142,1	46,3
NAV[1)]	4,23	4,74	-10,8
NAV adj.[1)]	5,57	6,30	-11,6
EPRA NAV[1)]	3,22	3,76	-14,3
EPRA NNNAV[1)]	4,65	5,44	-14,5
FFO I[2)]	0,10	0,10	-5,4
FFO II[2)]	-0,25	-0,44	-43,9
Ergebnis (EPS), unverwässert[2)]	-0,44	-1,11	-60,4
EPRA (EPS), unverwässert[2)]	-0,52	-0,99	-47,5
Ergebnis (EPS), verwässert[2)]	-0,44	-1,11	-60,4
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
Segmente			
Real Estate: Verkehrswert	3.193	3.776	-15,4
Development: Investiertes Kapital (Anteil IVG)	1.651	1.534	7,6
Caverns: Wert Kavernen in Entwicklung	1.078	1.143	-5,7
Funds: Assets under Management	15.217	15.054	1,1
Mitarbeiter zum Jahresende (FTE)	551	586	-6,0

1) Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag (31.12. 2012: 207,9 Mio. Stück/31.12.2011: 207,9 Mio. Stück)
2) Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (31.12.2012: 207,9 Mio. Stück/31.12.2011: 142,1 Mio. Stück)

Das Geschäftsjahr 2012 war für die IVG ein Jahr, in dem viele Meilensteine auf dem Weg der Restrukturierung erfolgreich passiert werden konnten. Einmalige, nicht liquiditätswirksame Sonderaufwendungen verhinderten allerdings das Erreichen des prognostizierten nahezu ausgeglichenen Konzernergebnisses. Nicht nur für unsere Aktionäre, sondern auch für uns stellte dies einen Rückschlag auf dem Weg der Neuausrichtung des Konzerns dar. Mit einem positiven operativen Start in das Jahr 2013 sehen wir uns jedoch in der beständigen Weiterentwicklung des Geschäftsmodells bestätigt und werden auch zukünftig mit unserer „Passion for Real Assets“ alles tun, um die vor uns liegenden Herausforderungen zu meistern und die IVG wieder nachhaltig profitabel für unsere Investoren zu machen.

Die IVG

Wir sind eine auf Immobilien und Infrastruktur ausgerichtete integrierte Investment-Plattform mit internationaler Aufstellung, die ihren Kunden auf der Grundlage einer integrierten Wertschöpfungskette maßgeschneiderte Lösungen liefert. Mit rund 550 Mitarbeitern (FTE) an 19 Standorten in deutschen und europäischen Metropolen verwalten wir Assets in Höhe von 21,1 Mrd. Euro.

1,1 Mrd. Euro
investiertes Kapital in Kavernen
(Investment: Caverns)

3,2 Mrd. Euro
Immobilien im eigenen Bestand
(Investment: Real Estate)

1,4 Mrd. Euro
An- und Verkaufsvolumen im IVG-eigenen und Fondsportfolio

600.000 m²
Vermietungsleistung in 2012 für IVG-eigene und Fondsimmobilien

3,4 Mrd. Euro
Fondsvolumen mit privaten Investoren
(Funds: Private Funds)

11,8 Mrd. Euro
Fondsvolumen mit institutionellen Investoren
(Funds: Institutional Funds)

1,7 Mrd. Euro
investiertes Kapital in Projekte (Investment: Development)

45 Spezialfonds und Mandate für institutionelle Anleger

Inhalt

Aktionäre

Vorwort des Vorstands 08
Bericht des Aufsichtsrats 12
Group Executive Committee 17
Aufsichtsrat und Vorstand 18
Corporate Governance 22
Investor Relations 26

Menschen und Leistungen 2012

Im Interview mit dem Vorstand 34
IVG Investment am Beispiel von THE SQUAIRE 38
IVG Investment am Beispiel von Kavernen 40
IVG Funds 42
IVG Asset Management 44

Sustainability

Corporate Sustainability bei IVG 48

Daten und Fakten IVG 2012

IVG Konzern 56
IVG Investment 60
IVG Funds 69

Konzernlagebericht

Überblick 74
Positionierung und Strategie 75
Umfeld- und Geschäftsentwicklung 78
Finanz- und Vermögenslage 85
Weitere Angaben 88
Risikomanagement 99
Auftakt 2013 und Ausblick 108

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 113
Konzernbilanz 114
Konzerngesamtergebnisrechnung 116
Konzernkapitalflussrechnung 117
Entwicklung des Konzerneigenkapitals 118
Konzernanhang 120

Bestätigungsvermerk 171

Weitere Informationen

Kennzahlen nach EPRA 174
Weitere Daten 176
Immobilienübersicht 178
Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen 190
Konzernbeirat der IVG Immobilien AG 197
Glossar 198
5-Jahres-Übersicht 203
Kontakt und Finanzkalender 204

Das Jahr 2012

Operative Aktivitäten im Geschäftsjahr 2012

01

- IVG EuroSelect 21 München: IVG Private Funds investiert in **Zentrale der Allianz Deutschland AG**

02

- **THE SQUAIRE** mehrfach ausgezeichnet (u. a. LEED Gold Zertifizierung)
- **Eigenes Parkhaus** für THE SQUAIRE eröffnet

03

- IVG etabliert **Green Leases** in Deutschland – Testphase erfolgreich abgeschlossen
- IVG erhält Zertifizierung **„Top Arbeitgeber 2012“** des CRF Institute für überdurchschnittliche Leistungen im Bereich Personal

04

Das Konzept „Stadt unter einem Dach“ funktioniert vorbildlich: In der NEW WORK CITY von THE SQUAIRE pulsiert das Leben.

- IVG **reduziert Schulden** um weitere **200 Mio. Euro**
- Börsennotierung der IVG Immobilien Management **REIT-AG**

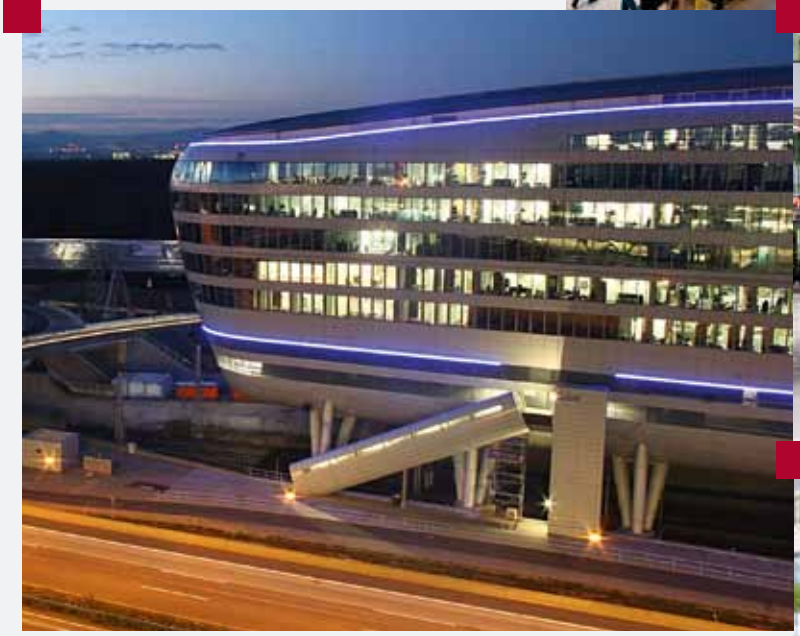
- IVG übergibt Büroflächen in THE SQUAIRE an die Deutsche Lufthansa AG – Dritter Ankermieter zieht mit 1.100 Mitarbeitern ein; **Vermietungsquote steigt** auf ca. **85 %**
- IVG veröffentlicht **zweiten Nachhaltigkeitsbericht**

- Erfolgreiches **First Closing für IVG Garbe Logistik Fonds**
- **IVG Warschau Fonds** erfolgreich platziert
- IVG erhält **EPRA Gold/ Bronze Auszeichnung** für ihren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht

05 06 07 08 09 10 11 12

- IVG und **Beni Stabili Gestioni** schließen Joint Venture

- IVG **reduziert Verschuldung** um 320 Mio. Euro durch planmäßige Teil-Tilgung der „CORE“-Finanzierung



THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen zeigt, wie die Arbeitswelt in Europa zukünftig aussehen wird: mit hoher Lebensqualität, vielfältig in den Kommunikationsmöglichkeiten und verkehrsmäßig optimal angebunden. Die „NEW WORK CITY“ lebt.

„Wir bedanken uns bei unseren Aktionären, Investoren und Kapitalgebern für das 2012 erneut entgegengebrachte Vertrauen.“

Aktionäre

Vorwort des Vorstands	08
Bericht des Aufsichtsrats	12
Group Executive Committee	17
Aufsichtsrat und Vorstand	18
Corporate Governance	22
Investor Relations	26

Christian Kühni
Chief Operating Officer (COO)

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Chief Executive Officer (CEO)

Dr. Hans Volkert Volckens
Chief Financial Officer (CFO)

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld der andauernden Staatsschulden- und Eurokrise war 2012 gesamt- und immobilienwirtschaftlich ein „Jahr im Wartestand". Die Verabschiedung des erweiterten Euro-Rettungsschirms ESM war ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Festigung der europäischen Finanzmärkte. Die entscheidende Phase hin zu einer konzertierten und verlässlichen Fiskalpolitik der Gemeinschaft liegt jedoch noch vor uns. Insgesamt reagierten die Immobilienmärkte 2012 – wie immer in Krisensituationen – mit einer „Flucht in Sachwerte mit hoher Qualität", das heißt mit einem „Run" auf das sogenannte Core-Marktsegment.

Transaktionsvolumen am Immobilien-Investmentmarkt stabil

Der Immobilien-Investmentmarkt zeigte sich 2012 trotz der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten robust. Das europäische Transaktionsvolumen belief sich wie im Vorjahr auf rund 120 Mrd. Euro. Die Anfangsrenditen von Büroimmobilien in erstklassigen Lagen erreichten im europäischen Mittel erneut 5,4 %. Die größten deutschen Immobilienmärkte konnten bei einer leicht freundlichen Tendenz weiter sinkende Anfangsrenditen von 4,95 % auf 4,76 % ausweisen. IVG hat 2012 für eigene und fremde Rechnung Käufe und Verkäufe von insgesamt 1,4 Mrd. Euro umgesetzt. Dazu gehörten bei den Käufen die Objekte Bockenheimer Landstraße in Frankfurt, Cannon Street in London und Mlodziejowski Palast in Warschau. Zu den Verkäufen zählten u.a. die Spiegelinsel in Hamburg, das Gebäude Infopark E in Budapest und das Jaeger House an der Regent Street in London.

Seitwärtsbewegung am Immobilien-Mietmarkt

Auch die Immobilien-Mietmärkte blieben 2012 weitgehend stabil. Die Spitzenmieten konnten im Jahresverlauf im Durchschnitt der betrachteten europäischen Büromärkte ihr Niveau zumindest halten. Die deutschen Hauptmärkte schlugen sich mit einem Zuwachs von 2,4 % bei der Spitzenmiete deutlich besser. IVG konnte für eigene und fremde Rechnung insgesamt 600.000 Quadratmeter neu vermieten oder prolongieren. Regionale Schwerpunkte der Vermietungserfolge waren Hamburg, Düsseldorf und Amsterdam. Die durchschnittliche Leerstandsquote für Büroimmobilien in Europa und in den fünf deutschen Hauptmärkten belief sich zum Jahresende 2012 auf 9,3 % bzw. 8,9 %. Die durchschnittliche Leerstandsquote im IVG-eigenen Portfolio betrug 12,4 %.

IVG operativ auf gutem Weg

2012 haben wir unseren Handlungsplan, mit dessen Hilfe wir IVG auf eine verlässliche und zukunftsfähige Basis stellen, mit aller Kraft weiterverfolgt: So konnten wir das Geschäftsmodell der Investment-Plattform durch verschiedene erfolgreiche Transaktionen weiter mit Leben füllen. Mit dem IVG Garbe Logistik Fonds und dem IVG Warschau Fonds wurden im institutionellen Segment speziell Themenfonds aufgelegt. Mit dem IVG EuroSelect 21 München, der in zwei Allianz-Immobilien investiert, haben wir einen der größten Privatkundenfonds der letzten Zeit platziert. Hinzu kamen Club-Deals in München und Frankfurt. Die IVG Investment-Plattform haben wir im Sommer 2012 mit der börsennotierten IVG Immobilen Management REIT-AG um einen weiteren, insbesondere international anerkannten Zugang zum Immobilienmarkt ergänzt. Ende 2012 konnten wir zudem ein Joint Venture mit Italiens größter Immobiliengesellschaft Beni Stabili Gestioni zur gezielten Ansprache von Immobilien-Anlagekapital institutioneller italienischer Investoren gründen. Die verstärkte Erschließung internationalen Anlagekapitals ist ein elementarer Bestandteil unseres Geschäftsmodells.

Im THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen haben wir im Mai 2012 mit der Deutsche Lufthansa AG den dritten großen Ankermieter begrüßt. Für das Objekt selbst erhielten wir die Nachhaltigkeits-Zertifizierung

„LEED Gold“ und den Mipim Award 2013 in der Kategorie „Best Office & Business Development“. THE SQUAIRE ist nunmehr ein fester und breit wahrgenommener Bestandteil der Frankfurter Airport-City. Dies haben nicht zuletzt auch die erfreuliche Entwicklung der beiden Hilton-Hotels und die gut besuchten, vielfältigen Events im Atrium gezeigt. Das zugehörige Parkhaus THE SQUAIRE Parking hat mittlerweile sein erstes Betriebsjahr mit steigender Auslastung hinter sich und wurde mit „LEED Gold“ zertifiziert.

Unsere Kavernenanlage in Etzel überschritt 2012 die Speichermarke von 10 Mio. Kubikmeter langfristig eingelagerten Erdöls. Damit gehört IVG zu den größten Rohöl-Lagerhaltern in Europa. Das Rohöl dient vor allem Erdölbevorratungsverbänden verschiedener europäischer Staaten als nationaler Krisenvorrat. Im Bereich der Gasspeicherung haben wir planmäßig sieben weitere Kavernen an die Mieter übergeben. Das Kavernengeschäft ist unsere Erfahrungs- und Know-how-Basis für die Initiierung und Konzeption von weitergehenden Projekten im Bereich der Energieinfrastruktur. Denn Immobilien und Infrastruktur sehen wir aufgrund ihrer gemeinsamen Eigenschaften wie Langfristigkeit, Risikoprofil und Stabilität des Cash Flows als ideal miteinander kombinierbare Assetklassen.

Ein für die Immobilienfonds-Branche zentrales Projekt ist die Umsetzung der europäischen Alternative Investment Fund Manager (AIFM)-Richtlinie in deutsches Recht bis Mitte 2013. Mit den internen Vorbereitungen darauf haben wir frühzeitig in 2012 begonnen und werden diese rechtzeitig abschließen. Die derzeitige Regulierungswelle wird den Markt konsolidieren. Etablierte Anbieter von Immobilien-Kapitalanlagen – wie die IVG – werden gestärkt aus dieser Konsolidierung hervorgehen.

Die Schuldenreduktion des Konzerns haben wir weiter forciert. Neben den regelmäßig vereinbarten Rückführungen erfolgten Sondertilgungen von insgesamt 520 Mio. Euro. Dies reduziert die Zinslast, verbessert unsere Finanzkennzahlen und gibt ein wichtiges Signal an den Kapitalmarkt. Der weiteren Schuldenreduktion und zielgerichteten Strukturierung des Fremdkapitals werden wir weiterhin größte Aufmerksamkeit widmen – insbesondere vor dem Hintergrund einer sich immer schneller ändernden Bankenlandschaft. Dies nicht zuletzt durch die veränderten Anforderungen aus der Bankenregulierung Basel III.

„Die Schuldenreduktion des Konzerns haben wir weiter forciert. Neben den regelmäßig vereinbarten Rückführungen erfolgten Sondertilgungen von insgesamt 520 Mio. Euro. Dies reduziert die Zinslast, verbessert unsere Finanzkennzahlen und gibt ein wichtiges Signal an den Kapitalmarkt.“

Kursentwicklung unbefriedigend

Die Performance der IVG Aktie war im Geschäftsjahr 2012 überwiegend durch eine Seitwärtsbewegung gekennzeichnet. Der Aktienkurs veränderte sich über das Gesamtjahr nur leicht um -6,7 %. Dies ist aus unserer Sicht und in Relation zur positiven Entwicklung der Vergleichsindizes im Jahr 2012 nicht zufriedenstellend. Als Hauptgrund hierfür sehen wir den zwar sinkenden, aber im Vergleich zum Immobilienaktien-Sektor noch hohen Verschuldungsgrad der IVG sowie Restrisiken aus Projektentwicklungen und Finanzierungen der Jahre 2006 bis 2008. Diese Themen hielten Investoren im Jahr 2012 – auch aufgrund einer erhöhten Risikoaversion – von einer stärkeren Investition in der IVG Aktie ab.

Einmalige, nicht liquiditätswirksame Sonderaufwendungen belasten Konzernergebnis im 4. Quartal 2012

Das Konzernergebnis 2012 hat sich mit -98,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (-126,0 Mio. Euro) zwar verbessert, blieb aber noch deutlich negativ. Unser Ziel, im Geschäftsjahr 2012 ein nahezu ausgeglichenes Konzernergebnis zu erwirtschaften, konnten wir aufgrund von einmaligen, nicht liquiditätswirksamen Sonderaufwendungen nicht realisieren. Die Sonderaufwendungen stehen erneut im Zusammenhang mit in den Jahren 2006 bis 2008 initiierten Projektentwicklungen und Finanzierungen. Wir haben uns aufgrund aktueller Entwicklungen entschieden, die hieraus entstandenen Risiken im Bereich bestimmter Projektentwicklungen, bei der Wandelanleihe und im Bereich der latenten Steuern im 4. Quartal 2012 zu adressieren um insoweit auf bereinigter Basis in das Geschäftsjahr 2013 starten zu können. Das Ergebnis vor Steuern hat sich trotz der Sonderaufwendungen im Vergleich zu 2011 von -217,6 Mio. Euro auf -86,9 Mio. Euro deutlich verbessert. Ohne Berücksichtigung der einmaligen Sonderaufwendungen liegt das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2012 im Rahmen der zuvor kommunizierten Erwartungen.

Angesichts der Marktentwicklung mussten bei Immobilienverkäufen (Investment Property) im Verlauf des Jahres 2012 Verluste von 16,3 Mio. Euro in Kauf genommen werden, die unrealisierten negativen Marktwertänderungen beliefen sich auf 54,2 Mio. Euro. Dem standen unrealisierte positive Marktwertänderungen von 118,6 Mio. Euro im Segment Caverns gegenüber. Die Kennzahl FFO I, die den wiederkehrenden operativen Cash Flow des Unternehmens zeigt, erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 14,9 Mio. Euro um 5,7 Mio. Euro auf 20,6 Mio. Euro. Der FFO II, der den gesamten operativen Cash Flow des

„Mit einem gestrafften IVG Niederlassungsnetz decken wir die relevanten Märkte für unseren geschäftspolitischen Ansatz als Investment-Plattform ab und betreuen den Immobilienbestand weiterhin mit eigenen Spezialisten vor Ort."

Unternehmens einschließlich der Entwicklungs- und Trading-Aktivitäten darstellt, blieb zwar auch in 2012 negativ, konnte sich jedoch von -62,2 Mio. Euro um +11,1 Mio. Euro auf -51,0 Mio. Euro verbessern.

Der Einzelabschluss der IVG Immobilien AG nach HGB weist einen Verlust in Höhe von 207,8 Mio. Euro aus. Damit entfällt eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012. Daneben wird wie auch im Geschäftsjahr 2011 die Vergütung für die IVG Hybridanleihe gestundet.

Beim bilanziellen Net Asset Value kam es bedingt durch das negative Jahresergebnis zu einem Rückgang um 51 Cent je Aktie. Unter Berücksichtigung des zukünftigen Kavernenpotenzials und der gestundeten Hybridverzinsung, zeigt der adjustierte NAV (NAV adjusted) einen Rückgang um 73 Cent je Aktie im Jahresvergleich.

Anpassung von Personal- und Kostenstruktur

Wir haben 2012 auch dafür genutzt, die Personalstruktur zu überprüfen und an das neue Geschäftsmodell anzupassen. Im Ergebnis wurde ein sukzessiver Abbau von insgesamt rund 120 Stellen im In- und Ausland über die Jahre 2012 bis 2014 beschlossen. Wegen des Einmalaufwands durch Abfindungen und der zeitlichen Streckung werden Personalkosten und Mitarbeiterzahl erst im laufenden und den folgenden Jahren sichtbar reduziert. Im laufenden Geschäftsjahr wird die Optimierung der Personal- und Strukturkosten darüber hinaus fortgesetzt.

Ebenfalls an die neue Positionierung angepasst wurde das IVG-Niederlassungsnetz. In Deutschland erfolgt die Betreuung unserer Immobilien ab 2013 durch die drei neuen Regionalbereiche Nord (Niederlassungen in Hamburg und Berlin), Mitte (Niederlassungen in Frankfurt und Düsseldorf) und Süd (Niederlassung München). Das europäische Ausland ist analog strukturiert in die neuen Regionalbereiche Großbritannien, Polen, BeNeLux (Brüssel, Amsterdam und Luxemburg), North Europe (Schweden und Finnland), Southwest Europe (Frankreich, Spanien und Portugal) und Southeast Europe (Österreich, Ungarn, Tschechien und Italien). Wir decken damit in einer hierarchisch gestrafften Struktur die relevanten Märkte für unseren geschäftspolitischen Ansatz als Investment-Plattform ab. Die Betreuung des Immobilienbestands mit eigenen Spezialisten vor Ort ist somit gesichert. Letzteres bleibt für IVG ein wichtiges Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal.

Nachhaltigkeit geht in die operative Umsetzung

In den vergangenen Jahren ist nachhaltiges Wirtschaften in der Immobilienwirtschaft von einer ökonomischen Nebenbedingung zu einem eigenständigen und eingeforderten unternehmerischen Ziel aufgestiegen. IVG gehört hier zu den Vorreitern der Branche und ist bereits intensiv in die operative Umsetzung dieses Ziels eingetreten. So erfolgte 2012 die Umstellung von 50 deutschen IVG Objekten auf Ökostrom, was die CO_2-Bilanz um etwa 3.000 Tonnen jährlich entlastet. 2012 hat IVG sogenannte „Green Leases" eingeführt. Dies sind Mietverträge, bei denen in Kooperation mit den Mietern explizit auf ökologische Standards geachtet wird. Der in diesem Frühjahr zum dritten Mal erscheinende IVG Nachhaltigkeitsbericht gibt Ihnen vertiefende Informationen zum Thema. Der IVG Nachhaltigkeitsbericht 2012 wurde mit der Auszeichnung in Bronze des europäischen Branchenverbands EPRA (European Public Real Estate Association) ausgezeichnet. Wir sind davon überzeugt, dass die weitere beharrliche Verfolgung unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit unseres Immobilienportfolios – und somit auch des gesamten Konzerns – langfristig sichert.

Wir bedanken uns bei unseren Aktionären, Investoren und Kapitalgebern für das im Jahr 2012 erneut entgegengebrachte Vertrauen. Unseren Mietern und weiteren Geschäftspartnern gilt unser Dank für ihre Verlässlichkeit in der Geschäftsbeziehung. Und nicht zuletzt bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie leisten derzeit einen ebenso wertvollen wie unverzichtbaren Beitrag auf unserem Weg zu einer erfolgreichen Neupositionierung im Markt.

Bonn, im März 2013
Der Vorstand

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Berichtsjahr 2012 herrschte ein schwieriges Marktumfeld auf den Immobilien- und Kreditmärkten und stellte die Gesellschaft erneut vor diverse Herausforderungen. Trotz dieser Rahmenbedingungen gelang es, die für 2012 avisierten operativen Ziele weitgehend zu erreichen und somit die Neuausrichtung des Unternehmens weiter voran zu treiben.

Der Aufsichtsrat hat gemäß seiner ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben die Führung der Geschäfte durch den Vorstand im Berichtszeitraum intensiv begleitet.

Tätigkeit des Aufsichtsrats und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und umfassend beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Wir waren in alle Entscheidungen eingebunden, die für die IVG Immobilien AG und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass.

Der Vorstand berichtete uns nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG regelmäßig, zeitnah und umfassend – schriftlich und mündlich – über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Wir wurden umfassend informiert über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft, die Geschäftsentwicklung, die Lage des Konzerns als Ganzes und seiner Tochter- und Beteiligungsgesellschaften einschließlich Risikolage, Risikomanagement und Compliance. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmte der Vorstand regelmäßig mit uns ab. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden vom Vorstand jeweils zeitnah detailliert erläutert und begründet. Sämtliche für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge erörterten wir anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte und Vorlagen des Vorstands ausführlich.

Im Berichtszeitraum stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender wie auch meine Vorgänger im ständigen und engen Kontakt mit dem Vorstand, um mich über aktuelle Geschäftsvorfälle zu informieren und mit dem Vorstand Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens zu beraten. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren, unterrichtete ich meine Aufsichtsratskollegen jeweils unverzüglich. Vom Einsichts- und Prüfungsrecht gemäß § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde nicht Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands gaben wir nach gründlicher Prüfung und Beratung unser Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

Aufsichtsratssitzungen und Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2012 fanden acht Aufsichtsratssitzungen statt. Kein Mitglied unseres Aufsichtsrats hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

Im Rahmen der Sitzungen befassten wir uns eingehend mit der laufenden Geschäftsentwicklung der IVG Immobilien AG und des Konzerns. Wir haben insbesondere die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Beschäftigungsentwicklung des Konzerns regelmäßig beraten. Markt- und Aktienkursentwicklung, wichtige Konzernprojekte sowie die strategische Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der IVG als Investment-Plattform für Immobilien und Infrastruktur wurden erörtert. Besonderes Augenmerk legten wir auf das interne Restrukturierungs- und Wachstumsprogramm

Die Mitglieder des Aufsichtsrats

Stefan Jütte (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Frank F. Beelitz
(Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats)

David C. Günther

Wolfgang Herr

Klaus-Joachim W. Krauth

Klaus R. Müller

Thomas Neußer-Eckhoff

Susanne Schoch

Dr. Bernd Thiemann

„Phönix“, das Listing der IVG Immobilien Management REIT-AG und die umfassenden Maßnahmen zur Senkung und Restrukturierung der Konzernverschuldung. Wir berieten in diesem Kontext intensiv über die Aussetzung der Zinszahlung der IVG Hybridanleihe. Wir teilten die Einschätzung des Vorstands, die Zahlungen im Berichtsjahr auszusetzen, um so eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Eigenkapitalgeber und eine Verbesserung der Kapitalstruktur zu bewirken. Wir fassten Beschlüsse im Zusammenhang mit personellen Veränderungen im Aufsichtsrat und den Ausschüssen. U. a. betraf dies die Wahl von Herrn Beelitz zum vorübergehenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, nachdem durch Gerichtsurteil die Wahl des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Bierbaum in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung vom 20.05.2010 für nichtig erklärt worden war. In der Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die Hauptversammlung vom 15.05.2012 wählte der Aufsichtsrat mich zu seinem Vorsitzenden und Herrn Beelitz zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. Weitere Beschlüsse im Berichtsjahr betrafen die (Ab-)Berufung bzw. die Verlängerung von Verträgen von Geschäftsführern für Konzerngesellschaften und die Genehmigung zur Erteilung von Prokuren für die IVG Immobilien AG. Darüber hinaus wurde über einzelne Fonds- und Investmentprodukte sowie über Märkte und Wachstumspotenziale diskutiert. Soweit den Sitzungen Ausschusssitzungen vorausgingen, berichtete der jeweilige Ausschussvorsitzende über deren wesentliche Inhalte.

Neben diesen und anderen allgemeinen und unternehmensübergreifenden Themen waren folgende Projekte Schwerpunkte unserer Beratungen und Beschlussfassungen:

Investment

Im Bereich IVG Investment genehmigten wir im Berichtsjahr insgesamt fünf Verkäufe von Immobilien in Berlin, Düsseldorf und Hamburg sowie in Budapest und Courbevoie (Großraum Paris). Der Vorstand hat uns laufend über sämtliche aktuelle Verkaufsstände informiert. Daneben stimmten wir dem Listing der IVG Immobilien Management REIT-AG zu, da wir in der Einführung eines international anerkannten Vehikels und in der damit verbundenen Erweiterung der Produktpalette ein wichtiges Instrument für die Neuausrichtung der Gesellschaft sehen.

Der Vorstand hat uns regelmäßig ausführlich über die laufenden Projekte der restlichen Development-Pipeline informiert. Aktuelle Entwicklungen, insbesondere über die Ausbau- und Vermietungsfortschritte sowie das Kosten- und Risikomanagement der Großimmobilie THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, wurden, wie auch schon in den Vorjahren, in jeder ordentlichen Sitzung besprochen.

Wir wurden ständig über den Fortschritt beim Ausbau des Kavernenfeldes in Etzel (Norddeutschland) sowie über wichtige Entwicklungen beim Betrieb der Kavernenanlage informiert. Da der Verkauf fertig gestellter Kavernen, insbesondere an den 2008 auf den Weg gebrachten IVG Kavernenfonds, von hoher Bedeutung für die Entschuldung der Gesellschaft ist, berieten wir die Entwicklung dieses Bereichs regelmäßig.

Funds

Im Bereich IVG Funds überwachten und berieten wir den Vorstand bei der Entwicklung neuer Anlageideen und bei der Prüfung von Objekten sowohl für private als auch für institutionelle Anleger. Die Platzierungsfortschritte des IVG EuroSelect 21 München für private Anleger sowie die bedeutenden Ankäufe von Immobilien in München und in Frankfurt am Main für institutionelle Anleger durch von IVG Institutional Funds gemanagte Spezialfonds wurden ausführlich diskutiert. Über die Entwicklung sämtlicher Fonds im Bestand berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig. Daneben beschäftigten wir uns auch mit Themen aus dem regulatorischen Umfeld, insbesondere mit den Auswirkungen der Umsetzung der AIFM Richtlinie auf die Organisation und das zukünftige Geschäftsmodell.

Satzungsänderungen

Im Berichtsjahr hat die Hauptversammlung am 15.05.2012 eine Änderung im Hinblick auf § 2 Abs. 1 der Satzung (Unternehmensgegenstand) beschlossen. Zudem hat die Hauptversammlung u. a. die Aufhebung des Genehmigten Kapitals II und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2012 mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts und eine dementsprechende Aufhebung und Neufassung von § 3 Abs. 2 beschlossen. Des Weiteren erfolgte eine Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts (Ermächtigung 2012), die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2012, die Aufhebung der Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen der Hauptversammlung 2007 und 2010 und die Aufhebung des Bedingten Kapitals 2007 und 2010 sowie entsprechende Änderungen von § 3 Abs. 4 und § 3 Abs. 5 der Satzung.

Die entsprechenden Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 22.03.2012 beraten.

Planung

Über die Mittelfristplanung einschließlich der darin enthaltenen Verkäufe und Investitionen für die Jahre 2012 bis 2015 berieten wir sehr ausführlich in der Sitzung am 25.01.2012 und stimmten dem umfassenden Investitions- und Finanzplan des Vorstands für das Jahr 2012 zu. Der Aufsichtsrat hat sich im Planungskontext auch intensiv mit der Entwicklung des Aktienkurses befasst und mit dem Vorstand Maßnahmen besprochen, die zur Kostenoptimierung und Wachstumssteigerung beitragen und damit mittelfristig zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung des Aktienkurses führen sollen.

In der Sitzung vom 14.12.2012 berieten wir sorgfältig die Ergebnisse der Mittelfristplanung der Jahre 2013 bis 2015 und stimmten dem Investitions- und Finanzplan des Vorstands für das Jahr 2013 zu.

Ausschüsse

Zur detaillierten Wahrnehmung unserer Aufgaben bestehen insgesamt drei Ausschüsse: der Prüfungsausschuss (oder Audit Committee), der

Personalausschuss und der Nominierungsausschuss. Das Audit Committee und der Personalausschuss bereiten Themen und Beschlüsse für die Aufsichtsratssitzungen vor und nehmen zum Teil auch Entscheidungsbefugnisse wahr, soweit ihnen diese vom Aufsichtsrat übertragen worden sind. Die Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig im Plenum.

Der **Prüfungsausschuss** befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und mit der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der internen Revision sowie mit der Abschlussprüfung, hier insbesondere mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Während des Geschäftsjahres 2012 fanden vier Sitzungen des Audit Committee jeweils vor Veröffentlichung der Quartalsabschlüsse statt, in denen die Quartalsergebnisse detailliert mit dem Vorstand erörtert wurden. Auch die Ergebnisse der prüferischen Durchsicht des verkürzten Abschlusses und des Zwischenlageberichts zum 30.06.2012 wurden mit dem Audit Committee intensiv besprochen. Das Audit Committee hat sich in diesem Zusammenhang auch eingehend mit den im Risikobericht des Zwischenlageberichts näher erläuterten Risiken befasst, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten. Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit des Audit Committee war die Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses einschließlich der Lageberichte für das Geschäftsjahr 2012. Auch im Geschäftsjahr 2012 haben regelmäßig sowohl der Wirtschaftsprüfer, der Compliance Officer sowie das Risikomanagement als auch die Interne Revision dem Audit Committee ausführlich über ihre Arbeit Bericht erstattet.

Der Ausschuss setzte sich im gesamten Berichtsjahr zusammen aus den Herren Frank F. Beelitz (Vorsitzender mit Ausnahme des Zeitraums seiner vorübergehenden Position als Aufsichtsratsvorsitzender), Wolfgang Herr (stellvertretender Vorsitzender bzw. Vorsitzender in dem Zeitraum, in dem Herr Frank F. Beelitz Aufsichtsratsvorsitzender war) und Rudolf Lutz. Der Vorsitzende des Audit Committee ist Finanzexperte im Sinne der §§ 100 Abs. 5, 107 Abs. 4 AktG und der Ziffer 5.3.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Der **Personalausschuss** unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge bezogen auf Vertragsangelegenheiten der Vorstandsmitglieder und alle weiteren aufsichtsratspflichtigen Personalangelegenheiten. Im Übrigen spricht der Personalausschuss Empfehlungen an das Plenum des Aufsichtsrats u.a. hinsichtlich der Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder und Prokuristen aus. Bis zum 08.05.2012 setzte sich der Ausschuss zusammen aus den Herren Detlef Bierbaum (Vorsitzender), Klaus R. Müller (Stellvertreter) und David C. Günther. Nach der Hauptversammlung am 15.05.2012 wurde Stefan Jütte in den Ausschuss gewählt und übernahm den Vorsitz. Im Geschäftsjahr 2012 fanden zwei Sitzungen des Personalausschusses, beide im Rahmen von Telefonkonferenzen, statt.

Der **Nominierungsausschuss**, der bei anstehenden Neuwahlen dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung vorschlägt, tagte in 2012 einmal. Im Rahmen der Sitzung beschloss der Ausschuss, dem Aufsichtsrat Herrn Stefan Jütte als Kandidaten für die Nachfolge von Herrn Detlef Bierbaum und zugleich als Kandidaten für den Aufsichtsratsvorsitz vorzuschlagen und den Beschlussvorschlag zu seiner Wahl in den Aufsichtsrat in die Tagesordnung für die Hauptversammlung aufzunehmen. Dieser Empfehlung wurde dann Folge geleistet.

Im Geschäftsjahr 2012 setzte sich der Nominierungsausschuss zunächst aus den Herren Detlef Bierbaum, Frank F. Beelitz und Klaus R. Müller zusammen. Nach der Wahl in den Aufsichtsrat rückte Herr Stefan Jütte anstelle von Herrn Detlef Bierbaum in den Ausschuss.

Jahres- und Konzernabschluss

Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung 2012 als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 bestellt.

Gegenstand der Prüfungen waren der nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht der IVG Immobilien AG sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss und der Konzernlagebericht. Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht sowie dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht wurden am 08.03.2013/19.03.2013 jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt.

Für die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 20.03.2013 und die vorangehende Sitzung des Audit Committee am 18.03.2013 lagen allen Mitgliedern rechtzeitig der Jahresabschluss und der Lagebericht, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der IVG Immobilien AG sowie die Prüfungsberichte der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, in der jeweils aktuellen Fassung vor. Die Abschlussprüfer waren in der Sitzung des Audit Committee am 18.03.2013 sowie in der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 20.03.2013 anwesend. Sie berichteten ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und standen für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Das Audit Committee hat die Unterlagen im Rahmen der Bilanzsitzung am 18.03.2013 ausführlich erörtert und geprüft und dem Gesamtaufsichtsrat über die Prüfung und deren Ergebnisse berichtet. Das Audit Committee empfahl dem Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2012 der IVG Immobilien AG sowie den Konzernabschluss IVG zu billigen und dem Lagebericht 2012 der IVG Immobilien AG sowie dem Konzernlagebericht IVG zuzustimmen. Der Vorsitzende des Audit Committee erläuterte in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 20.03.2013 die Empfehlungen des Audit Committee.

„Wir danken dem Vorstand, den Bereichsvorständen und Geschäftsführern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretern für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr."

Der Aufsichtsrat hat Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lagebericht und Konzernlagebericht in Kenntnis und unter Berücksichtigung des Berichts des Audit Committee und der Prüfungsberichte der Abschlussprüfer geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer an, das intensiv mit diesen erörtert wurde. Wir teilen die im Lagebericht und im Konzernlagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat sich auch eingehend mit den im Risikobericht des Lageberichts näher erläuterten Risiken befasst, die den Fortbestand des Konzerns gefährden könnten. Auch nach dem abschließenden Ergebnis unserer eigenen Prüfung erheben wir keine Einwendungen. In der Sitzung des Aufsichtsratsplenums am 20.03.2013 billigten wir auf Empfehlung des Audit Committee den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Damit ist der Jahresabschluss nach § 172 AktG festgestellt.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat handeln im Bewusstsein, dass gute Corporate Governance eine wichtige Basis für den langfristigen Unternehmenserfolg ist. Über Corporate Governance und Grundsätze der Unternehmensführung bei IVG berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex im Corporate Governance-Bericht für das Jahr 2012, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 22 ff. des Geschäftsberichts abgedruckt ist.

Es traten während des Berichtszeitraums keine Interessenkonflikte im Sinne der Ziffer 5.5.3 Deutscher Corporate Governance Kodex auf. Im Gegensatz zum letzten Jahr bestanden für das Aufsichtsratsmitglied Dr. Bernd Thiemann, der zugleich Aufsichtsratsmitglied einer Gesellschaft ist, die Teil eines Bankenkonsortiums ist, das die Projektentwicklung THE SQUAIRE finanziert, keine möglichen Interessenkonflikte. Auch in Bezug auf Herrn Stefan Jütte, der bis zum 30.06.2012 Vorstandsvorsitzender der Postbank AG war, einer Bank, mit der Finanzierungsbeziehungen im IVG Konzern bestehen, sind keine Interessenkonflikte aufgetreten.

Auch im Geschäftsjahr 2012 beschloss der Aufsichtsrat, die eigene Tätigkeit im Rahmen einer Effizienzprüfung zu überprüfen. Art und Umfang von Informationen, Verfahrensabläufe, die Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats und mit dem Vorstand sowie die Arbeit der Ausschüsse wurden analysiert. Die Äußerungen der Aufsichtsratsmitglieder zu den einzelnen Themenkomplexen ließen keinen wesentlichen Veränderungsbedarf erkennen.

Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 18.09.2012 eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG ab. Die IVG Immobilien AG entsprach seit dem 15.06.2012 (dem Datum der Bekanntmachung des aktuellen Kodex im elektronischen Bundesanzeiger) sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15.05.2012 in vollem Umfang. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 18.11.2011 entsprach die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26.05.2010. Damit stellt die IVG Immobilien AG ihre Verpflichtung auf eine vorbildliche Unternehmensführung und -kontrolle unter Beweis. Der Wortlaut der Erklärung ist auf Seite 22 des Geschäftsberichts abgedruckt und ist auch im Internet einzusehen.

Personalien in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Vorstand der IVG Immobilien AG. Nach meiner Wahl in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung am 15.05.2012 wählte mich der Aufsichtsrat zu seinem Vorsitzenden. Zum 31.12.2012 schied der Arbeitnehmervertreter Herr Rudolf Lutz aus Altersgründen aus dem Unternehmen und dem Aufsichtsrat aus. Frau Susanne Schoch, Mitarbeiterin der IVG Institutional Funds GmbH, wurde als Nachfolgerin zum 01.01.2013 als Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt.

Wir danken dem Vorstand, den Bereichsvorständen und Geschäftsführern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Arbeitnehmervertretern für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Bonn, 20. März 2013
Für den Aufsichtsrat

Stefan Jütte, Vorsitzender

Group Executive Committee

Die zentrale Aufgabe des 2011 eingeführten Group Executive Committees ist die strategische und operative Verzahnung im Konzern. Das Group Executive Committee setzt sich zusammen aus den drei Konzernvorständen sowie den Sprechern der Geschäftsführung der drei Tochtergesellschaften IVG Investment GmbH, IVG Funds GmbH und IVG Asset Management GmbH. Das Committee tagt in regelmäßigen Abständen.

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Chief Executive Officer (CEO)

Christian Kühni
Chief Operating Officer (COO)

Dr. Hans Volkert Volckens
Chief Financial Officer (CFO)

Guido Piñol
Bereichsvorstand Investment

Bernhard Berg
Bereichsvorstand Funds

Peter Forster
Bereichsvorstand Asset Management

Aufsichtsrat und Vorstand

Stand: 31.12.2012

Aufsichtsrat

Stefan Jütte (66)

Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 15.05.2012)
Bonn
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2017
Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Personalausschusses (ab 15.05.2012)
Mitglied des Nominierungsausschusses (ab 15.05.2012)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- HSH Nordbank AG (ab 03.12.2012)
- PB Firmenkunden AG (Vorsitz, bis 30.06.2012)
- Postbank Filialvertrieb AG (Vorsitz, bis 30.06.2012)

Vergleichbare Mandate:
- PB (USA) Holdings, Inc., Wilmington (Delaware, USA) (Chairman of the Board of Directors, bis 30.06.2012)
- PB Capital Corp., Wilmington (Delaware, USA) (Chairman of the Board of Directors, bis 30.06.2012)

Beruf: Vorsitzender des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG
Relevante berufliche Stationen:

2000 - 2012	Mitglied des Vorstands/ Vorsitzender des Vorstands, Postbank AG
1994 - 2000	Mitglied des Vorstands/ Sprecher des Vorstands, DSL Bank AG
1990 - 1994	Mitglied des Vorstands, Stadtsparkasse Münster

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: -/-

Detlef Bierbaum (70)

Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 08.05.2012)
Köln
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung bzw. Datum des Austritts:
08.05.2012
Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Personalausschusses (bis 08.05.2012)
Mitglied des Nominierungsausschusses (bis 08.05.2012)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche Bank (Österreich) AG
- General Reinsurance AG (GenRe)
- IVG Institutional Funds GmbH[1)] (Vorsitz bis 09.05.2012, stellv. Vorsitz ab 10.05.2012)
- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG
- Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH
- Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH

Vergleichbare Mandate:
- Dundee REIT International, Toronto
- Integrated Asset Management plc, London
- Oppenheim Asset Management Services S.à.r.l., Luxemburg
- Tertia Handelsbeteiligungsgesellschaft mbH
- The Central European and Russia Fund, Inc., New York
- The European Equity Fund, Inc., New York

Beruf: Consultant
Relevante berufliche Stationen:

1991 - 30.04.2008	Persönlich haftender Gesellschafter, Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA
1982 - 1991	Vorstand, Nordstern Versicherungs AG
1974 - 1982	Geschäftsführer, ADIG Investment GmbH

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012:
240.000 Aktien, Wandelanleihen (3 Mio. Euro nominal)

Frank F. Beelitz (68)

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 08.05.2012, ab 15.05.2012)
Vorsitzender des Aufsichtsrats (09.05.2012-15.05.2012)
Bad Homburg
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2013
Ausschusstätigkeit:
Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 08.05.2012, ab 15.05.2012)
Mitglied des Prüfungsausschusses (09.05.2012-15.05.2012)
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Investmentbanker/Managing Partner, Beelitz & Cie.
Relevante berufliche Stationen:

1993 - 2000	Vorstand, Lehman Brothers Bankhaus AG
1985 - 1993	Vorstand, Salomon Brothers Bankhaus AG Managing Director, Salomon Brothers Inc.
1980 - 1985	Managing Director, Warburg Paribas Becker Inc.

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012:
22.500 Aktien, Wandelanleihen (200.000 Euro nominal)

David C. Günther (44)

Mitglied des Aufsichtsrats
Grünwald
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: Mitglied des Personalausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Rechtsanwalt/Angestellter, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:

1997 - 1998	Angestellter, KG Allgemeine Leasing GmbH & Co. KG

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 380 Aktien

Wolfgang Herr (57)

Mitglied des Aufsichtsrats
Baden-Baden
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit:
Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses
(bis 08.05.2012, ab 15.05.2012)
Vorsitzender des Prüfungsausschusses (09.05.2012-15.05.2012)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- POLIS Immobilien AG[2)]

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
Relevante berufliche Stationen:

2001 - 2007	Geschäftsführer, Unternehmensgruppe Mann
1991 - 2001	Finanzprokurist, Unternehmensgruppe Mann
1985 - 1991	Referent Rechnungswesen, Unternehmensgruppe Mann

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Geschäftsführer der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH (vorm. Doris Verwaltungsgesellschaft mbH; 100 %ige Tochtergesellschaft der Mann Immobilien-Verwaltung AG)
Mitglied des Vorstands der Mann Immobilien-Verwaltung AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: -/-

1) IVG Konzerngesellschaft
2) Mann-Konzerngesellschaft

Klaus-Joachim W. Krauth (51)

Mitglied des Aufsichtsrats
Pöcking
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Hobnox AG (Vorsitz)
- InterComponentWare AG (ICW AG)
- Südwestbank AG

Vergleichbare Mandate:
- TwinLux SICAV, Luxembourg (Vorsitzender des Verwaltungsrats)
- GemeluLux SICAV, Luxembourg

Beruf: Chief Financial Officer, Santo Holding (Deutschland) GmbH
Relevante berufliche Stationen:

2003 - 2005	Vorstand Finanzen, Hexal AG
2001 - 2003	Vorstand Finanzen, TeraGate AG
1999 - 2001	Vice President und Chief Financial Officer Giesecke & Devrient America, Inc.

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Tätigkeit als CFO in einer Tochtergesellschaft des Aktionärs Santo Holding AG
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: -/-

Rudolf Lutz (59)

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 31.12.2012)
Bonn
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung bzw. Datum des Austritts:
31.12.2012
Ausschusstätigkeit: Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 31.12.2012)
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Angestellter, IVG Immobilien AG
Relevante berufliche Stationen: -/-
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 345 Aktien

Klaus R. Müller

Mitglied des Aufsichtsrats
Germersheim
Ablauf der Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit:
Stellv. Vorsitzender des Personalausschusses
Mitglied des Nominierungsausschusses
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- POLIS Immobilien AG[3)]

Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Rechtsanwalt/Syndikus der Mann Immobilien-Verwaltung AG
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären:
Geschäftsführer der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH (vorm. Doris Verwaltungsgesellschaft mbH; 100 %ige Tochtergesellschaft der Mann Immobilien-Verwaltung AG)

Thomas Neußer-Eckhoff (52)

Mitglied des Aufsichtsrats
Ladenburg
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Dipl.-Ing. (FH) Architekt, IVG Asset Management GmbH
Relevante berufliche Stationen:

1996 - 2007	Techn. Objekt Manager bei Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH
1995 - 1996	Freiberufliche Tätigkeit als Architekt
1993 - 1995	Angestellter Architekt (stellv. Büroleitung) Architekturbüro Peter Dietz

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 1.115 Aktien

Susanne Schoch (45)

Mitglied des Aufsichtsrats (ab 01.01.2013)
Wiesbaden
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten: -/-
Vergleichbare Mandate: -/-
Beruf: Angestellte, IVG Institutional Funds GmbH
Relevante berufliche Stationen: -/-
Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 01.01.2013: 145 Aktien

Dr. Bernd Thiemann (69)

Mitglied des Aufsichtsrats (bis 08.05.2012, ab 15.05.2012)
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats (09.05.2012-15.05.2012)
Kronberg
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: Hauptversammlung 2015
Ausschusstätigkeit: -/-
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- Deutsche EuroShop AG
- Deutsche Pfandbriefbank AG (Vorsitz)
- EQC AG (bis 31.08.2012)
- Hannover Direkt Versicherung AG (ab 04.07.2012)
- Hypo Real Estate Holding AG (Vorsitz)
- M.M. Warburg & CO KGaA
- Wave Management AG

Vergleichbare Mandate:
- VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G.
- Würth Finance International B.V., Amsterdam
- Würth Gruppe

Beruf: Unternehmensberater
Relevante berufliche Stationen:

1991 - 2001	Vorsitzender des Vorstands, DG Bank AG
1981 - 1991	Vorsitzender des Vorstands, Nord/LB
1976 - 1981	Mitglied des Vorstands, Nord/LB

Beziehungen zu Hauptanteilseignern/Großaktionären: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: -/-

Vorstand

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (47)

Sprecher des Vorstands
Bad Abbach
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 31.12.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Immobilien Management REIT-AG
  (vorm. IVG Immobilien-Management Holding AG) [4] (Vorsitz)
- IVG Institutional Funds GmbH[4]
  (stellv. Vorsitz bis 09.05.2012, Vorsitz ab 10.05.2012)

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 20.000 Aktien

Christian Kühni (57)

Mitglied des Vorstands und COO
Wiesbaden
Nationalität: Schweizerisch und Kanadisch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 30.09.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Institutional Funds GmbH [4]

Vergleichbare Mandate:
- Peach Property Group AG, Zürich (bis 11.05.2012)

IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 10.000 Aktien

Dr. Hans Volkert Volckens (42)

Mitglied des Vorstands und CFO
Straßlach
Nationalität: Deutsch
Ablauf der aktuellen Bestellung: 30.09.2014
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:
- IVG Immobilien Management REIT-AG
  (vorm. IVG Immobilien-Management Holding AG)[4] (ab 06.07.2012)

Vergleichbare Mandate: -/-
IVG Wertpapierbestand zum 31.12.2012: 17.500 Aktien

3) Mann-Konzerngesellschaft
4) IVG Konzerngesellschaften

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB sowie Corporate Governance Bericht

Verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung bzw. -kontrolle sind die unabdingbaren Kernaufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat.

> Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, relevante Angaben zu den über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandten Unternehmensführungspraktiken, eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Zusammensetzung und Arbeitsweise der bestehenden Ausschüsse.

Uneingeschränkte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG

Wir entsprachen und entsprechen sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 18. September 2012 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex mit folgendem Wortlaut abgegeben:

„Die IVG Immobilien AG entspricht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 15. Mai 2012 in vollem Umfang. Seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung am 18. November 2011 entsprach die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010. Seit dem 15. Juni 2012 (Datum der Bekanntmachung des aktuellen Kodex im elektronischen Bundesanzeiger) entspricht die IVG Immobilien AG sämtlichen Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012.“

Der vollständige Wortlaut der Entsprechenserklärung ist auch auf unserer Internetseite (www.ivg.de) einzusehen. Gleiches gilt für die in früheren Jahren abgegebenen Erklärungen.

Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Unsere Grundwerte Rechtstreue, Fairness, Transparenz, Vertraulichkeit, Professionalität und Vermeidung von Interessenkonflikten prägen die Führung des Unternehmens und sind gleichzeitig Basis für das tägliche Handeln aller Mitarbeiter.

Vorgaben der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

Als Gründungsmitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) befolgen wir zusätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auch die branchenspezifischen Vorgaben der ICG, welche auf deren Homepage unter http://www.immo-initiative.de/spezifische-kodices/ verfügbar sind.

Corporate Sustainability

IVG verfolgt im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit einen nachhaltigen und transparenten Wertschöpfungsansatz. Ein Schwerpunkt der damit verbundenen Maßnahmen liegt neben den ökologischen und sozialen Führungsmaßstäben des eigenen Unternehmens in der Förderung externer Organisationen über die IVG Stiftung. Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat IVG einen umfangreichen Nachhaltigkeitsbericht herausgegeben, der Auskunft über die Dimensionen und Adressaten der unternehmerischen Verantwortung der IVG gibt. Weitere Informationen zum Thema Corporate Sustainability sind auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) unter dem Stichwort „Nachhaltigkeit“ verfügbar.

Compliance

IVG verfügt über ein umfassendes, den gesamten Konzern umspannendes Compliance-System, welches von Vorstand, Compliance-Officer

und Compliance & Risk Committee stetig weiterentwickelt und den sich ändernden Anforderungen angepasst wird. Das Compliance-System der IVG ist mit dem Zertifikat der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) ausgezeichnet worden. IVG gehört zu den ersten Unternehmen, die mit diesem Zertifikat ausgezeichnet wurden.

Ein Hauptziel der Compliance-Maßnahmen ist die stetige Weiterentwicklung einer Verantwortungskultur; darüber hinaus sollen Mitarbeiter vor Verstößen gegen Gesetze und darüber hinausgehende Vorgaben bewahrt und dabei unterstützt werden, gesetzliche und konzerninterne Vorgaben richtig anzuwenden. Wichtiger Baustein des Compliance-Systems ist die Implementierung der geltenden Regeln durch Kommunikation. So wird die Compliance-Organisation den Mitarbeitern im In- und Ausland in Form von regelmäßigen Präsenzschulungen vertraut gemacht. Mittels eines darüber hinaus speziell für die Compliance-Organisation der IVG entwickelten E-Learning-Tools vertiefen die Mitarbeiter bereits gewonnene Kenntnisse. Die aktive Beteiligung und das große Interesse sowohl an Präsenzschulungen als auch am E-Learning haben gezeigt, dass dem Thema Compliance auch von Seiten der Mitarbeiter große Bedeutung beigemessen wird.

Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, Regelverstöße unverzüglich anzuzeigen. In Verdachts- und Zweifelsfällen haben die Mitarbeiter die Möglichkeit – auf Wunsch auch anonym – den Compliance-Officer oder den externen Ombudsmann zu Rate zu ziehen.

Interne Revision

Aufgabe der internen Revision ist die Überprüfung der Einhaltung von gesetzlichen bzw. unternehmensinternen Regeln und Vorschriften. Sie ist organisatorisch unmittelbar dem Sprecher des Vorstands unterstellt. Berichte werden unabhängig davon an den Gesamtvorstand gerichtet. Überprüfungen erfolgen anhand eines mit dem Audit Committee und dem Compliance & Risk Committee abgestimmten und vom Vorstand genehmigten Prüfungsplans, in den Sachverhalte aus dem laufenden Risikomanagement, Erfahrungen des Compliance-Officers und der internen Revision, Erkenntnisse aus vorangegangenen Prüfungen sowie Hinweise des Vorstands einfließen. Die Aufgaben der internen Revision werden konzernweit durch die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wahrgenommen.

Risikomanagement

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensführungspraktiken ist der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken. Konzernübergreifende Berichts- und Kontrollsysteme stellen die Erfassung, Bewertung und Steuerung entsprechender Risiken sicher. Eine fortlaufende Weiterentwicklung der Systeme erfolgt insbesondere unter Beachtung von veränderten Rahmenbedingungen und Ergebnissen von Revisionsüberprüfungen. Einzelheiten zum Risikomanagement sind im Konzernlagebericht*, Kapitel 6, veröffentlicht.

„Als Gründungsmitglied der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) befolgen wir zusätzlich zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auch die branchenspezifischen Vorgaben der ICG.“

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

IVG hat dem deutschen Aktienrecht entsprechend ein duales Führungssystem, in dem Aufgaben und Verantwortung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat klar verteilt sind. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Gremien bildet die Basis für den Erfolg des Unternehmens.

Vorstand

Der Vorstand besteht derzeit aus drei Mitgliedern und führt die Geschäfte im Interesse des Unternehmens mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung.

Jedes Vorstandsmitglied hat im Rahmen der Geschäftsverteilung eigene Zuständigkeiten. Über wichtige Geschäftsvorgänge sowie über Angelegenheiten grundsätzlicher Art oder von wesentlicher strategischer oder finanzieller Bedeutung berät jedoch stets der Gesamtvorstand. Die konzerninteressenkonforme Führung der einzelnen Geschäfts- und Zentralbereiche wird durch vielfältige Maßnahmen sichergestellt. In den wöchentlich stattfindenden Vorstandssitzungen sowie wöchentlichen Sitzungen mit den Geschäftsführern der Geschäftsbereiche werden alle aktuellen und bedeutsamen Themen und Projekte erörtert. Besondere Bedeutung kommt im Rahmen dessen den Beratungen des im Geschäftsjahr 2011 eingeführten Group Executive Committee zu. Es besteht aus den Mitgliedern des Vorstands und den Bereichsvorständen und trägt zur Optimierung der strategischen und operativen Verzahnung innerhalb des IVG Konzerns bei. In Quartalsgesprächen berichten die Geschäftsführer dem Vorstand weiterhin über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Geschäftsbereichsübergreifende Querschnittsthemen werden zudem in festen Arbeitskreisen, Lenkungsausschüssen und Jours fixes behandelt.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Vorstand wird durch eine Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Dazu wird der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Themen informiert. Der Vorstand berichtet in jeder Sitzung des Aufsichtsrats auch ausführlich über das laufende Geschäft. Grundlegende Entscheidungen und Geschäfte von besonderer Größe und Bedeutung bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Aufsichtsrat wird durch eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Dem Aufsichtsrat gehören neun Mitglieder an, von denen drei aus dem Kreis der Arbeitnehmer entsendet werden. Dem Aufsichtsrat gehört eine angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die insbesondere in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen könnte.

Seine eigene Arbeitsweise lässt der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen im Rahmen von Effizienzprüfungen kontrollieren.

Zur Vorbereitung und Ergänzung seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat folgende Ausschüsse gebildet, die einen wesentlichen Beitrag zur Effizienz der Tätigkeit des Gremiums leisten: Prüfungsausschuss (Audit Committee), Personalausschuss und Nominierungsausschuss.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Ausschüssen des Aufsichtsrats bei IVG

Prüfungsausschuss (Audit Committee), Personalausschuss und Nominierungsausschuss unterstützen den Aufsichtsrat bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben. Die Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sowie persönliche Angaben der Ausschussmitglieder ergeben sich aus der Rubrik „Aufsichtsrat und Vorstand“ des Geschäftsberichts 2012*. Die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse ist zudem auch auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Im Einzelnen haben die Ausschüsse folgende Aufgaben und Arbeitsweisen:

Prüfungsausschuss (Audit Committee)

Das Audit Committee besteht aus drei Mitgliedern, von denen eines den Vertretern der Arbeitnehmer angehört. Das Audit Committee befasst sich schwerpunktmäßig mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung, hier vor allem mit der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, sowie der Compliance. Der Vorsitzende des Audit Committee ist unabhängig und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren.

Die nähere Ausgestaltung der Arbeit im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird durch eine Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss bestimmt. Diese ist auf der Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) einsehbar.

Personalausschuss

Der Personalausschuss bereitet die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern vor. Er kann dem Aufsichtsratsplenum auch Vorschläge für die Vergütung der Vorstandsmitglieder unterbreiten. Eine eigene Entscheidungskompetenz steht dem Ausschuss hingegen nicht zu. Der Personalausschuss hat drei Mitglieder, wobei eines dem Kreis der Arbeitnehmervertreter entstammt.

Nominierungsausschuss

Der Nominierungsausschuss ist zuständig für die Vorbereitung der Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern der Aktionärsseite. Dem Nominierungsausschuss gehören drei Mitglieder aus dem Kreis der Aktionärsvertreter an.

> Corporate Governance Bericht

Der Corporate Governance Bericht, der gemäß Nummer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht wird, enthält ergänzende Angaben und Informationen zu Corporate Governance bei IVG.

Ziele des Aufsichtsrats hinsichtlich seiner Zusammensetzung

Der Aufsichtsrat achtet darauf, dass ihm jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere im Immobiliengeschäft, verfügen und hinreichend unabhängig sind. Der Aufsichtsrat achtet außerdem auch auf eine vielfältige Zusammensetzung des Gremiums. Neben der Berücksichtigung der internationalen Tätigkeit des Unternehmens hat sich der Aufsichtsrat zum Ziel gemacht, bis zum Jahr 2015 der Hauptversammlung mindestens eine Frau als Aufsichtsratsmitglied zur Wahl vorzuschlagen. Bei der Unterbreitung von Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung werden nur Personen vorgeschlagen, die das 70. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Dem Aufsichtsrat werden nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören. Aufsichtsratsmitglieder

dürfen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Der Aufsichtsrat wird bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung darauf Acht geben, dass dem Aufsichtsrat insgesamt mindestens zwei unabhängige Mitglieder, die von den Aktionären wählbar sind, angehören. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere dann als nicht unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenskonflikt begründen kann. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Vorstand einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft an, darf es neben seinem Aufsichtsratsmandat nicht mehr als zwei weitere Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften wahrnehmen. Der Aufsichtsrat hat sämtliche dieser Ziele in seiner Geschäftsordnung verbindlich verankert und hält unverändert an ihnen fest. Bei der Nominierung von Herrn Jütte für die Wahl in den Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung am 15.05.2012 sind die Ziele für die Zusammensetzung berücksichtigt worden.

„Neben der Berücksichtigung der internationalen Tätigkeit des Unternehmens hat sich der Aufsichtsrat zum Ziel gemacht, bis zum Jahr 2015 der Hauptversammlung mindestens eine Frau als Aufsichtsratsmitglied zur Wahl vorzuschlagen.“

Transparenz

Durch eine offene Information aller Zielgruppen über die aktuelle Entwicklung unseres Unternehmens schaffen wir Transparenz und fördern damit Vertrauen. Unsere Investor Relations-Aktivitäten sorgen für eine umfassende und zeitnahe Kommunikation über die laufende Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, Strategie und Wertentwicklung im Konzern. Neben den Aktionären stellen wir auch Analysten und Pressevertretern regelmäßig und umfassend Informationen im Wege von Pressemitteilungen, Geschäftsberichten, Bilanzpressekonferenzen und Telefonkonferenzen zu Quartals- und Jahresergebnissen zur Verfügung. Unseren Kommunikationsverpflichtungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz kommen wir stets unverzüglich nach. Dazu gehört gerade auch die Offenlegung von nicht öffentlich bekannten Umständen, die geeignet sind, im Falle ihres Bekanntwerdens den Börsenkurs der IVG Aktie erheblich zu beeinflussen. Zusätzlich zu den vorab genannten Angaben halten wir auf der Internetseite auch einen allgemein verfügbaren Finanzkalender bereit, der frühzeitig auf feststehende Termine hinweist. Alle wesentlichen Informationen sind jeweils in deutscher und englischer Sprache abrufbar.

Hauptversammlung

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Mitbestimmungs- und Kontrollrechte aus. Für die Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen, besteht die Möglichkeit, Dritte zur Ausübung ihres Stimmrechts zu bevollmächtigen. Wir geben den Aktionären auch die Möglichkeit, hierfür bestellte Vertreter der Gesellschaft zu bevollmächtigen, die die Stimmrechte von Aktionären weisungsgebunden ausüben. Diese Vertreter sind auch während der Hauptversammlung für die dort anwesenden Aktionäre erreichbar.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die IVG erstellt ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat gebilligt. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht. Zwischenberichte werden binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes öffentlich zugänglich gemacht.

Vor der Wahl des Abschlussprüfers wird zur Sicherstellung der Unabhängigkeit des Prüfers stets eine Erklärung hinsichtlich der Beziehungen des Prüfers zur IVG oder ihren Organen eingeholt. Die Erklärung des Prüfers erstreckt sich auch auf im jeweils vorausgegangenen Geschäftsjahr für die IVG erbrachte Leistungen bzw. solche Leistungen, die für das folgende Jahr vertraglich vereinbart sind.

Mit dem Abschlussprüfer wird vereinbart, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über Ausschluss- oder Befreiungsgründe unverzüglich informiert wird. Der Abschlussprüfer berichtet ohne Verzögerung über alle für die Aufgabe des Aufsichtsrats wesentlichen Fragestellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben. Gleiches gilt für den Fall der Feststellung, die eine Unrichtigkeit der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex betrifft.

* Der Geschäftsbericht 2012, der u.a. den Konzernlagebericht enthält, ist auch über die Internetseite der IVG Immobilien AG (www.ivg.de) verfügbar.

Investor Relations

Kapitalmarktentwicklung und Aktionärsstruktur

Weiterhin volatiles Kapitalmarktumfeld in 2012

Dem im Jahresverlauf weiterhin zunehmend schwierigeren internationalen Umfeld – hier spielte vor allem Europa eine prägende Rolle – konnte sich die bisher robust agierende deutsche Wirtschaft nicht mehr entgegenstellen. So schwächte sich das Wirtschaftswachstum auch hierzulande in den letzten Monaten des Jahres 2012 ab. Die europäischen Aktienindizes entwickelten sich aber im Jahresverlauf trotz Rezessionsängsten grundsätzlich positiv und zeigten zum Jahresende teilweise sogar Mehrjahreshöchststände. Der für den Immobilienmarkt wichtige FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (EPRA Index) stieg um 23,2 %. Im Inland konnten der DAX um 29,0 % und der S-DAX um 18,8 % zulegen.

IVG Aktie in Seitwärtsbewegung

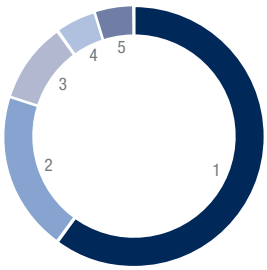
Der Kursverlauf der IVG Aktie war auch 2012 nicht zufriedenstellend. Über das Gesamtjahr betrachtet fiel der Aktienkurs der IVG um 6,7 % und schloss am 31.12.2012 bei einem Wert von 1,96 Euro (31.12.2011: 2,10 Euro). Als Hauptgrund hierfür sehen wir den zwar sinkenden, aber im Vergleich zum Immobilienaktien-Sektor noch hohen Verschuldungsgrad der IVG sowie Restrisiken aus Projektentwicklungen und Finanzierungen der Jahre 2006 bis 2008. Diese Themen hielt Investoren im Jahr 2012 – auch aufgrund einer erhöhten Risikoaversion – von einer stärkeren Investition in der IVG Aktie ab. Mit der Fortführung unseres Entschuldungsprogramms und der Abarbeitung sämtlicher Restrisiken arbeiten wir darauf hin, die Gesellschaft weiter zu stabilisieren und Investorenvertrauen zurückzugewinnen.

Ihr Jahreshoch verzeichnete die IVG Aktie am 28.03.2012 mit 2,62 Euro. Die Marktkapitalisierung der IVG lag zum 31.12.2012 bei 408 Mio. Euro. Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr pro Börsentag gehandelten IVG Aktien lag bei rund 1,23 Mio. Stück.

Aktionärsstruktur unverändert

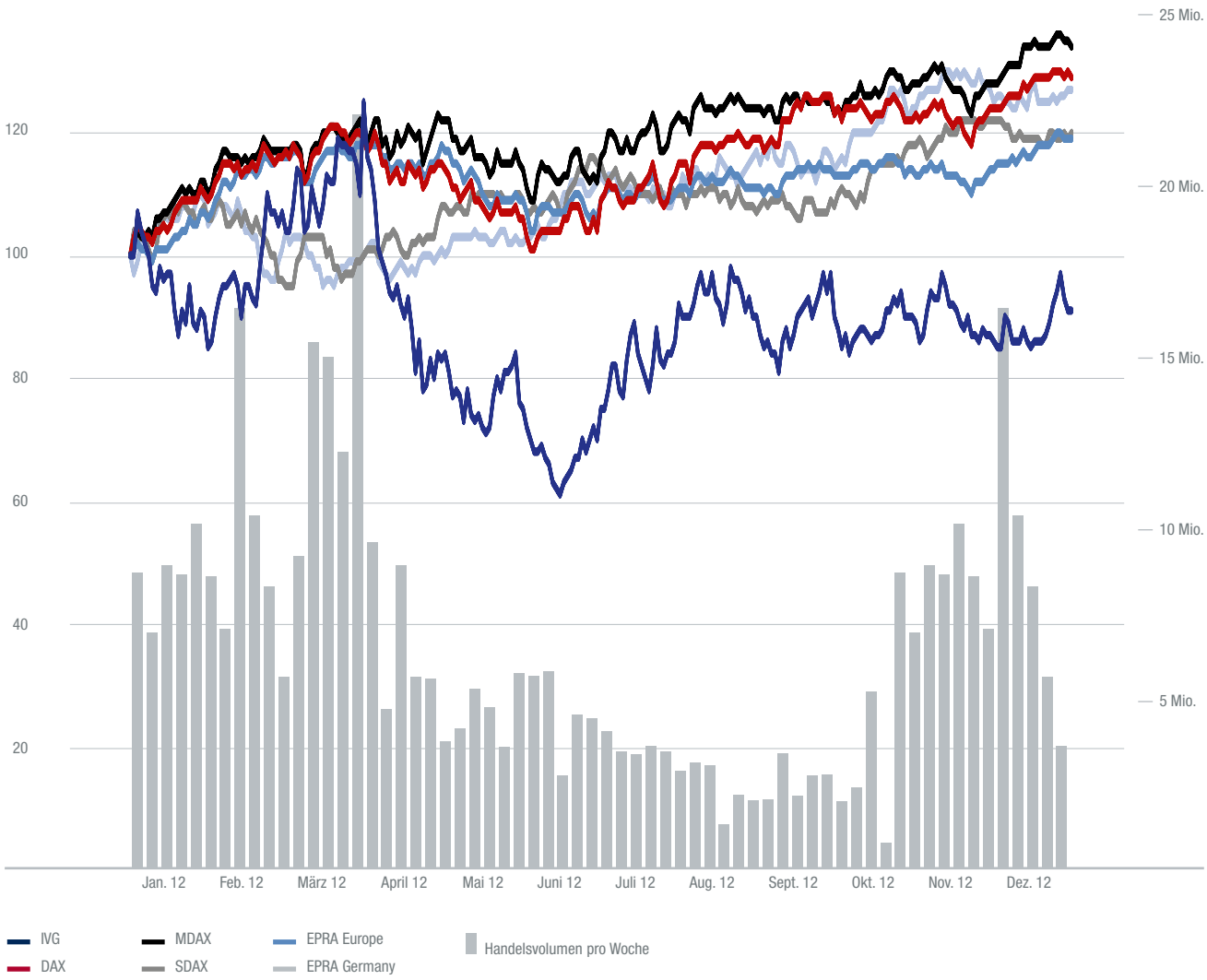
Die Stimmrechtsanteile der Großaktionäre blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert: Der Anteil der Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH (ehemals Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mann Immobilien-Verwaltung AG) liegt bei 20,00 %, die Santo Holding AG hält 10,00 %. Zu den weiteren größeren Anteilseignern zählen wie gehabt die Goldsmith Capital Partners mit 4,94 % und die Universal-Investment GmbH mit 4,64 %. Die aktuelle Aktionärsstruktur ist auch auf unserer Internetseite im Bereich Investor Relations einsehbar.

Aktionärsstruktur (in %)



1 – 60,42 Free Float
2 – 20,00 Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH
3 – 10,00 Santo Holding AG
4 – 4,94 Goldsmith Capital Partners
5 – 4,64 Universal-Investment GmbH

IVG im Indexvergleich (indexiert: 01.01.2012)



Schwerpunkte der Investor Relations-Arbeit 2012

2012 nahm unsere Investor Relations Abteilung an 15 Konferenzen und Roadshows teil. Insgesamt konnten wir so wie im vergangenen Jahr ca. 250 Investoren im Rahmen von Einzelgesprächen bzw. Gruppendiskussionen erreichen. In der ersten Jahreshälfte waren die Gespräche maßgeblich von Themen wie dem Jahresabschluss 2011, der weiteren Konsolidierung der Gesellschaft und der im April 2012 verkündeten Stundung der Hybridvergütung bestimmt. In der zweiten Jahreshälfte rückten dann die erfolgreiche Schuldenreduzierung in Höhe von rund 520 Millionen Euro durch Sondertilgungen, der Einzug der Deutsche Lufthansa AG als dritter Ankermieter in THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen und die Börsennotierung der IVG Immobilien Management REIT-AG in den Mittelpunkt der Gespräche. Zusätzlich zu den Roadshows und Konferenzen begleitete unsere Abteilung auch 2012 eine

Reihe von Property-Touren, in deren Rahmen sich institutionelle Investoren einen Überblick über das Immobilienportfolio der IVG verschaffen konnten.

Auf der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG wurden insbesondere auch die Privatanleger eingehend über die aktuelle Situation der IVG informiert. Zusätzlich informierte die Investor Relations Abteilung interessierte Anleger regelmäßig durch persönliche Gespräche, E-Mails und IR-Meldungen über die aktuelle Geschäfts- und Marktentwicklung der Gesellschaft.

Analystenbeurteilungen von 17 Instituten

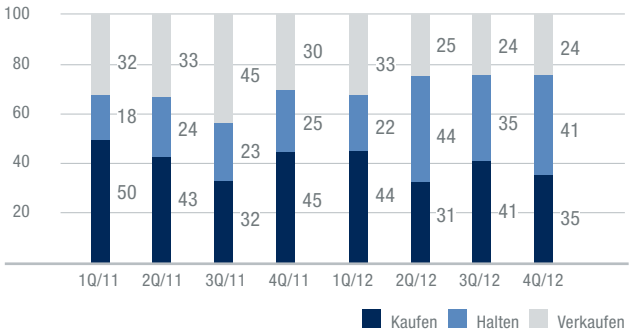
Aktienanalysten von 17 Instituten beurteilen derzeit aktiv die IVG Immobilien AG. Die Kursziele liegen in einer Spanne zwischen 1,45 Euro und 4,50 Euro. Von den Analysten, die im vergangenen Jahr eine Analyse verfasst haben, bewerten 6 Analysten die Aktie der IVG mit „Kaufen“, 7 mit „Halten“ und 4 mit „Verkaufen“ (Stand: 31.12.2012).

Börsennotierung der IVG Immobilien Management REIT-AG

Die IVG Immobilien Management REIT-AG ist seit dem 24.07.2012 eingetragener Real Estate Investment Trust (REIT) nach dem REIT-Gesetz. An dem bereits seit August 2007 als sogenannter „Vor-REIT“ registrierten IVG REIT halten verschiedene IVG Konzerngesellschaften nach erfolgter Börsennotierung insgesamt 75 % der Anteile.

Der IVG REIT ist als ein weiterer Baustein innerhalb des IVG Konzerns anzusehen, der die integrierte Plattformstrategie des Konzerns mit der Ausrichtung der Geschäftstätigkeit nach den REIT-Kriterien verbindet. Der IVG REIT bleibt langfristig voll konsolidiert. Somit hat das Listing keine Auswirkungen auf die Bilanz und Ergebnisrechnung des Konzerns und ist insoweit derzeit als technisches Listing zu verstehen. Seine Ergebnisse stehen aufgrund der gewählten Finanzierungsstruktur weitestgehend dem IVG Konzern zu. Auch NAV und FFO der IVG Immobilien AG bleiben von der Börsennotierung derzeit unberührt. Die Sicherung des REIT-Status ist für IVG und die Aktionäre mit wirtschaftlichen Vorteilen verbunden, da ohne die Aufnahme der Börsennotierung der Vor-REIT-Status erloschen wäre.

Analystenempfehlung (in %)



IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt a. M., Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	SDAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG, Lang & Schwarz Broker GmbH
Marktkapitalisierung (31.12.2012)	408 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (31.12.2012)*	285 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.12.2012)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (XETRA-Schlusskurs 31.12.2012)	1,96 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

IVG Aktiendaten (in EUR)

	2012	2011	Veränd. in %
Jahresschlusskurs	1,96	2,10	-6,6
Jahreshöchstkurs	2,62	7,71	-66,0
Jahrestiefstkurs	1,27	2,03	-37,4
Durchschn. Tagesumsatz (in Tsd. St.)	1.233,85	784,45	57,3
Ergebnis je Aktie	-0,44	-1,11	-60,0
EPRA Ergebnis je Aktie	-0,52	-0,99	-47,5
Dividende je Aktie	0,00	0,00	-
NAV adj. je Aktie	5,57	6,30	-11,6

EPRA Best Practice Recommendations als Rahmen für Unternehmenstransparenz

Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations als Leitlinie

Mit dem Ziel, die Transparenz der Berichterstattung im Interesse des Kapitalmarkts weiter zu erhöhen und die Vergleichbarkeit zu anderen europäischen Immobiliengesellschaften zu verbessern, wurde bei der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts erneut großer Wert auf die weitgehende Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations (Stand: Januar 2013) gelegt. Hierbei handelt es sich um einen anerkannten Transparenzstandard für börsennotierte Immobilienunternehmen, der seit 2001 von der European Public Real Estate Association (EPRA), dem bedeutendsten Interessenverband der europäischen Immobilienkapitalmärkte, herausgegeben wird und konkrete Empfehlungen zur Berechnung bzw. zum Ausweis immobilienspezifischer Kennzahlen und Informationen beinhaltet.

Abweichung von einzelnen Empfehlungen in begründeten Fällen

An einigen Stellen war die Umsetzung der EPRA-Empfehlungen aus rechnungslegungsbedingten Gründen auch im Rahmen des Geschäftsberichts 2012 noch nicht möglich. Dies betrifft vor allem die Darstellung der Jahresabschlusstabellen, und dort insbesondere der Gewinn- und Verlustrechnung, die derzeit noch auf dem Gesamtkostenverfahren basiert.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für uns aufgrund der spezifischen Besonderheiten des IVG Geschäftsmodells nicht alle EPRA-Anforderungen vollständig umsetzbar sind. In den abweichenden Fällen ist IVG bestrebt, den Empfehlungen der EPRA so weit wie möglich zu folgen und gegebenenfalls Ergänzungen bzw. Anpassungen vorzunehmen, die der Struktur des Geschäftsmodells gerecht werden.

Funds from Operations (FFO)

Hintergrund der Kennzahl „FFO“

Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit wiedergibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften und wurde ursprünglich für US Real Estate Investment Trusts (REITs) definiert. Ziel dabei ist es, eine geeignete Kennzahl zu erhalten, die die wiederkehrende Ertragskraft des Unternehmens nach Anpassung von Sondereffekten und nicht zahlungswirksamen Effekten widerspiegelt.

Um den Anforderungen des Kapitalmarkts gerecht zu werden und die Transparenz weiter zu erhöhen, hat IVG den FFO als zentrale Kennzahl in die regelmäßige Berichterstattung des Konzerns aufgenommen. Der FFO wurde erstmalig zum 2. Quartal 2009 veröffentlicht.

Details zur FFO-Berechnung

Der FFO ist nicht nach allgemein anerkannten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen, insbesondere IFRS, zu erstellen. Für die Berechnung gibt es allerdings keine einheitliche Vorgabe. Daher ist der FFO nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- und Cash Flow-Größen zu betrachten, sondern als Ergänzung. Wir weisen darauf hin, dass der von IVG veröffentlichte FFO mangels standardisierter Definition nicht notwendigerweise mit dem FFO oder einer Kennzahl mit ähnlicher Bezeichnung von anderen Gesellschaften vergleichbar ist. IVG stellt über den FFO die Ertragskraft aus den Geschäftsbereichen dar. Sie ist die grundsätzliche Basis für Investitionen und Dividendenausschüttungen.

Vor dem Hintergrund der Besonderheiten hinsichtlich der Gesellschaftsstruktur und des Geschäftsmodells berechnet IVG den FFO in zwei Varianten: den FFO I und den FFO II. Der FFO I fasst den wiederkehrenden, operativen Cash Flow des Unternehmens zusammen. Nicht wiederkehrende, einmalige Erträge wie etwa Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten werden beim FFO I nicht berücksichtigt. Mit zunehmendem Abbau der Projektentwicklungspipeline ist der FFO I von immer größerer Relevanz. Der FFO II erfasst den gesamten operativen Cash Flow des Unternehmens einschließlich der Entwicklungs- und Trading-Aktivitäten.

„Sie fragen, wir antworten“

Aus der Praxisarbeit der IR-Abteilung

Im Verlauf des vergangenen Jahres hat die IR-Abteilung den IVG Aktionären und Interessierten wieder auf vielfältige Weise Rede und Antwort gestanden. In diesem Geschäftsbericht nutzen wir die Gelegenheit, ein paar der häufig gestellten Fragen noch einmal aufzugreifen.

Worin liegen die Unterschiede der von Ihnen veröffentlichten vier Nettoinventarwerte (NAV)?

Mit der Veröffentlichung des NAV stellen Immobilienunternehmen ihr wirtschaftliches Eigenkapital dar. Dieses bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens abzüglich des Fremdkapitals. Zusätzlich hierzu stellen wir über den „adjustierten NAV“ Potenziale und Risiken dar, die aktuell nicht bilanziell erfasst werden. Derzeit fließen in diesen Wert das Wertpotenzial des Kavernensegments positiv sowie die gestundeten Vergütungen der Hybridanleihe negativ ein.

Daneben gibt es Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), den NAV auf die langfristig im Unternehmen verbleibenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu beschränken und in der Kennzahl EPRA NAV zu veröffentlichen. EPRA räumt Unternehmen die Option zum Ausweis einer weiteren Kennzahl ein: des EPRA NNNAV. Sie nimmt alle Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen mit ihren Marktwerten in die Berechnung auf. Um Missverständnissen vorzubeugen: Der EPRA NNNAV lässt sich nicht direkt mit dem von uns veröffentlichten NAV adjusted vergleichen.

„Für die Fonds bzw. Fondsobjekte, die IVG für Dritte verwaltet, werden unmittelbar weder Vermögenswerte noch Verbindlichkeiten bilanziert.“

Warum ist die Differenz zwischen Aktienkurs und NAV bei der IVG zurzeit größer als bei allen anderen börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland?

Hier müssen wir unterscheiden zwischen Aktiengesellschaften, die in Wohnimmobilien investieren, und solchen, die Gewerbeimmobilien halten. Bestandsverwalter von Wohnimmobilien werden derzeit aufgrund des anhaltenden Marktbooms mit verhältnismäßig kleinen Abschlägen oder sogar Aufschlägen zum NAV gehandelt. Ein entsprechender Vergleich zu Immobilienunternehmen, die wie wir primär im Bereich Büroimmobilien investieren, ist daher nicht sinnvoll.

Unser signifikanter Kursabschlag zum NAV hat primär zwei Gründe: Der eine ist der zwar sinkende, aber im Vergleich zum Immobilienaktien-Sektor noch hohe Verschuldungsgrad der IVG. Diesen werden wir erst über die nächsten Jahre auf ein marktübliches Niveau absenken können. Der zweite sind die weiterhin bestehenden Herausforderungen der Gesellschaft in Bezug auf die Monetarisierung von THE SQUAIRE, die Adressierung des möglichen Puts der IVG Wandelanleiheinvestoren im März 2014 sowie die Prolongation eines Großteils der Bankverbindlichkeiten im Jahr 2014. Erst wenn diese Themen nicht mehr als Risiko eingestuft werden, ist davon auszugehen, dass das überarbeitete Geschäftsmodell in der Kapitalmarktbewertung vollumfänglich positiv reflektiert wird.

Warum ist IVG nur mit 408 Mio. Euro an der Börse bewertet, wenn die Immobilien 21 Mrd. Euro wert sind und sich das Fremdkapital auf rund 5 Mrd. Euro summiert?

Im Vergleich zu unseren Mitbewerbern verwalten wir neben den IVG-eigenen Immobilien im Wert von 5,9 Mrd. Euro auch Immobilien für Dritte im Wert von rund 15,2 Mrd. Euro. Für die Verwaltung dieser Objekte erhalten wir eine Fonds- und Asset Managementgebühr und insbesondere beim Kauf eine Transaktionsgebühr. Das wirtschaftliche und rechtliche Risiko liegt jedoch bei den Eigentümern der Objekte, also den Anteilseignern der Fonds und nicht nur bei IVG. Für diese Objekte werden unmittelbar weder Vermögenswerte noch Verbindlichkeiten bilanziert, weshalb die von uns ausgewiesenen Assets under Management von 21,1 Mrd. Euro nicht den Wert unserer Gesellschaft reflektieren. Der Börsenwert der Gesellschaft ermittelt sich daher aus den aus der Bilanz abzuleitenden Vermögenswerten auf der

Aktivseite, reduziert um die Verbindlichkeiten der Passivseite. Das hieraus resultierende Eigenkapital gilt es dem aktuellen Börsenwert gegenüberzustellen.

Wie kommt es, dass bei dem Verkauf der Kavernen in der G&V keine Gewinne ausgewiesen werden? Wie ist der Bewertungsmechanismus der Kavernen?

Der Verkauf der Kavernen an den IVG Kavernenfonds ist für uns profitabel. Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass wir für das Kavernengeschäft eine Bewertung nach IAS 40 (Fair Value) vornehmen. Damit erfahren die Kavernen in Abhängigkeit von ihrem Baufortschritt eine sukzessive Wertzuschreibung bis zum fixierten Kaufpreis. Konkret bedeutet dies, dass die Kavernen bilanziell so lange zu Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst werden, bis sie im Bauprozess ein Mindestvolumen von rund 300.000 m³ erreicht haben. Nach Überschreiten dieser Schwelle können wir mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass die angestrebte Zielgröße bei Fertigstellung der Kaverne erreicht wird. Deshalb wird die Bewertung ab diesem Zeitpunkt zum Fair Value vorgenommen und es kommt zum sogenannten „Fair Value step-up". Hierbei handelt es sich um eine Bewertungsumstellung, bei der im Konkreten die Wertermittlung der Kaverne nicht mehr auf Basis der bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgt. Vielmehr wird der vertraglich fixierte Verkaufspreis der Kaverne an den IVG Kavernenfonds, abzüglich der noch anfallenden Baukosten, jeweils abgezinst auf den Bewertungstag und reduziert um die bis dato angefallenen Baukosten zur Ermittlung des sogenannten „Fair Value Step-up" herangezogen. Mit anderen Worten entspricht dieser der Differenz zwischen dem bisherigen Buchwert und dem abgezinsten Nettobarwert. Abgebildet wird der Effekt in der G&V über die Position der „Unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property". Damit hat die Kaverne bereits vor Fertigstellung und Verkauf eine signifikante Annäherung an den Kaufpreis erfahren. Die Wertaufholung hin zum Verkaufspreis setzt sich nun bis zum Verkaufszeitpunkt fort, so dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Kaverne der Verkaufspreis bereits annährend vollständig bilanziert wird.

Worin liegt der Unterschied zwischen der IVG Wandelanleihe und der IVG Hybridanleihe?

Mit unseren beiden Anleihen haben wir derzeit ein Nominalvolumen von insgesamt rund 800 Mio. Euro auf dem Anleihemarkt platziert. Die Wandelanleihe der IVG hat eine feste Laufzeit, die als Besonderheit ein außerordentliches Kündigungsrecht der Investoren im März 2014 beinhaltet. Im Vergleich zu klassischen Unternehmensanleihen räumt die Wandelanleihe den Inhabern ein Wahlrecht ein. Alternativ zur Rückzahlung des Nominalbetrags können Anleiheninhaber die Wandlung in Aktien verlangen. Anleger haben dabei neben der sicheren fixen Verzinsung die Chance auf eine Zusatzrendite, wenn der Kurs der Aktie am Tag der Wandlung über dem fixierten Wandlungspreis liegt. Gemäß IAS wird die Wandelanleihe dem Fremdkapital zugeordnet und als „vorrangig" gegenüber dem Eigenkapital eingestuft.

Dagegen wird die Hybridanleihe der IVG nach internationalen Bilanzierungsregeln dem Eigenkapital zugeordnet und als „nachrangig" eingestuft. Ihre Laufzeit ist unbefristet, weshalb man sie auch als „Perpetual" bezeichnet. Zinszahlungen werden in der Regel von der Zahlung von Dividenden abhängig gemacht und können entsprechend ausfallen oder, wie im Falle der IVG Hybridanleihe, gestundet werden. Die Verzinsung liegt üblicherweise über der von Wandel- und klassischen Unternehmensanleihen. Nach einer festgeschriebenen Anzahl von Jahren besitzt der Emittent ein Recht auf Rückkauf zum Nominalbetrag zuzüglich der Zahlung aufgelaufener Zinsen. Sowohl Wandel- als auch Hybridanleihe eignen sich aufgrund ihrer hohen Nominalvolumina primär für institutionelle Investoren. Die entsprechenden Unterlagen erhalten Interessierte auf Anfrage bei unserer Investor Relations Abteilung.

„Mit unseren beiden Anleihen haben wir derzeit ein Nominalvolumen von insgesamt rund 800 Mio. Euro auf dem Anleihemarkt platziert. Die entsprechenden Unterlagen erhalten Interessierte auf Anfrage bei unserer Investor Relations Abteilung."

Wie kann man sich am REIT beteiligen?

Mit der in 2012 erfolgten Börsennotierung der IVG Immobilien Management REIT-AG haben wir einen weiteren Schritt zur Neuausrichtung unserer Bilanz bzw. unseres Immobilienportfolios vollzogen. Aktuell halten wir als IVG Immobilien AG 75 % des REIT Grundkapitals, womit wir die gesetzlichen Mindestvorschriften hinsichtlich der Liquiditätsanforderungen bei einem Börsenlisting von Real Estate Investment Trusts erfüllen. Die restlichen am Markt platzierten 25 % der Aktien werden in Form sogenannter vinkulierter Namensaktien von uns bekannten Investoren, mit dem Ziel eines langfristigen Engagements, gehalten. Somit besteht derzeit eine nur theoretische Möglichkeit sich am REIT zu beteiligen. Für die Zukunft ist es jedoch unser Ziel, den REIT auch für nicht institutionelle Investoren zu öffnen. Ein detaillierter Zeitplan hierfür existiert jedoch aktuell nicht.

Das „Hackesche Quartier“ ist der perfekte Standort für Unternehmen im Zentrum Berlins. Modernste Architektur verteilt auf zwei Gebäude prägt nun die historische Mitte zwischen Hackescher Markt und Spree. Dank seiner einzigartigen Lage direkt am S-Bahnhof ist das Hackesche Quartier auch für viele Einzelhändler von Interesse. Mehr Mitte geht nicht.

„Der zukünftige Erfolg unseres Geschäftsmodells basiert auf der Leistungs- und Innovationskraft unseres Teams.“

Menschen und Leistungen 2012

Im Interview mit dem Vorstand 34
IVG Investment am Beispiel von THE SQUAIRE 38
IVG Investment am Beispiel von Kavernen 40
IVG Funds 42
IVG Asset Management 44

Im Interview mit dem Vorstand

„Trotz Rückschlägen haben wir das Geschäftsmodell weiter gefestigt“

Antworten von Prof. Dr. Wolfgang Schäfers,
Dr. Hans Volkert Volckens und Christian Kühni

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Chief Executive Officer (CEO)

Dr. Hans Volkert Volckens
Chief Financial Officer (CFO)

Christian Kühni
Chief Operating Officer (COO)

IVG konnte für 2012 nicht – wie prognostiziert – ein nahezu ausgeglichenes Jahresergebnis zeigen. Im Gegenteil: der Verlust liegt immer noch im hohen zweistelligen Bereich. Wie kam es dazu?

Dr. Schäfers: Das für uns und unsere Anteilseigner zutiefst enttäuschende Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012 ist auf nicht liquiditätswirksame Sonderaufwendungen zurückzuführen. Das Konzernergebnis ist einmalig belastet durch in den Jahren 2006 bis 2008 initiierte Projektentwicklungen und Finanzierungen. Wir haben uns aufgrund aktueller Entwicklungen dazu entschieden, die hieraus entstandenen Risiken im Bereich der Wandelanleihe aufgrund der den Investoren zustehenden Put-Option im März 2014, bei Projektentwicklungen und Steuern im 4. Quartal 2012 zu adressieren, um insoweit auf bereinigter Basis in das Geschäftsjahr 2013 starten zu können.

„Erfolgreich abgeliefert haben wir vor allem die Platzierung des IVG EuroSelect 21 München und die pünktliche Übergabe von weiteren sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds. Des Weiteren konnten wir die Vermietungsquote in THE SQUAIRE von 82 % auf nunmehr 85 % erhöhen."

Auf Basis des Ergebnisses vor Steuern in Höhe von -86,9 Mio. Euro in 2012 zeigt sich jedoch – trotz der oben genannten Sonderfaktoren – eine deutliche Verminderung der Verluste im Vergleich zum Vorjahr mit -217,6 Mio. Euro. Dies bestätigt den von uns eingeschlagenen Weg der fortlaufenden Risikoreduktion. Ohne die Sonderaufwendungen wäre mit Hilfe des eingeschlagenen Wegs und der erfolgreichen Restrukturierung für 2012 sogar ein nahezu ausgeglichenes Konzernergebnis gemäß unserer Guidance möglich gewesen.

Im letzten Jahr formulierte IVG Ziele für die Wiedergesundung. Welche konnten Sie – trotz des enttäuschenden Jahresergebnisses – bereits erreichen und welche sind noch auf der aktuellen Agenda?

Kühni: Erfolgreich abgeliefert haben wir vor allem die Platzierung des IVG EuroSelect 21 München und die pünktliche Übergabe von weiteren sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds. Beide Maßnahmen führten unmittelbar zu einer Schuldenreduktion von insgesamt rund 520 Mio. Euro. Des Weiteren konnten wir die Vermietungsquote in THE SQUAIRE von 82 % auf nunmehr 85 % erhöhen. Dies liegt zwar unter den avisierten 90 % – wir sind aber optimistisch, dass wir im laufenden Jahr eine Quote von über 90 % erreichen. Im institutionellen Fondsgeschäft konnten wir wie angekündigt zwei Spezialfonds, namentlich den IVG Garbe Logistik Fonds und den IVG Warschau Fonds, erfolgreich strukturieren und platzieren. Zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres haben wir dann im Rahmen einer Club Deal Struktur das sogenannte „Prime-Portfolio" bestehend aus drei Büro- und Einzelhandelsobjekten in Frankfurt und Berlin erworben und in einen luxemburgischen Fonds eingebracht. IVG übernimmt das Fonds- und Asset Management und beteiligt sich gemäß unserer Strategie als Co-Investor. Mit dieser Transaktion beweisen wir erneut, dass institutionelle Investoren die IVG-Plattform schätzen.

Meilensteine, die über das Jahr 2012 hinausgehen, sind planmäßig initiiert, wie zum Beispiel die weitere Reduktion nicht strategiekonformer Assets im Bestandsportfolio und der Risikoabbau durch den Verkauf der verbleibenden Development-Projekte.

Zur Senkung Ihrer Strukturkosten haben Sie im Frühjahr 2012 das Projekt „Phönix" initiiert. Können Sie uns kurz die Schwerpunkte und den aktuellen Stand des Projekts erläutern?

Dr. Volckens: Das Projekt „Phönix" beinhaltet zwei Schwerpunkte: Restrukturierung und Wachstum. Beim Thema Restrukturierung haben wir systematisch die Sach- und Personalkosten vor dem Hintergrund der geänderten Geschäftsaktivitäten hinterfragt. Im Ergebnis wird sich der Personalstamm der IVG bis 2014 um rund 20 % reduziert haben. Darüber hinaus ergeben sich z. B. durch optimierte IT Systeme weitere Sachkosteneinsparungen. Insgesamt sollen so die Produktionskosten nachhaltig um rund 25 Mio. Euro reduziert werden.

„Um wieder profitabel zu werden, dürfen wir jedoch nicht nur sparen, sondern müssen auch wachsen. Das Projekt ‚Phönix' soll diesen Spagat unterstützen und helfen die Strukturen zu verbessern, damit wir kostengünstiger ‚produzieren' können."

Um wieder profitabel zu werden, dürfen wir jedoch nicht nur sparen, sondern müssen auch wachsen. Das Projekt „Phönix" soll diesen Spagat unterstützen und helfen, die Strukturen zu verbessern, damit

wir kostengünstiger „produzieren“ können. Die bisher getroffenen Maßnahmen zeigen bereits erste Erfolge und IVG konnte sich weiter stabilisieren.

Hat der eingeschlagene Weg des Aufbaus einer integrierten Investment-Plattform für Immobilien und Infrastruktur für Sie weiterhin die hohe strategische Bedeutung?

Dr. Schäfers: Ganz sicher werden wir den Weg der Entwicklung einer integrierten Investment-Plattform weitergehen. Wir haben diesbezüglich auch in 2012 Strukturen, Systeme und Prozesse verbessert. Die gute Zusammenarbeit zwischen den Geschäftsbereichen IVG Funds und IVG Asset Management gilt inzwischen bei institutionellen Investoren als Qualitätsmerkmal der IVG. Und die Platzierungen der beiden Spezialfonds IVG Warschau Fonds und IVG Garbe Logistik Fonds in 2012 sowie die „Prime-Portfolio“ Transaktion zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres belegen das Funktionieren des Konzepts. Joint Ventures wie das mit Beni Stabili Gestioni in Italien unterstützen zusätzlich unsere Strategie, den Zugang zu internationalem Kapital zu verbreitern. Dabei zeichnet sich die integrierte Investment und Asset Management-Plattform durch das Zusammenwirken von hoch spezialisierten Mitarbeitern in Teams, den Austausch von Know-how und Kontakten sowie das Entwickeln von innovativen Produkten und Lösungen für deutsche und ausländische Kunden aus. Diese Qualitäten zeichnen die IVG der Zukunft aus und machen sie international wettbewerbsfähig.

„Wir haben uns dazu entschlossen, das Anlagevehikel REIT in unsere integrierte Investment- und Asset Management-Plattformstrategie einzubinden mit dem Ziel, diese zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise weiter auszubauen.“

Sie haben im Juli 2012 den lange geplanten IVG REIT an der Börse notieren lassen. Was hat Sie zu diesem Schritt bewogen und was versprechen Sie sich davon?

Kühni: Der REIT ist eine indirekte Immobilienanlage, die schon 2006/2007 in der IVG vorbereitet wurde. Aufgrund der erheblichen Turbulenzen, denen sich IVG seit 2008 ausgesetzt sah, schlummerte dieser Ansatz in der Schublade. Der Zeitpunkt der Börsennotierung ist der Tatsache geschuldet, dass der Vor-REIT-Status im Jahr 2012 abgelaufen wäre. Deshalb haben wir uns dazu entschlossen, das Anlagevehikel REIT in unsere integrierte Investment- und Asset Management-Plattformstrategie einzubinden mit dem Ziel, diese zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise weiter auszubauen. Dabei bleibt der IVG REIT zunächst voll konsolidiert; er ist derzeit als rein technisches Listing zu verstehen. Grundsätzlich sind wir aber von der Anlageform des REIT in Deutschland überzeugt, sollten sich die regulatorischen und steuerlichen Rahmenbedingungen entsprechend weiterentwickeln. Wir sehen deshalb je nach Entwicklung des Börsenumfelds für Immobilienaktien durchaus auch Potenziale einer eigenen Wachstumsstory des IVG REITs.

Wie hat sich die IVG auf die AIFM-Richtlinie und deren Umsetzung in Deutschland ein- und aufgestellt?

Dr. Volckens: Wir haben die derzeitige Fassung der AIFM-Richtlinie und deren aktuelle Umsetzung in Deutschland durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) von Anfang an auf mehreren Ebenen intensiv begleitet. Zum einen haben wir in direkten Gesprächen mit der Politik und durch Mitarbeit in den Branchenverbänden darauf hingewirkt, dass die anfänglichen Fehler der nationalen Umsetzung, beispielsweise die zunächst geplante Abschaffung des offenen Immobilienspezialfonds, wieder korrigiert wurden. Zum anderen haben wir 2012 bereits frühzeitig mit der detaillierten Vorbereitung des IVG Konzerns auf die regulatorischen Änderungen ab Sommer 2013 begonnen. Unsere Plattformen für offene Immobilienspezialfonds, geschlossene Fonds und Luxemburgische Fonds haben wir rechtzeitig „AIFMD-konform“ ein- und aufgestellt. Sollte die Richtlinie also in ihrer jetzigen Form so verabschiedet werden, sind wir mit unserer breiten und integrierten Investment-Plattform bestens aufgestellt, um regulatorische Synergieeffekte zu heben, unser bereits vorhandenes Know-how noch stärker zu nutzen und uns so einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen. Eine abschließende Aussage zum Thema lässt sich jedoch erst nach finaler Umsetzung der Gesetzgebungsinitiative treffen. Die IVG wird auch und insbesondere unter der Geltung von AIFMD und KAGB die komplette Produktpalette der indirekten Immobilienanlage vorhalten und Anlegern „maßgeschneiderte“ Fondsprodukte anbieten können. Die derzeitige Regulierungswelle wird den Markt konsolidieren. Etablierte Anbieter von Immobilien-Kapitalanlagen – wie die IVG – werden gestärkt aus dieser Konsolidierung hervorgehen.

Sie qualifizieren Ihr Geschäftsfeld IVG Caverns als wichtiges Element im laufenden Restrukturierungs- und anschließenden Wachstumsprozess. Welche Bedeutung hat dieses Asset zukünftig für die IVG? Welche Einflüsse sind von der Politik im Zusammenhang mit dem Stichwort „Energiewende“ zu erwarten?

Dr. Schäfers: Mit Hilfe des in 2008 platzierten IVG Kavernenfonds und den Verkaufserlösen bei Übergabe der jeweils fertig gestellten

„Unser Ziel ist und bleibt die Rückkehr in die Profitabilität. Wenn wir dieses Ziel nachhaltig erreichen, wird der Kapitalmarkt dies entsprechend zu würdigen wissen."

Kavernen an den Fonds konnte dieser Bereich in der jüngsten Vergangenheit einen maßgeblichen Beitrag zum Abbau der Finanzverbindlichkeiten leisten. Durch Kavernenverkäufe haben wir allein 2012 rund 200 Mio. Euro Schulden getilgt; für die Jahre 2013 und 2014 werden weitere 300 Mio. Euro hinzukommen. Neben diesen positiven Effekten schreitet auch die Erweiterung des IVG Kavernenfeldes in Etzel planmäßig voran.

Die aktuelle Diskussion zum Thema Energiewende sehen wir gespalten. Der Einfluss auf Energieversorger ist derzeit eher negativ, da damit die allgemeine Verunsicherung noch verstärkt wird. Den laufenden Gesprächen mit unseren Mietern entnehmen wir eine abwartende Haltung: Sie unterzeichnen nur vorsichtig lang laufende Speicherverträge. Unser Hauptaugenmerk liegt also derzeit darauf, frühzeitig Mietergespräche zu führen und gemeinsam Lösungswege für die zukünftige gemeinsame Zusammenarbeit zu suchen. Dabei sind wir zuversichtlich, dass wir schrittweise auch noch nicht vermietete und gebaute Kavernen in die Vorvermietung bekommen. Mittel- bis langfristig dürfte vor allem das Thema der Speicherung von Methangas bzw. Wasserstoff – welches sich aus der sogenannten Power-to-Gas-Technologie gewinnen lässt – neue Potenziale für uns eröffnen.

Wie sehen Sie die Einschränkungen bei der Kreditvergabe der Banken? Hat z. B. Basel III starken Einfluss auf Ihre Ziele Schuldenabbau und Kreditverlängerung?

Dr. Volckens: Wir spüren generell starke Umbrüche in der Bankenlandschaft. Aufgrund regulatorischer Vorgaben verfolgen einige Banken inzwischen das Ziel, das Volumen ihrer risikogewichteten Aktiva – diese beinhalten auch Immobilienkredite – zu reduzieren. Angesichts der erfolgreichen Prolongationen bzw. Schuldentilgungen in den letzten Monaten verlaufen die Gespräche mit unseren Geschäftsbanken jedoch weiterhin konstruktiv. Mit der pünktlichen Tilgungsleistung der teilweise großvolumigen Kredite in der Vergangenheit haben wir bewiesen, dass wir uns an die Abmachungen halten. Natürlich bleibt das Finanzierungsumfeld aber herausfordernd und wird uns auch in den kommenden Monaten und Jahren viel abverlangen.

Wie ist Ihr Ausblick für das Geschäftsjahr 2013 der IVG Immobilien AG und wie sehen Sie die Entwicklung der Aktie?

Dr. Schäfers: Die Herausforderung des Managements im Verlauf des laufenden und des nächsten Geschäftsjahres besteht darin, ausstehende Kredite, zum Beispiel für das Projekt THE SQUAIRE im Dezember 2013 und die syndizierten Kredite im 3. Quartal 2014, zu prolongieren. Des Weiteren wird es im März 2014 aller Voraussicht nach zur Ausübung der Put-Option der Wandelanleihe durch die Investoren kommen. Hierfür planen wir derzeit grundsätzlich weiterhin mit der Monetarisierung des Projekts THE SQUAIRE primär im Rahmen der Platzierung in einen geschlossenen Fonds.

Die Entwicklung des Aktienkurses lässt sich aufgrund des für die Anleger natürlich wieder enttäuschenden Konzernergebnisses schwer voraussagen. Die erneute Belastung des Unternehmens durch sogenannte „Altlasten" aus den Jahren 2006 bis 2008 ist für das Vertrauen der Anleger nicht förderlich und stellt natürlich auch die zukünftigen Entwicklungen der IVG Aktie in Frage. An dieser Stelle möchte ich deshalb nochmals betonen, dass wir im 4. Quartal 2012 aufgrund aktueller Entwicklungen bewusst Risiken aus Altlasten im Bereich bestimmter Projektentwicklungen bei der Wandelanleihe und im Bereich der latenten Steuern adressiert haben, um insoweit auf bereinigter Basis in das Geschäftsjahr 2013 starten zu können. Unser Ziel ist und bleibt die Rückkehr in die Profitabilität. Wenn wir dieses Ziel nachhaltig erreichen, wird der Kapitalmarkt dies entsprechend zu würdigen wissen.

IVG Investment am Beispiel von THE SQUAIRE

Ein Landmark-Projekt, das in seiner Funktionalität Maßstäbe setzt

THE SQUAIRE verkörpert die ideale Verschmelzung von Arbeits- und Lebenswelt im 21. Jahrhundert. Dabei setzt es architektonisch und logistisch Maßstäbe. Das NEW WORK CITY Nutzungskonzept stellt den Mensch in den Mittelpunkt und umfasst in seiner Funktionalität alle Lebensbereiche – von der Arbeit über die Grundversorgung bis hin zu Freizeit und Lebenskultur.

Max und Lena
haben in der THE SQUAIRE-Kita Spaß, während ihre Mama drei Etagen weiter oben ihren Job macht.

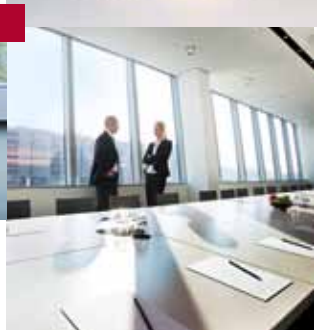
Beste Erreichbarkeit: Von London, Paris, Mailand oder Madrid in einer Stunde in das Herz von Europa. Die logistische Anbindung von THE SQUAIRE sucht ihresgleichen.

Familie und Beruf miteinander vereinbaren: Die Kindertagesstätte „SQUAIRESHIP for Kids“ bietet Berufstätigen die optimale Möglichkeit, den jungen Nachwuchs in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes betreuen zu lassen.

Claudia Dreher
freut sich über die sportlich Aktiven im THE SQUAIRE

Sportlich in den Tag starten: Dynavia bietet eine ganzheitliche sportliche Betreuung durch Claudia Dreher, eine der besten deutschen Marathonläuferinnen, und ihrem Team.

Showroom der etwas anderen Art: Mit vier Atrien und Flächen zwischen 800 und rund 2.500 m² bieten sich ungewohnte Möglichkeiten für Inszenierungen aller Art.



Neue Arbeitswelt am Puls der Mobilität: Bei plug & work können Unternehmen und Reisende flexibel und bedarfsgerecht auf Büro- und Konferenzräume sowie Bürodienstleistungen zurückgreifen.

Wenn die Frisur mal nicht mehr sitzt: 365 Tage im Jahr das volle Programm für Mann und Frau bei kpOchs.

Versorgung fast rund um die Uhr: Mit Öffnungszeiten von 5:00 Uhr morgens bis 1:00 Uhr nachts stellen REWE & Co. die Versorgung mit weit mehr als dem Nötigsten sicher.

Unterwegs zuhause sein: Die Hilton Hotels bieten Reisenden aus aller Welt einen Ort der Ruhe.

Katie Melua live im THE SQUAIRE, Dezember 2011.

Kultur – ob Konzerte oder Ausstellungen – vom Büro aus erleben: Katie Melua oder Justin Bieber – alle kommen sie gerne für ein Ständchen vorbei.

Für jeden Geschmack die richtige Anlaufstation: Ob traditionelle Küche aus Deutschland, Italien oder Asien, hier kommen auch anspruchsvolle Gourmets auf ihre Kosten.

Gesundheit vor Ort: Der statistisch gesehen wichtigste Arzt ist in unmittelbarer Nähe: Wenn nötig, steht einem Zahnarztbesuch nichts im Weg.

IVG Investment am Beispiel von Kavernen

Strategische Standortvorteile nutzen, Energiereserven sichern, Speicherpotenzial schaffen

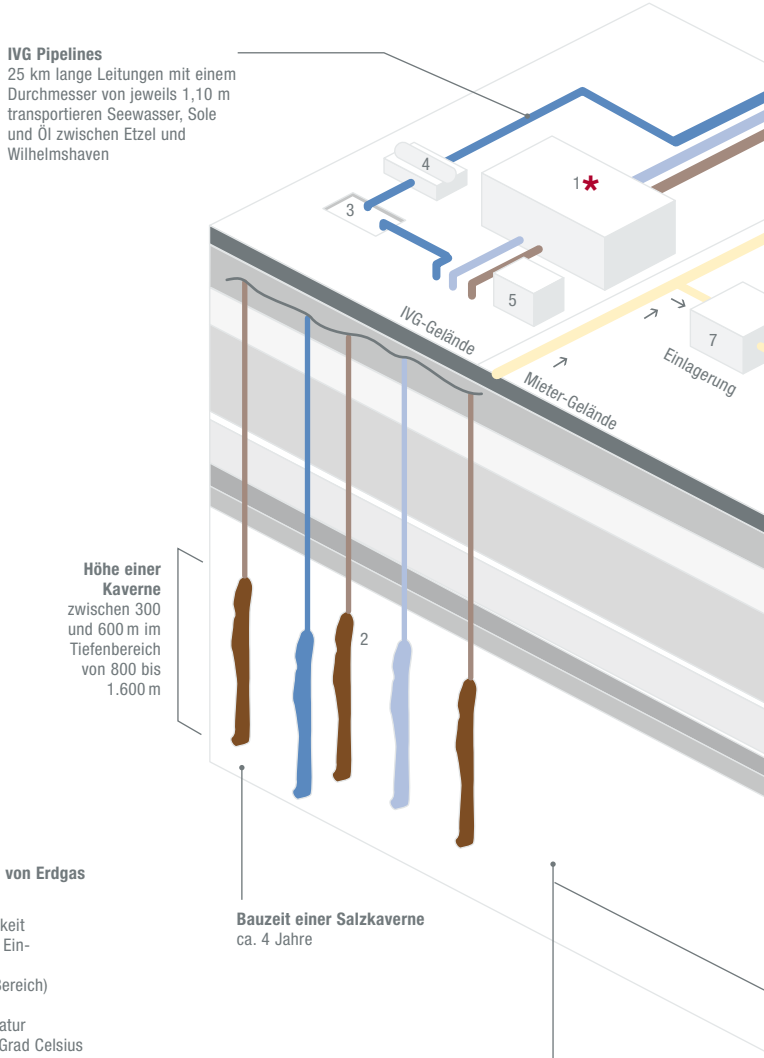
IVG betreibt die Kavernenanlage im norddeutschen Etzel seit mehr als 40 Jahren. Nach dem Erwerb 2005 hat IVG den Standort gemeinsam mit Mietern zu einem zukunftsweisenden Energie-Infrastrukturprojekt weiterentwickelt. Bis zu vier Jahre dauert der Bau einer Kaverne. Bis 2012 wurden allein durch IVG bereits 800 Mio. Euro in die Anlage investiert. Der Einsatz lohnt sich – nicht zuletzt wegen der langen Nutzungsdauer, der hohen Nutzungsflexibilität und niedriger Betriebskosten.

Versorgungssicherheit in einem sich wandelnden Energiemarkt

IVG ist heute einziger unabhängiger Anbieter von unterirdischen Speicherkapazitäten für Öl und Gas. Die Mieter der IVG-Kavernen sind Bevorratungsverbände westeuropäischer Staaten und namhafte private Energieunternehmen aus ganz Europa. In den vergangenen Jahren entwickelte sich der Standort zu einem der größten Gasspeicherplätze Europas. Technisches Know-how, langjährige Expertise, eine ausgereifte Kavernentechnik, einzigartige Standortbedingungen und eine langjährig gewachsene Vernetzung mit Schlüsselkunden sind Garanten dafür, dass die IVG Kavernenanlage auch in Zukunft ein zentraler Baustein in der europäischen Energieversorgung sein wird.

Schlüsselfaktoren für langfristige Partnerschaften und Standortsicherheit

- Langfristige Mietverträge von 10 bis 30 Jahren sind die Regel
- Standortsicherheit durch hohe Eigeninvestitionen der Mieter im Gasbereich
- Ausgezeichnete strategische Lage durch Anbindung an Pipelines und Energie-Infrastruktur
- Hohe Flexibilität und Sicherheit durch die Speicherung in speziell gesolten Hohlräumen im Untergrund



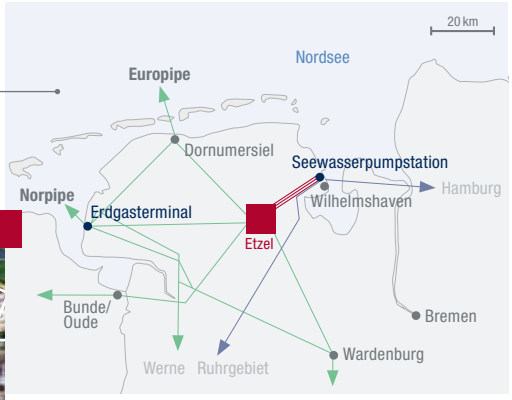
Prozess der Ein- und Ausspeicherung von Erdöl

1 Hauptpumpenstation lagert Öl in die Kaverne ein, dabei wird die Sole übertage verdrängt
2 Kaverne, durch Verpumpen von Wasser wird das leichtere Öl aus der Kaverne ausgelagert
3 Abscheider reinigt die aus der Kaverne geförderte Sole
4 Solepumpstation befördert die Sole von Etzel zur Einleitstelle in die Nordsee
5 Messwarte steuert die Prozesse

Prozess der Ein- und Ausspeicherung von Erdgas

6 Gasfernleitungssystem
7 Abscheider für Stäube und Feuchtigkeit
8 Mengen- und Qualitätsmessung bei Ein- und Auslagerung
9 Verdichter (Leistung im Megawatt-Bereich) für platzsparende Speicherung
10 Kühler reduziert erhöhte Gastemperatur (durch Kompression) auf ca. 30-40 Grad Celsius
11 Kavernenkopf als Ein- und Auslassventil
12 Förderrohrtour aus Stahl
13 Gaskaverne
14 Messwarte steuert die Prozesse
15 Erdgasvorerwärmung, da Gas durch Entspannung stark abkühlt
16 Druckreduzierung auf Pipelineniveau
17 Trocknung des Gases

Das Prinzip des Solbetriebs
Seewasser wird über eine Pipeline nach Etzel gepumpt. Dort löst es kontrolliert Salz im Bohrloch (Hohlraum wird geschaffen). Die dabei entstandene Sole wird nach Reinigung in einer zweiten Pipeline in die Nordsee geleitet.



Investitionen seit 2006
Rund 2 Mrd. Euro. IVG Anteil 800 Mio. Euro. Durchschnittliche Investitionen eines Gasmieters: > 300 Mio. Euro

Zahl der langfristigen Arbeitsplätze im Speicherbetrieb
ca. 200

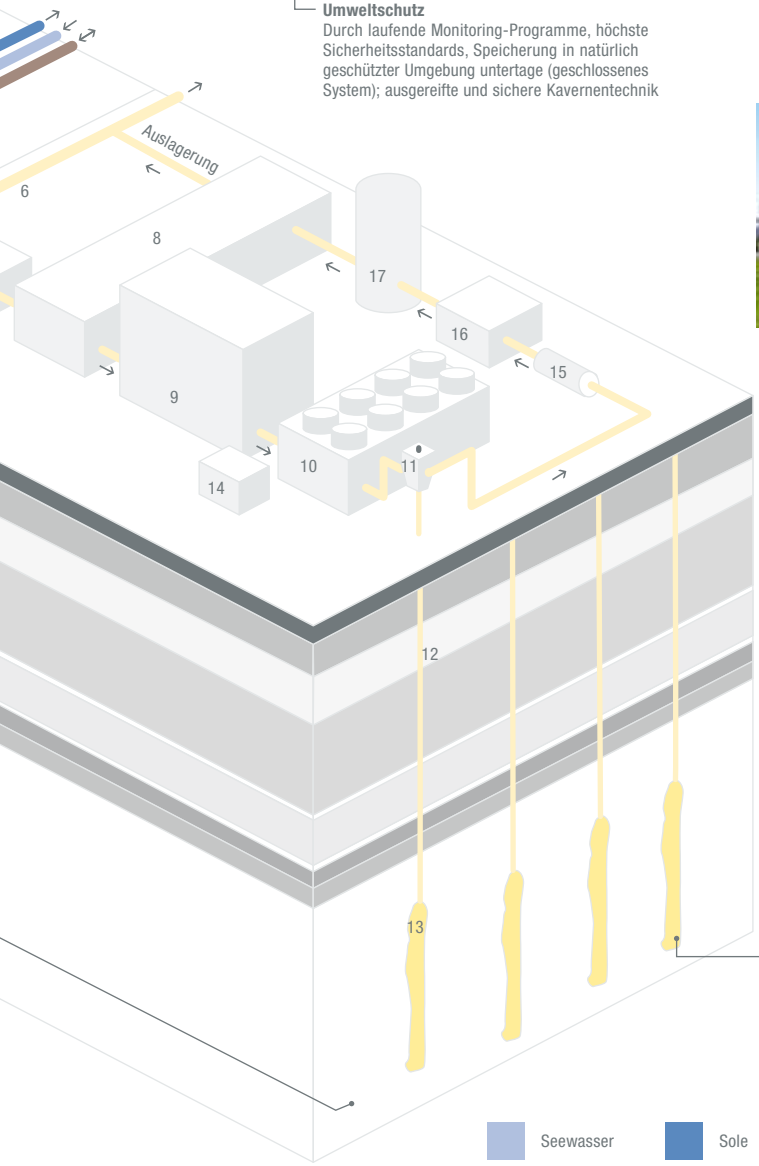
(I.) Standort Etzel
Der Standort Etzel ist ausgezeichnet eingebunden in das nordeuropäische Pipelinenetz für Öl und Gas. 99 Kavernen sind genehmigt, ein Endausbau auf 144 Kavernen ist geplant.

Raumsparend
Die aktuelle Öllagermenge (10 Mio. m³) entspricht an der Oberfläche 100 Tanks auf einer Fläche von 8 km². In 1 m³ Hohlraum kann die 200fache Menge an Gas gespeichert werden.

Versorgung
Mit dem nutzbaren (Arbeits-)Gasvolumen am Standort können etwa 2 Mio. Haushalte ein Jahr lang versorgt werden. Eine durchschnittliche Gaskaverne kann eine Stadt mit 80.000 Einwohnern für 1 Jahr versorgen.

- IVG Pipelines für Seewasser, Sole, Rohöl
- Rohölpipelines
- Erdgasverteilsysteme

Umweltschutz
Durch laufende Monitoring-Programme, höchste Sicherheitsstandards, Speicherung in natürlich geschützter Umgebung untertage (geschlossenes System); ausgereifte und sichere Kavernentechnik



Hauptpumpenstation*
Bis zu 25 Kavernen können gleichzeitig gesolt werden (6.000 m³ pro Stunde; Wirkungsgrad der Pumpen: 95 %).

Salzgestein
Bis zu 4.000 m mächtig (Salzstock Etzel)

Salzkaverne
Hohe Gaseinspeise- und Entnahmeraten; Sicherheit durch Untertagesicherheitsventil, sehr gute Geologie in Etzel; Standfestigkeit durch Abstand von jeweils ca. 300 m; Salzkaverne und Kavernenkopf sind Eigentum der IVG.

Seewasser | Sole | Öl | Gas

IVG Funds

Fundierte Analyse für maßgeschneiderte Fondsprodukte

Über unsere Fondsplattform bieten wir institutionellen und privaten Investoren ein umfassendes Portfoliomanagement. Es ermöglicht zu marktgerechten Konditionen in attraktive Immobilienmärkte in Europa zu investieren. Unsere Investitionsbegleitung basiert dabei auf einem eigenen, über Jahre gewachsenen Research.

Fondsplattform für europaweite Immobilieninvestments

Im Mittelpunkt jeder Investitionsentscheidung steht die Rentabilität. Investoren müssen dabei die Investitionsparameter unter Unsicherheit abwägen. Hierbei haben sich Immobilien langfristig als sicherer Hafen erwiesen. Mit stabilen Erträgen und einer Inflationsabsicherung bieten Immobilien ein vergleichsweise attraktives Rendite-Risiko-Profil. Mit unserer Fondsplattform, die im Gegensatz zu vielen anderen Anbietern unabhängig von einzelnen Banken ist, wenden wir uns an institutionelle und private Investoren. Diesen bieten wir ein breites Spektrum an Möglichkeiten, sich zu marktgerechten Konditionen an attraktiven Immobilienprojekten in Europa zu beteiligen.

IVG Research: Zuverlässige Grundlageninformationen für abgesicherte Investitionsentscheidungen

Ein fundiertes, eigenes Research ist eine Kernkompetenz der IVG, die wir für unabdingbar halten. Denn das Research liefert uns fortlaufend Daten und Bewertungen zu aktuellen Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Die Research-Ergebnisse fließen unmittelbar in unsere Produktentwicklung und Anlegerberatung ein. Wir bereiten diese Informationen zudem als regelmäßige Marktreports und themenspezifische Studien auf und stellen sie unseren Kunden zur Verfügung. Der IVG „Market Tracker“ z.B. erscheint jeweils zu Beginn eines Monats und bietet einen Kurzüberblick über die jüngsten Entwicklungen und Transaktionen an den Immobilienmärkten unter Berücksichtigung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Mit der Publikationsreihe „IVG Research LAB“ behandeln wir in loser Reihenfolge bereits frühzeitig Themen, zu denen bisher noch kaum strukturierte Informationen vorliegen.

Unser Leistungsspektrum

1. DIE RICHTIGEN MÄRKTE FINDEN

Market Research

Über unser breites europäisches Niederlassungsnetzwerk nehmen wir Trends auf, die unsere internen Research-Teams in Marktberichten zusammenfassen. Auf dieser Grundlage können wir unsere Kunden bei ihrer Investitionsentscheidung fundiert beraten.

2. DIE INTERESSEN ZUSAMMENFÜHREN

Matching

Wir nutzen unsere breite Kundenbasis, um Anleger mit gleichen Investitionsprofilen zusammenzuführen – sowohl auf Seite der institutionellen als auch auf Seite der privaten Investoren. Unsere Anleger haben so die Möglichkeit, über klassische Fondsprodukte (Spezial- und geschlossene Fonds) und verstärkt auch über innovative Strukturen mit IVG in Immobilien zu investieren.

3. DIE PASSENDE STRUKTURIERUNG

Rechtliche und finanzielle Strukturierung

Durch unser breites Spektrum an Möglichkeiten können wir die Investmentstrukturen flexibel auf die Bedürfnisse unserer Anleger ausrichten und Investitionsmöglichkeiten über eine Vielzahl von rechtlichen Strukturen schaffen – auch außerhalb Deutschlands, z.B. in Luxemburg. Zu unserem ganzheitlichen Ansatz gehört auch das Strukturieren innovativer Finanzierungen wie etwa die Fremdkapitalbeschaffung über Versorgungswerke und Versicherungen als Alternative zum klassischen Bankkredit.

4. PROFESSIONELL BEGLEITEN

Portfoliomanagement

Nach Ankauf und Einbringen der Objekte in die gewählte Struktur übernimmt unser Portfoliomanagement in Kooperation mit unserem Asset Management die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien. Die Anleger erhalten regelmäßig ausführliche Reports. Über unser europaweit aufgestelltes Transaktionsteam stellen wir Investoren Ansprechpartner zur Verfügung, die neben dem Ankauf auch den Verkauf der Immobilie federführend begleiten.

5. DIE ZUKUNFT GESTALTEN

Beratung und Innovation

Wir beschäftigen uns frühzeitig mit den relevanten regulatorischen Themen wie der AIFM-Richtlinie oder dem KAGB-Entwurf. Wir stellen uns auf die Veränderungen ein und nutzen sie, um Wachstum zu generieren. Das Joint Venture mit Beni Stabili Gestioni und die Auflage des IVG Garbe Logistik Fonds sind zwei der jüngsten Belege dafür.

!

IVG Asset Management

Immobilien mit Erfahrung bewirtschaften und Transaktionen sicher begleiten

Das IVG Asset Management übernimmt als integrierter Dienstleister der IVG das gesamte Spektrum an Aufgaben rund um die Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien. Schwerpunkte sind die Transaktionsbegleitung für den IVG-eigenen und den für IVG Funds verwalteten Immobilienbestand sowie ein professionelles Asset Management.

Schnittstelle mit hohem Wirkungsgrad

Als operative Schnittstelle im IVG Konzern betreut das IVG Asset Management derzeit europaweit ca. 750 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 6 Mio. m² und einem Verkehrswert von rund 20 Mrd. Euro. Zu den Kernaufgaben gehören die Vermietung und Mieterbetreuung, die Entwicklung von Objektstrategien, der An- und Verkauf von Objekten und die Steuerung strategischer Partner im Bereich Property Management, Makler und Facility Management.

Elementare Grundlage unseres Transaktionsgeschäfts ist ein auf unser Geschäftsmodell abgestimmtes klares Investitionsprofil, an dem der Bereich seine Aktivitäten ausrichtet (s. u.).

Im Eigenbestand fokussieren sich die derzeitigen Transaktionsbemühungen primär auf die Portfoliobereinigung mit entsprechenden Objektabverkäufen im In- und Ausland.

Im Fondsbereich werden die Transaktionsaktivitäten dagegen durch die Umschichtung des Fondsportfolios bestimmt. In diesem Zusammenhang werden kleinere nicht strategie-konforme Immobilien verkauft und die freiwerdenden Mittel in Rücksprache mit unseren institutionellen Investoren reinvestiert.

Transaction – Investitionsprofil

Risikoklasse > Core/Core+

Investitionsvolumen > Einzelobjekte mit einem Volumen von mindestens 15 Mio. Euro

Länderpräferenz > Deutschland, europäische Metropolregionen (London, Paris, Warschau etc.)

Nutzungsart > 1. Büro, 2. gemischte Nutzung, Büro und Einzelhandel, 3. Einzelhandel

Deal Struktur > Einbringung in verschiedenartige Gesellschaftsstrukturen (u. a. SICAV, SIIQ, KAG) möglich, Share Deal oder Asset Deal möglich

Nachhaltigkeit > Gebäude mit LEED oder vergleichbarer Zertifizierung bzw. der Aussicht, diese unter vertretbaren finanziellen Gesichtspunkten zu erreichen

Mieterstruktur > Single- sowie Multi Tenant, hoher Anspruch an die Bonität der Mieter

Finanzierung > 30 – 100 % Eigenkapital

Objektalter/Zustand > Neuere Baujahre (ab 2000) präferiert; alternativ exzellente Bausubstanz ggf. mit Optimierungspotenzial

Zielrendite > IRR 6 – 8 %

Durchschnittliche Vertragslaufzeit > Länderspezifisch – 5 Jahre und länger

Von der Innovation zum Standard – Green Leases auf dem Vormarsch

In einer interdisziplinären Arbeitsgruppe hat IVG 2011 einen „Grünen Mietvertrag“ entworfen. Mieter und Vermieter können bei Vertragsabschluss verschiedene „grüne“ Optionen wählen. Das Spektrum reicht von einer grundsätzlichen Absichtserklärung über bestimmte Verhaltensregeln für die Zeit der Nutzung bis hin zur Vereinbarung von baulichen Veränderungen zur Hebung von Einsparpotenzialen. Die „grünen Klauseln“ sind im Inland ein fester Bestandteil unserer Mietverträge.

Nachhaltigkeit – Bewirtschaftung

- Sicherstellung einer nachhaltigen Energiebeschaffung
- Fixierung der zulässigen Klimatisierungsparameter sowie regelmäßige (jährliche) Überprüfung
- Einsatz von Energiesparlampen und energieeffizienten Elektrogeräten
- Verwendung von umweltschonenden Reinigungsmitteln („Blauer Engel“)
- Standortgerechte ökologische Bepflanzung der Außenanlagen
- Nutzungspflicht von Anlagen zur Energie- und Ressourceneinsparung
- Abfallmengenminimierung und -trennung
- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs
- Bereitstellung wettergeschützter Abstellplätze für Fahrräder

Nachhaltigkeit – Zertifizierung

- Bei Instandhaltung und Modernisierung muss ressourcenschonend gearbeitet werden
- Bei bestehender Zertifizierung bestehen konkrete Handlungs- und Unterlassungspflichten für beide Parteien
- Bei geplanter Zertifizierung wird der Mieter verpflichtet, zukünftig sämtliche Kriterien des Zertifikats einzuhalten

Das Gebäude „E“ des IVG Infoparks in Budapest ist das erste LEED zertifizierte Bürogebäude Ungarns. Neben modernster Ausstattung bietet der „Infopark E“ viel nachhaltigen Komfort für seine Nutzer, eine umweltbewusste Bewirtschaftung und einen grandiosen Ausblick über das Gelände hinweg auf die Donau. Es wurde 2012 an einen ungarischen Großinvestor verkauft.

„Nachhaltigkeit ist von einer Randbedingung zu einem elementaren Eckpfeiler unseres Handelns geworden.“

Corporate Sustainability bei IVG

Seit 2011 hat die IVG das Thema Corporate Sustainability fest in ihrer Konzernstrategie verankert. Zwei Jahre ist unser Unternehmen jetzt auf dem Weg – und wir können eine positive Zwischenbilanz ziehen: Die Strategie und das laufende Objektscreening beeinflussen die aktuelle Portfoliotransformation positiv. Das wird sich auf die Immobilien wertschöpfend auswirken.

EPRA
EUROPEAN PUBLIC
REAL ESTATE ASSOCIATION

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

Abrechnungsjahr		2009	2010	2011
Absolute Kennzahlen				
Energieverbrauch gesamt – Strom[7] (GRI:EN4)	kWh/a	55.252.559	50.195.230	71.895.407
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	996.616	976.461	1.384.644
Energieverbrauch gesamt – Fernwärme (GRI:EN4)	kWh/a	101.731.221	101.688.604	66.683.665
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	937.931	945.184	877.657
Energieverbrauch gesamt – Brennstoffe[4] (GRI:EN3)	kWh/a	42.214.616	48.965.365	62.597.648
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	338.590	331.147	490.200
Treibhausgasemissionen gesamt – direkt[5] (GRI:EN16)	t CO_2e/a	9.132	10.665	9.780
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	338.590	331.147	415.800
Treibhausgasemissionen gesamt – indirekt[6] (GRI:EN16)	t CO_2e/a	39.430	37.409	43.796
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	1.312.825	1.309.614	1.482.544
Wasserverbrauch gesamt (GRI:EN8)	m³	512.279	476.499	487.489
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	1.403.068	1.279.797	1.386.696
Abfallmenge[1] gesamt – Verwertung[2] (GRI:EN22)	m³/a	8.125	8.488	6.176
Abfallmenge[1] prozentual – Verwertung[2]	%	43,5	45,0	37,1
Abfallmenge[1] gesamt – Beseitigung[3] (GRI:EN22)	m³/a	10.571	10.387	10.478
Abfallmenge[1] prozentual – Beseitigung[3]	%	56,5	55,0	62,9
Ausgewerteter Immobilienbestand	m²	543.094	619.313	583.800
Intensitätskennzahlen				
Energieintensität – gebäudebezogen (GRI: CRESS - CRE1)	kWh/(m²a)	141,7	143,3	128,0
Treibhausgasintensität – gebäudeenergiebezogen (GRI: CRESS - CRE3)	kg CO_2e/(m²a)	34,5	34,3	34,1
Wasserintensität – gebäudebezogen (GRI: CRESS - CRE2)	m³/(m²a)	0,37	0,37	0,35

1) In Deutschland wird der Abfall entsprechend dem Abfallvolumen (m³) von den Entsorgungsunternehmen abgerechnet. Aus diesem Grund erfolgt auch das Reporting in m³ (Volumen) anstelle von t (Gewicht).
2) Verwertung: Annahme der stofflichen Verwertung von Verpackungen, Papier, Glas und Biomüll
3) Beseitigung: Annahme der Verbrennung bzw. Deponierung von Restmüll
4) Brennstoffe: Gas und Öl
5) Direkt: Brennstoffe
6) Indirekt: Strom und Fernwärme
7) In den Verbrauchswerten für Strom wurden die verfügbaren Daten erfasst, d.h. die Werte sind je nach Objekt inklusive bzw. exklusive dem Mieterverbrauch.

Eine nachhaltige Immobilienstrategie: ein strategischer Wettbewerbsvorteil

Als ein langfristig orientierter Immobilien- und Infrastrukturinvestor haben wir bei der Ausübung unserer Geschäftstätigkeit auch die Implikationen für den CO_2-Ausstoß im Blick. Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist es, die CO_2-Emissionen im IVG Gebäudebestand spürbar zu reduzieren. Das bedeutet, dass wir bei jeder Gebäudebewirtschaftung immer auch die CO_2-Einsparpotenziale berücksichtigen. Vor zwei Jahren haben wir mit der systematischen Verbrauchsdatenerfassung begonnen. Aktuell befinden wir uns in der Analyse- und Entwicklungsphase, mit deren Ergebnissen die Grundlage geschaffen wird, das IVG Gebäudeportfolio sukzessiv zu transformieren. Diese Portfoliotransformation ist das Kernziel für die nächsten Jahre. Dabei konnten wir schon früher als vorgesehen – Ende des Jahres 2012 – in die umfassende Datenanalyse für die Entwicklung des IVG Nachhaltigkeitsstandards eintreten.

Während wir zurzeit die relevanten Schlüsselindikatoren (Key Performance Indicators, KPIs) erfassen und auswerten, behalten wir auch aktuell die Entwicklungen in Deutschland und im internationalen Kontext im Auge.

Reduzierte CO_2-Emissionen bedingen auch einen geringeren Ressourcenverbrauch. Dies erhöht die Attraktivität des Mietobjekts und kommt den Interessen unserer Mieter entgegen. Auf dem Weg zur Portfoliotransformation befinden wir uns mitten in der schrittweisen Umsetzung unserer mittelfristigen Ziele: Wo möglich, wollen wir durch Verbrauchsreduzierung an Ressourcen CO_2-Neutralität erreichen. Interne und externe Objektzertifizierungen sind ideale Voraussetzungen für den „Carbon Footprint“. Ein Reporting nach Marktstandard erhöht weiterhin die Selbstkontrolle. Daraus folgen aus unserer Sicht Stabilität durch zeitgemäßes und vorausschauendes Wirtschaften, Kosteneffizienz und Transparenz, die sich als wertschöpfende Faktoren im Wettbewerb vorteilhaft zusammenführen lassen.

Ansporn für den Nachwuchs: IVG stiftet Studienpreis Corporate Sustainability 2013

Um eine Übungsplattform für den Nachwuchs der Branche zu ermöglichen, unterstützte IVG im Rahmen ihrer Bildungsförderung ein zweitägiges Unternehmensplanspiel, in dem 52 Studenten der Bauhaus-Universität Weimar um die besten Nachhaltigkeitsstrategien wetteiferten. Als Investoren und Manager eines Immobilienfonds trafen sie Managemententscheidungen zu real existierenden Gebäuden, die sich dort befinden, wo die Datenlage zu den ökologischen Eigenschaften von Gebäuden vorbildlich transparent ist: in Australien.

Mittels einer interaktiven Online-Plattform nach dem Modell „Real Estate Investor“ wurden Immobilien in Sydney, Melbourne und Perth gekauft und verkauft. Dies natürlich nicht, ohne deren nachhaltige Eigenschaften zuvor eingehend zu analysieren. Eine hochaktuelle Aufgabenstellung, die mit herausragenden Ergebnissen gelöst wurde. Die besten Nachhaltigkeitskonzepte der neun Teams wurden nach ihrer Präsentation mit dem Corporate Sustainability Preis 2013 ausgezeichnet. Vergnügte Gesichter gab es am Ende auf allen Seiten: die Teilnehmer hatten beim Strategiespiel sichtlich ihren Spaß, und bei der IVG freute man sich zudem über die hohe Professionalität der Studierenden.

Begeisterte Studenten der Bauhaus-Universität Weimar nach ihrem erfolgreichen Strategiespiel

Der Silberturm: ein Beispiel für eine erfolgreiche moderne Gebäudesanierung

Das moderne Klima- und Energiekonzept des von 2010 bis 2011 komplett sanierten Silberturms in Frankfurt erfüllt modernste Anforderungen. Bei dem Projekt wurde eine ganze Reihe von Maßnahmen umgesetzt:

- Effiziente Raumkonditionierung durch Heiz-/Kühldecken
- Optimierung der Belüftung (geringere Luftgeschwindigkeiten und eine bessere Luftqualität bei gleichzeitiger Reduktion des maschinellen Lüftungsaufwands um über 60 %)
- Optimierung des Beleuchtungssystems der Arbeitsplätze (Direkt-Indirekt-Beleuchtung)
- Flächeneffiziente Großraumstruktur
- Schonung von Ressourcen durch Wiederverwendung der Aluminiumdeckbleche der Fassade
- Einsatz emissionsarmer Baustoffe
- Ressourcenschonendes Rückbau-und Entsorgungskonzept
- Ganzheitlich optimierte Planungs-und Bauprozesse durch ein integrales Planungsteam

Mit dem Ergebnis kann man sehr zufrieden sein: Im Sommer 2012 erhielt der Silberturm mit einem Erfüllungsgrad von 69,9 % die Zertifizierung DGNB Silber (Variante Neubau/Komplettsanierung). Eine hocheffiziente Kältemaschine, eine freie Nachtauskühlung, ein Rotationswärmetauscher und der Bezug von Fernwärme bewirken eine optimierte Energieversorgung.

Das DGNB System ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung für Gebäude insbesondere in Deutschland. Daneben sind international die vom U.S. Green Building Council entwickelte LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) und das aus Großbritannien stammende BREEAM-System (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) besonders etabliert.

Die Gebäudedaten:
Name: Silberturm
Lage: Frankfurt am Main/Innenstadt
Baujahr: 1978
Sanierung: 2010/2011
Mietfläche (GIF): ca. 50.000 m²
Vermietungsgrad: 100 %

Nachhaltigkeitsbewusstsein bei IVG und in der Branche: stark im Kommen

Im Gespräch mit Dr. Thomas Beyerle
Managing Director/Head of Corporate Sustainability & Research

— ***IVG Portfoliotransformation – Objektscreenings: Bei dem Thema Corporate Sustainability in der Immobilienwirtschaft denkt man vor allem an sogenannte „grüne Gebäude“. Deren ökologische Eigenschaften heben sich dadurch hervor, dass sie klimaschonend sind, z. B. durch eine energieeffiziente Bewirtschaftung. Das IVG Portfolio befindet sich derzeit in einer umfassenden Transformationsphase. Gezielt werden Objektscreenings durchgeführt, um die Gebäudedaten zu analysieren. Wie rechnet sich dieser Aufwand am Ende? Ist ein ökologisches Gebäudekonzept auch ökonomisch sinnvoll?***

Dr. Beyerle: Das ist es sogar in verschiedener Hinsicht. Kurzfristig schon wegen der Nachfrage. Aktuell besteht eine hohe Nachfrage nach Immobilien, die ökologisch auf einem modernen Stand sind. Mittelfristig lohnt es sich, weil mit der Analyse die wertstabilisierenden Faktoren sichtbar werden. Indikatoren zu Verbrauch und Emissionen zu messen und zu steuern, ist das Ziel nachhaltiger Strategien. Langfristig lässt sich ein vermeintlich höheres Investment klassisch mit einer erhöhten Stabilität durch die Verlängerung des Lebenszyklus begründen.

— ***Nachhaltigkeitszertifizierungen: Das IVG Gebäudeportfolio weist aktuell 26 Objekte mit einer Nachhaltigkeitszertifizierung auf. Welche Bedeutung haben diese Zertifizierungen?***

Dr. Beyerle: Nachhaltigkeitszertifizierungen geben Aufschluss über die ökonomischen, ökologischen und sozial-gesellschaftlichen Messgrößen eines Gebäudes. Sie sind der krönende Abschluss eines Erhebungs- und Dokumentationsprozesses und liefern damit Transparenz. Durch die Transparenz werden die Daten steuerbar. Die Nutzer der Gebäude, Investoren oder die Öffentlichkeit können sich anhand der Ergebnisse informieren. Zertifizierungen können auch Werttreiber sein – sie bestätigen eine hervorragende Startposition im Wettbewerb.

International gesehen basieren die Zertifizierungen auf unterschiedlichen Bewertungssystemen. Sie vergleichbar zu machen, daran arbeitet die Branche noch. Die deutsche DGNB-Zertifizierung basiert auf einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Deshalb sehe ich in den Zertifizierungen einen Zwischenschritt innerhalb der „grünen Gebäuderevolution“. Es ist der „Carbon Footprint“ – die Erfassung sämtlicher Emissionen, die durch die Nutzung einer Immobilie entstehen, in CO_2-Bilanzen – der zunehmend im Mittelpunkt des Interesses steht. Und damit für den Carbon Footprint differenzierte Bilanzen erstellt werden können, ist ein zeitgemäßes Gebäudekonzept wiederum wesentlich.

— ***Green Leases: Die Vereinbarung von „grünen Klauseln“ in Mietverträgen ist eine Möglichkeit, mit der Mieter und Vermieter gemeinsam auf die ressourcenschonende Nutzung eines***

Gebäudes hinwirken können. Welche Ziele verfolgt die IVG mit dem Abschluss solcher Verträge?

Dr. Beyerle: Mit Blick auf Klimaschutz und Energieeffizienz trägt die Immobilienwirtschaft eine große Verantwortung beim Gebäudebetrieb und bei der Gebäudenutzung. Als Vermieter trägt die IVG auch eine Verantwortung für Kosteneffizienz, z.B. bei den Betriebskosten. Dies kommt am Ende dem Mieter zu Gute und erhöht die Attraktivität des Mietobjekts. Green Leases bieten die Chance, dass beide Seiten sich partnerschaftlich zu umweltbewusstem Handeln verpflichten: Der Mieter geht sparsam mit der Energie um, und die IVG sorgt für ein Asset Management und eine Bewirtschaftung mit Energiespareffekten.

Die IVG Mietverträge sollen zunehmend an nachhaltigen Kriterien ausgerichtet sein, das folgt aus dem Nachhaltigkeitsgebot unternehmerischen Handelns. Seit der Einführung von Green Leases für Neu- und Anschlussvermietungen im März des vergangenen Jahres haben wir eine sehr gute Akzeptanz erfahren: Deutschlandweit wurden bislang ca. 24 Prozent der Neuvermietungen als Green Leases abgeschlossen. Unser Ziel ist es, die Abschlussquote für diese Verträge kontinuierlich zu erhöhen.

— ***Zusammenarbeit mit Dienstleistern: Mit den Mietern setzt die IVG auf nachhaltige Mietverträge. Wie steht es mit nachhaltigen Abläufen im Property Management, das externe Dienstleister im Auftrag der IVG ausführen?***

Dr. Beyerle: Klar ist, dass wir die Objektbewirtschaftung als unser Kerngeschäft in diese Art der Vertragsgestaltung einbeziehen. Mit den Property Management Dienstleistern, die rund 300 Objekte in Deutschland betreuen, wurden ähnlich wie in den Mietverträgen „grüne Klauseln“ vereinbart; in diesen Fällen per Nachtrag zu den bestehenden Verträgen. Als nächstes folgen Vereinbarungen mit den Dienstleistern im Facility Management und den Partnern der IVG Niederlassungen außerhalb Deutschlands.

— ***Energiemanagement im Kavernengeschäft: Als Infrastruktur-Investor stellt IVG innerhalb des Segments „Caverns“ umfangreiche Speicherungsmöglichkeiten für Öl und Gas bereit. Derzeit sind rund 59 Kavernen mit einem Speichervolumen von rund 35 Mio. m³ am Standort Etzel in Betrieb. Mit den vorhandenen Speicherkapazitäten kann IVG einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten. Unter dem Stichwort „Power-to-Gas“ ist es möglich, in den Kavernenspeichern Strom, der z.B.aus Windkraftanlagen gewonnen wurde, zu lagern, nachdem er in Wasserstoff bzw. Methan umgewandelt wurde. Wie ist der Stand der Entwicklungen?***

Dr. Beyerle: Die IVG Kavernenanlage in Etzel bietet beste Voraussetzungen als Energiespeicher der Zukunft. Zum einen wegen des hervorragenden Standorts in unmittelbarer Nähe zu den Offshore-Windparks in der Nordsee und durch die Anbindung an das europäische Erdgasnetz. Zum anderen haben sich die Kavernen seit Jahrzehnten in der Gasspeicherung bewährt mit ihren flexiblen Ein- und Ausspeicherungsmöglichkeiten. Diese Flexibilität wird beim zunehmenden Übergang auf regenerative Energieformen zur Versorgungssicherheit beitragen.

IVG Caverns plant zurzeit die Errichtung einer Pilotanlage zur Speicherung von Windwasserstoff. Anfang des Jahres 2013 wurde eine Untersuchung in einem länderübergreifenden Projekt ins Leben gerufen, die IVG Caverns mitfinanziert und bei der sich IVG als Experte mit 40-jähriger Erfahrung im Kavernenbau und -betrieb fachlich einbringen wird. Mit der Untersuchung soll ein Gesamtbild der notwendigen Maßnahmen und Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Produktion und Nutzung von Wind-Wasserstoff am Beispiel der Region Unterelbe entworfen werden. Wir erwarten daraus wertvolle Erkenntnisse, die wir bei einem positiven Verlauf der Studie im Sommer dieses Jahres in ersten Umsetzungsmaßnahmen für die geplante Pilotanlage anwenden möchten.

— ***Transparenz und Information: Immer mehr Immobilienunternehmen berichten über ihre Corporate Sustainability. Dies kommt dem Informationsbedürfnis der Stakeholder und der Aktienanalysten zu Gute, die sich zudem nicht nur für den lokalen Markt interessieren. IVG veröffentlicht in diesem Jahr den dritten Nachhaltigkeitsbericht. Was möchten Sie den Stakeholdern besonders mit auf den Weg geben?***

Dr. Beyerle: Der Stakeholder hat vor allem ein Interesse an größtmöglicher Transparenz. Investoren prüfen die Nachhaltigkeitsdaten von Unternehmen zunehmend intensiver, weil sich die ökonomische Dimension nicht mehr von der Leistung im ökologischen und sozialen Sinn abspalten lässt. Zu dieser Transparenz verpflichtet sich die IVG selbst, indem sie seit 2011 jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. IVG unterstützt ferner das Ziel eines Branchen-Reportings, das auf dem internationalen Markt eine Vergleichbarkeit der Performance durch einheitliche Messgrößen erlaubt. Dafür arbeitet IVG zum Beispiel innerhalb des Zentralen Immobilienausschusses ZIA auch mit anderen Immobilienunternehmen zusammen.

Während die Etablierung nationaler und internationaler Nachhaltigkeitsstandards für die Immobilienwirtschaft und die Festlegung von Benchmarks sich weiterhin in der Entwicklungsphase befindet, konzentrieren wir uns zwischenzeitlich auf den unternehmenseigenen IVG Nachhaltigkeitsstandard und dessen Übertragung auf das IVG-eigene Gebäude- und Fondsportfolio. Damit möchten wir unseren Stakeholdern ein möglichst genaues Bild unserer geschäftsspezifischen Nachhaltigkeitsaktivitäten vermitteln. Hierzu führen wir umfangreiche Objektscreenings und diverse Datenanalysen durch, die noch andauern und deren Ergebnisse als Referenzwerte unsere zukünftigen Nachhaltigkeitsaktivitäten mitbestimmen werden. Die ermittelten Werte sollen als verlässliche Vergleichsgrundlage für zukünftige Messungen dienen und letztlich auch zu unserer Selbstkontrolle.

Mit über 130.000 m² Fläche ist Unterföhring der größte Standort und gleichzeitig die Zentrale der Allianz Deutschland AG. Der IVG EuroSelect 21 München investiert zu 100 % in den Standort. Ein langfristiger Mietvertrag bietet sichere Einnahmen.

„Wir konnten ungeachtet der Sonderaufwendungen im 4. Quartal 2012 wichtige operative Erfolge verzeichnen.“

Daten und Fakten IVG 2012

IVG Konzern 56
IVG Investment 60
IVG Funds 69

IVG Konzern

IVG – eine der großen Immobiliengesellschaften in Europa

Der Verkauf von Immobilien zur strategischen Portfolio- und Bilanzoptimierung konnte 2012 durch Zukäufe im Fondssegment sowie investitionsbedingte Wertsteigerungen der Projektentwicklungen nahezu kompensiert werden. Damit beträgt das von IVG betreute Vermögen weiterhin rund 21 Mrd. Euro. IVG betreut Assets an 19 Standorten mit rund 550 Mitarbeitern (FTE) über ihr Niederlassungsnetzwerk in deutschen und europäischen Metropolen.

Im eigenen Bestand verwaltet IVG neben Büroimmobilien mit einem Marktwert von 3,2 Mrd. Euro (Segment Real Estate), die noch in der Pipeline befindlichen Development-Projekte mit einem Volumen von 1,7 Mrd. Euro (Segment Development) sowie die in Entwicklung und Betrieb befindlichen unterirdischen Kavernen zur Lagerung von Öl und Gas in Norddeutschland mit einem Volumen von 1,1 Mrd. Euro (Segment Caverns). Im Fondssegment ist IVG Marktführer bei Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger. Zusammen mit den geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger managt IVG Fonds und Mandate mit einem Volumen von 15,2 Mrd. Euro.

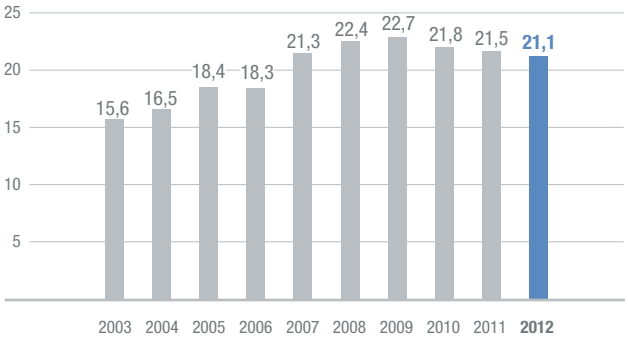
Die Assets under Management beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 21,1 Mrd. Euro. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem leichten Rückgang um 1,7 %. Im Wesentlichen ist dies auf selektive Objektverkäufe im Rahmen der Portfoliobereinigung im Segment Real Estate zurückzuführen.

Die nebenstehenden Abbildungen stellen die Entwicklung der Assets under Management im Zeitablauf, nach Segmenten und nach Regionen näher dar.

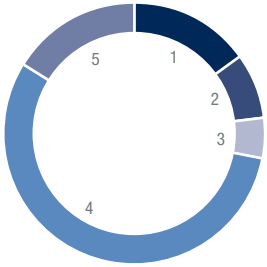
Konsequente Abarbeitung der Restrukturierungsmaßnahmen und Einmaleffekte belasten Ergebnisentwicklung 2012

Wie im Vorjahr weist der **IVG Konzern** auch für das abgelaufene Jahr einen Konzernverlust aus: Das Konzernergebnis 2012 beträgt -98,7 Mio. Euro. Dem deutlich verbesserten operativen Geschäft (EBIT) der Segmente, welches von 43,3 Mio. Euro im Vorjahr um 101,4 Mio. Euro auf 144,7 Mio. Euro anstieg, stand eine deutlich gegenläufige Entwicklung der Ertragsteuern von +91,6 Mio. Euro in 2011 auf -11,8 Mio. Euro in 2012 (Veränderung: -103,4 Mio. Euro) entgegen. Das Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund eines belastenden Sondereffekts im 4. Quartal 2012 von -260,9 Mio. Euro im Vorjahr nur leicht um +29,3 Mio. Euro auf -231,6 Mio. Euro.

Assets under Management im Zeitablauf (in Mrd. €)

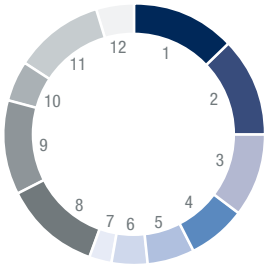


Assets under Management nach Segmenten (in Mrd. €)



1 –	3,2	IVG Real Estate
2 –	1,7	IVG Development
3 –	1,1	IVG Caverns
4 –	11,8	IVG Inst. Funds
5 –	3,4	IVG Private Funds
	21,1	Gesamtvolumen

Assets under Management nach Regionen (in %)



1 –	13,0	Frankfurt
2 –	12,2	Etzel (Kavernen)
3 –	10,3	München
4 –	7,2	Hamburg
5 –	5,8	Berlin
6 –	4,4	Düsseldorf
7 –	2,9	Stuttgart
	55,7	Deutschland
8 –	12,1	BeNeLux
9 –	11,5	UK
10 –	5,2	Frankreich
11 –	10,9	Übriges Europa
12 –	4,7	Außereurop. Länder
	44,3	Ausland exkl. Dtl.

Gewinn- und Verlustrechnung (in Mio. €)

	2012			2011			
	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe	Veränderung in %
Real Estate – operativ	148,3	-54,9	93,4	157,7	-53,4	104,3	-10,4
Real Estate – realisierte Marktwertänderungen	-16,3		-16,3	-2,4		-2,4	-
Development	-16,8	-32,0	-48,8	-31,2	-116,6	-147,8	-67,0
Caverns	9,3	117,4	126,6	16,0	92,0	108,0	17,3
Institutional Funds	19,4		19,4	18,3		18,3	6,1
Private Funds	4,3		4,3	-5,5		-5,5	-
Zentralbereiche	-34,0		-34,0	-31,7		-31,7	7,5
Konsolidierung	0,1		0,1	0,0		0,0	-
EBIT	**114,1**	**30,5**	**144,7**	**121,3**	**-78,0**	**43,3**	**-**
Finanzergebnis	-252,3	20,7	-231,6	-222,3	-38,6	-260,9	-11,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-138,2**	**51,3**	**-86,9**	**-100,9**	**-116,6**	**-217,6**	**-60,1**
Ertragsteuern			-11,8			91,6	–
Konzernergebnis			**-98,7**			**-126,0**	**-21,6**

Die operative EBIT-Entwicklung des **Segments Real Estate** vor realisierten und unrealisierten Wertänderungen ist erwartungsgemäß durch die in 2011 und 2012 erfolgten Objektverkäufe mit 148,3 Mio. Euro rückläufig (Vorjahr: 157,7 Mio. Euro). Für das **Segment Development** kann IVG mit -48,8 Mio. Euro eine deutliche EBIT-Verbesserung verzeichnen (Vorjahr: -147,8 Mio. Euro). Das EBIT im **Segment Caverns** ist stark geprägt durch Fair Value-Erstbilanzierungen der Kavernen im Bau. 2012 erfüllten acht Kavernen die Kriterien für die Fair Value-Erstbilanzierung (2011: sechs Kavernen), so dass die Wertänderungen 2012 mit 117,4 Mio. Euro über dem Vorjahr liegen (Vorjahr: 92,0 Mio. Euro). Die rückläufige EBIT-Entwicklung vor Wertänderungen erklärt sich im Wesentlichen durch einen Sondereffekt 2011 im Zusammenhang mit dem Besserungsschein, den IVG mit dem IVG Kavernenfonds für die bis 2015 zu verlängernden Öllagerverträge vereinbart hat. Im **Segment Institutional Funds** baut IVG das EBIT von 18,3 Mio. Euro leicht auf 19,4 Mio. Euro aus. Dabei konnten die laufenden Gebühren aus Fonds- und Objektmanagement stabilisiert und die Erträge aus Konzeptionsdienstleistungen ausgebaut werden. Aufgrund der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München liegt das EBIT für das **Segment Private Funds** mit 4,3 Mio. Euro wieder deutlich im positiven Bereich (Vorjahr: -5,5 Mio. Euro). Mit einem Volumen von 320 Mio. Euro war der IVG EuroSelect 21 München die größte geschlossene Fonds-Platzierung 2012 in Deutschland.

Die negative EBIT-Entwicklung der Zentralbereiche von -31,7 Mio. Euro auf -34,0 Mio. Euro begründet sich insbesondere durch Einmaleffekte im Zusammenhang mit der Optimierung der Personalstruktur im Rahmen des Projekts „Phönix“ in Höhe von 5,5 Mio. Euro.

Die auf Seite 56 bereits erwähnte Verbesserung des Finanzergebnisses (von -260,9 Mio. Euro auf -231,6 Mio. Euro) beruht im Wesentlichen auf folgenden Effekten: Auf der einen Seite konnten deutliche Verbesserungen bei den Ergebnissen aus Sicherungsgeschäften (Verbesserung um +40,5 Mio. Euro) und der positiven Entwicklung des Ergebnisses aus Fremdwährung (Verbesserung um +16,1 Mio. Euro) erreicht werden. Auf der anderen Seite wirkte ein nicht Cash Flow-relevanter Einmaleffekt aus der verkürzten Aufzinsperiode der Wandelanleihe in Höhe von -35,6 Mio. Euro negativ auf das Zinsergebnis. Ohne diesen Einmaleffekt hätte sich das Finanzergebnis planmäßig um 64,9 Mio. Euro auf -196,0 Mio. Euro verbessert. Hintergrund des schlechteren Ertragsteuerwerts (von +91,6 Mio. Euro im Vorjahr auf -11,8 Mio. Euro) ist die im Vorjahr enthaltende Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

Net Asset Value – Rückgang geprägt durch Entwicklung Konzernergebnis

Aufgrund des negativen Konzernergebnisses reduziert sich das den Konzernaktionären zustehende bilanzierte Eigenkapital (Net Asset Value) von 4,74 Euro je Aktie zum 31.12.2011 auf 4,23 Euro je Aktie zum 31.12.2012.

Die Anpassungen für die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwerts der Kavernen sind trotz Fair-Value-Bilanzierung von acht Kavernen im Bau in 2012 im Wesentlichen aufgrund der Zinsentwicklung und des Rückgangs des Entwicklungsrisikos für die vermieteten

NAV-Betrachtung (in Mio. €)

	2012	2011	Veränderung in %
AKTIVA[1]			
Real Estate	3.420,8	3.992,7	-14,3
Development	999,4	1.018,6	-1,9
Caverns	792,3	811,1	-2,3
Institutional Funds	271,7	268,1	1,3
Private Funds	40,9	12,8	-
Zentralbereiche	269,5	397,1	-32,1
Gesamtvermögen	**5.794,6**	**6.500,3**	**-10,9**
Derivate und latente Steuerverpflichtungen	336,2	404,0	-16,8
Gesamtvermögen (gemäß Konzernbilanz)	**6.130,8**	**6.904,2**	**-11,2**
Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	4.326,0	4.878,3	-11,3
Hybridkapital und Minderheitenanteile	397,1	401,0	-1,0
Sonstige Verbindlichkeiten	401,8	439,4	-8,5
Derivate und latente Steuerverbindlichkeiten	127,4	200,3	-36,4
IVG Konzern			
Net Asset Value	**878,4**	**985,3**	**-10,8**
NAV Adjustment berücksichtigt Wertpotenzial Caverns sowie anteilige Hybridverzinsung	279,7	325,3	-14,0
Net Asset Value adjusted	**1.158,1**	**1.310,6**	**-11,6**

1) Bilanzielle Werte können von Assets under Managements abweichen

NAV-Betrachtung (in € je Aktie[1])

	2012	2011	Veränderung in %
Net Asset Value	4,23	4,74	-10,8
NAV Adjustment berücksichtigt Wertpotenzial Caverns sowie anteilige Hybridverzinsung	1,35	1,56	-14,0
Net Asset Value adjusted	5,57	6,30	-11,6

1) Basis Aktienanzahl 31.12.2012 und 31.12.2011: 207,9 Mio. Stück

sieben Potenzialkavernen mit 1,35 Euro je Aktie nur leicht gegenüber dem Vorjahr gesunken.

FFO I zeigt positive operative Ertragskraft

IVG erwirtschaftete 2012 einen FFO I von 20,6 Mio. Euro bzw. 0,10 Euro je Aktie. Damit verfügen wir im Kerngeschäft nach Bereinigung von Sondereffekten (wie Entwicklungs- und Verkaufsaktivitäten) über eine positive operative Ertragskraft.

Weitere Festigung des Geschäftsmodells und Fortführung der Restrukturierung

Im Zuge der anhaltenden Restrukturierung wird die IVG kontinuierlich weiter verschlankt und damit effizienter aufgestellt. Der Schritt, IVG als integrierte Investment-Plattform am Markt zu repositionieren, wird langfristig einen erheblichen Einfluss auf die nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens ausüben. Als Investment-Plattform bietet IVG im Wesentlichen maßgeschneiderte Produkte für die Anlagebedürfnisse institutioneller und privater Anleger in Immobilien und in immobiliennahe Infrastruktur an und beteiligt sich dabei auch selektiv als Co-Investor über Kapitalpartnerschaften an den eigenen Produkten.

Das Geschäftsmodell besteht dabei aus den beiden Säulen Investment und Funds, die auf einem gemeinsamen, übergreifenden Fundament stehen: dem eigenen Asset Management im Sinne einer integrierten Wertschöpfungskette. Ziel ist es, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und zyklische, risikobehaftete Aktivitäten weiter zu reduzieren. Im Bereich Investment wurde in diesem Zusammenhang durch strategische Verkäufe die Portfoliobereinigung weiter vorangetrieben. Mit den neuen Produkten wie z. B. dem IVG Garbe Logistik Fonds oder dem Erwerb des „Prime-Portfolios“ zeigt sich, dass institutionelle Investoren ein klares Bekenntnis von IVG als Co-Investor und ein Asset Management aus einer Hand schätzen. In diesem Zusammenhang wurde die integrierte Wertschöpfungskette zur Steigerung der Kundenorientierung weiter gestrafft und das Asset Management entsprechend neu aufgestellt.

Funds from Operations (in Mio. €)

	2012	2011
EBIT Konzern	**144,7**	**43,3**
Unrealisierte Wertänderungen	-30,5	+78,0
EBIT Konzern (vor unrealisierten Wertänderungen)	**114,1**	**121,3**
A Eliminierung des Non-recurring EBIT aus Development-Aktivitäten		
EBIT Development (vor Wertänderungen)	+16,8	+31,2
B Eliminierung des Non-recurring Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten (exkl. Trading-Aktivitäten Development)		
Realisierte Wertänderungen Investment Property (exkl. Development)	+15,3	+3,0
C Eliminierung der im EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekte (exkl. Development-Aktivitäten)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (exkl. Development)	+9,1	+7,3
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen (exkl. Development)	+5,8	-0,8
Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte (exkl. Development) und Einmaleffekte	+14,5	+14,7
D Abzüglich regulärer Auszahlungen weiterer Stakeholder		
Netto-Zinsergebnis (Cash-relevanter Anteil des Finanzergebnisses ohne Development- und Caverns-Finanzierung)	-130,3	-136,1
Cash-relevante wiederkehrende Steuern	-2,5	-2,3
Anspruch Hybridkapitalgeber ohne Anteile der Segmente Development und Caverns (derzeit gestundet)	-22,3	-23,6
FFO I - recurring (exkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**20,6**	**14,9**
Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Trading-Aktivitäten	-15,3	-3,0
Addition des zuvor herausgerechneten Ergebnisses aus Development-Aktivitäten	-16,8	-31,2
Eliminierung von im Development EBIT enthaltenen Non-Cash-Effekten	-14,7	-15,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	+4,1	+0,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	+0,1	-1,9
Sonstige im EBIT enthaltene Non-Cash-Effekte und vorher adjustierte Einmaleffekte	-18,8	-13,2
Addition der zuvor herausgerechneten Finanzierungskosten für Development-Finanzierungen (inkl. Anteil gestundeter Hybridzinsen)	-24,9	-27,8
FFO II - total (inkl. Development- und Trading-Aktivitäten)	**-51,0**	**-62,2**

Die im Jahr 2010/2011 entwickelte Nachhaltigkeitsstrategie, die den Rahmen für die strategische Ausrichtung und das operative Geschäft der IVG mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit bildet, wurde in 2012 weiter intensiviert. Durch die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit, etwa im Rahmen des demnächst zum dritten Mal erscheinenden Nachhaltigkeitsberichts, konnten zahlreiche Potenziale zu einer effizienteren Ressourcenallokation ermittelt werden.

2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

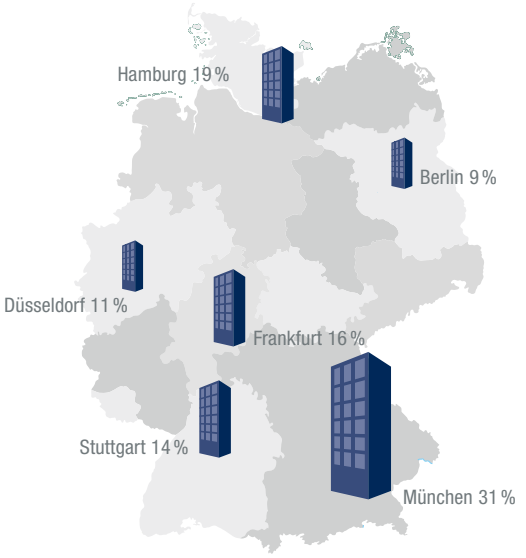
- Weitere Festigung des Geschäftsmodells
- Forcierung des strukturellen Umbaus
- Fortsetzung des Verschuldungsabbaus
- Ausbau der Ertragskraft

IVG Investment – Real Estate

Bestandsportfolio dominiert von deutschen Core/Core+ Immobilien

Das Segment Real Estate verwaltet insgesamt 204 Objekte mit rund 1,7 Mio. m² Mietfläche und einer jährlichen Vertragsmiete von 190,9 Mio. Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei ca. 4,4 Jahren. Der Verkehrswert der Objekte beträgt 3,2 Mrd. Euro. Mit einem Anteil von ca. 89 % an der jährlichen Vertragsmiete stellen die deutschen Objekte den Portfolioschwerpunkt dar. Innerhalb Deutschlands konzentriert sich das Portfolio – bezogen auf die jährliche Vertragsmiete – auf die Immobilienhochburgen Berlin (9 %), Düsseldorf (11 %), Frankfurt (16 %), München (31 %), Hamburg (19 %) und Stuttgart (14 %). Aufgrund der Stabilität des deutschen Immobilienmarkts sowie der hohen Attraktivität der relevanten Teilmärkte erwirtschaftet das Portfolio stabile und nachhaltige Erträge. Auf Portfolioebene konnte der Bereich Real Estate 2012 eine NOI-Rendite in Höhe von 5,3 % erzielen.

IVG Portfoliobestand (Verteilung nach Miete)



Niederlassung	Vertragsmiete in Mio. €
Berlin	15,9
Düsseldorf	18,8
Frankfurt	26,5
Hamburg	31,9
München	52,2
Stuttgart	23,9
Sonstige	0,7
Summe (Inland)	**169,8**
Gesamt	**190,9**

Aktives Portfolio-Management von Immobilien

Das Segment Real Estate identifiziert durch aktives Portfolio-Management objektspezifische Potenziale und optimiert diese mittels geeigneter Maßnahmen. Unter Abwägung des aktuellen Marktumfelds werden die Objekte im Anschluss zyklusgerecht verkauft. Zentrales Bindeglied in der Wertschöpfungskette ist dabei das IVG-eigene Asset Management, welches über ein europäisches Niederlassungsnetzwerk verfügt und so unmittelbar und mit der notwendigen Marktexpertise an der nachhaltigen Steigerung von Mieteinnahmen, der Verbesserung des Vermietungsgrads sowie dem Heben von Baurechts- und Entwicklungsreserven arbeitet.

Grunddaten (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse	253,0	289,7	-12,7
davon Nettomieten	*209,1*	*240,5*	*-13,0*
davon Mietnebenkosten	*37,3*	*37,8*	*-1,4*
davon sonstige Erlöse	*4,7*	*11,4*	*-58,8*
Bestandsveränderungen	-4,4	-6,4	-32,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-54,2	-55,8	-3,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,3	-2,4	-
Sonstige betriebliche Erträge	15,3	11,7	30,3
Betrieblicher Aufwand	-113,5	-138,2	-17,9
EBIT	**77,1**	**101,9**	**-24,3**
Verkaufserlöse	542,7	479,4	13,2
Ankaufsvolumen	26,4	-	-
Verkehrswerte zum Jahresende	3.193,3	3.776,0	-15,4

Marktwerte durch Verkäufe bestätigt

Die Verkehrswerte des IVG Portfolios haben sich im Jahresverlauf 2012 insbesondere aufgrund strategischer Verkäufe sowie selektiver Abwertungen in Höhe von -54,2 Mio. Euro im Zusammenhang mit Mietvertragsausläufen insgesamt um 582,7 Mio. Euro reduziert. Die Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von 542,7 Mio. Euro haben die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte weitestgehend bestätigt. Insgesamt ergab sich eine negative Abweichung von lediglich 3 %.

Die größte Einzeltransaktion war die Veräußerung zweier Immobilien in Unterföhring bei München für 320,5 Mio. Euro an den von IVG Private Funds initiierten geschlossenen IVG EuroSelect 21 München. Darüber hinaus wurden weitere 34 Objekte und Grundstücke im Wert von insgesamt 222,2 Mio. Euro an unterschiedliche Käufer im In- und Ausland veräußert.

Portfoliostruktur im Fokus deutscher Core/Core+ Immobilien (zum 31.12.2012)

		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout income producing	Workout non income producing	Total
Marktwert	in Mio. €	2.944,2	249,1	2.249,4	690,1	73,3	180,5	**3.193,3**
Anteil	in %	92,2	7,8	70,4	21,6	2,3	5,7	**100,0**

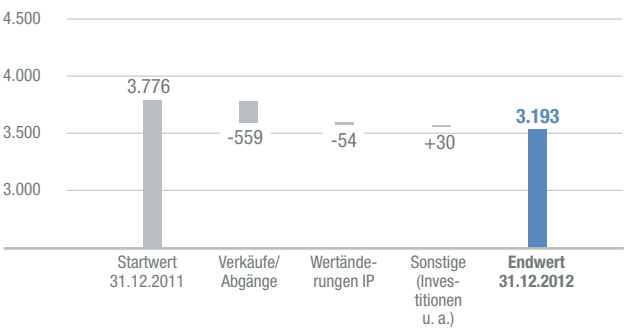
Wesentliche Portfolio Zu- und Abgänge

	Stadt	Land	Mietfl. Tsd. m²	Markt-wert[1] in Mio. €
Ankäufe 2012				
Elimäenkatu 26	Helsinki	Finnland	12,2	14,7
Summe Ankäufe			**12,2**	**14,7**

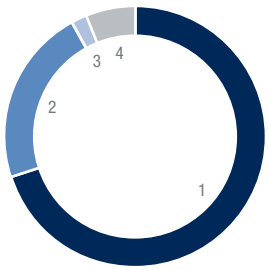
				Markt-wert[2] in Mio. €
Verkäufe 2012[3]				
Dieselstraße 6	München-Unterföhring	Deutschland	65,6	210,1
Dieselstraße 4	München-Unterföhring	Deutschland	65,4	114,3
Leibnizstr. 49, 53	Berlin	Deutschland	14,1	42,0
Rue des Fauvelles 47	Courbevoie	Frankreich	11,0	32,7
Vallilan Toimisto, Satamar 1	Helsinki	Finnland	14,0	21,2
Rue Thomas Edison 2	Strassen	Luxemburg	5,8	18,8
Vilhonkatu 5	Helsinki	Finnland	6,6	17,4
Cargo City Süd Geb. 554	Frankfurt am Main Flughafen	Deutschland	11,7	16,8
Spiegelhaus, Brandstwiete 19	Hamburg	Deutschland	8,9	12,3
Willy-Brandt-Str. 23	Hamburg	Deutschland	10,5	14,7
Summe Top 10			**213,5**	**55,6**
Übrige			47,1	55,6
Summe Verkäufe			**260,6**	**555,9**

1) Marktwert zum 31.12.2012
2) Marktwert zum Zeitpunkt des Abgangs
3) Abgang bis 31.12.2012

Portfolioentwicklung (in Mio. €)



Portfoliostruktur Verkehrswerte nach Investmentprofilen (in %)



1 – 70 Core/Core+
2 – 22 Value Add
3 – 2 Workout (income producing)
4 – 6 Workout (non income producing)

Gesamtvolumen: 3,2 Mrd. €

Portfoliostruktur weiter bestimmt von Core/Core+ Immobilien

Die Verkäufe 2012 hatten nur einen geringen Einfluss auf die Portfoliostruktur. Aufgrund zahlreicher strategischer Veräußerungen blieb der Anteil an Immobilien im Workout Segment trotz großvolumiger Verkäufe im Core/Core+ Bereich mit 7,9 % auf unverändert niedrigem Niveau. 70 % des Portfolios entfallen auf die Kategorie Core/Core+. Das Portfolio enthält somit weiterhin eine ausgewogene Mischung aus langfristig stabilen, weitgehend vollvermieteten Core/Core+ und Value Add Immobilien, deren Wertsteigerungspotenziale durch aktives Asset Management mittelfristig gehoben werden sollen. Immobilien der Kategorie Workout werden auch in Zukunft wegen fehlender Strategiekonformität verstärkt abverkauft.

Top 10 Mieter (Unternehmen / Stand 31.12.2012)

	Fläche Tsd. m²	Vertragsmiete in Mio. €	Vertragsmiete in €/m²	WAULD Jahre	Anteil an Vertragsmiete in %
Allianz Deutschland AG	243,9	39,1	10,22	8,0	20,5
Siemens AG	57,4	7,4	7,54	4,2	3,9
Bosch Sicherheitssysteme GmbH	41,2	4,6	7,80	7,8	2,4
Daimler AG	20,9	4,0	15,70	1,9	2,1
EPCOS AG	33,2	3,4	7,73	5,0	1,8
MEDA Pharma GmbH & Co. KG	14,5	3,1	12,11	1,9	1,6
Shell Deutschland Oil GmbH	24,2	2,8	9,06	10,9	1,5
Freie und Hansestadt Hamburg	14,5	2,7	11,50	7,3	1,4
Universal Music Entertainment GmbH	17,6	2,3	10,74	7,0	1,2
TeliaSonera Finland Oyj	12,2	2,1	12,11	0,0	1,1
Summe TOP 10	**479,6**	**71,4**	**9,86**	**6,7**	**37,4**
Übrige	1.263,2	119,5	7,99	3,0	62,6
Summe gesamt	**1.743,0**	**190,9**	**8,51**	**4,4**	**100,0**

Ungefähr 37 % der Gesamtvertragsmiete entfallen auf die 10 größten Mieter, davon 20,5 % auf die Allianz Deutschland AG mit einer Gesamtfläche von rd. 243,9 Tsd. m² und einer jährlichen Vertragsmiete von 39,1 Mio. Euro an verschiedenen Standorten. Im Geschäftsjahr 2012 konnte mit der Praktiker AG und einer vermieteten Fläche von 8.200 m² in Hamburg ein weiterer neuer Großmieter gewonnen werden. Mietbeginn war Juli 2012. Zudem konnte der Mietvertrag mit Shell, ebenfalls in Hamburg, um weitere 10 Jahre bis zum 30.11.2023 verlängert werden. Der Mietvertrag mit TeliaSonera Finnland endete dagegen am 31.12.2012; ein wesentlicher Teil der Mietfläche wurde zum Jahreswechsel an neue Mieter übergeben.

Mietvertragsausläufe im Überblick (in Mio. €)

	Inland	Ausland	Summe
2013	15,5	3,6	19,1
2014	19,7	0,1	19,9
2015	10,1	0,1	10,2
2016	11,4	0,1	11,5
2017	16,5	0,1	16,6
2018 ff.	62,3	0,8	63,2
unbefristet	9,2	0,4	9,7
kf SK[1)]	10,4	10,3	20,7
mf SK[2)]	14,5	5,6	20,1
Total	**169,8**	**21,1**	**190,9**

1) Mietverträge mit kurzfristigem Sonderkündigungsrecht
2) Mietverträge mit mittelfristigem Sonderkündigungsrecht

2012 konnten rund 750 Mietverträge mit einer Gesamtfläche von 287.000 m², einer jährlichen Vertragsmiete von 33,3 Mio. Euro und einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. fünf Jahren neu abgeschlossen oder verlängert werden (zuzüglich Verlängerungsoptionen). Die Mietvertragsrestlaufzeit des Portfolios liegt zum Jahresende 2012 bei ca. 4,4 Jahren.

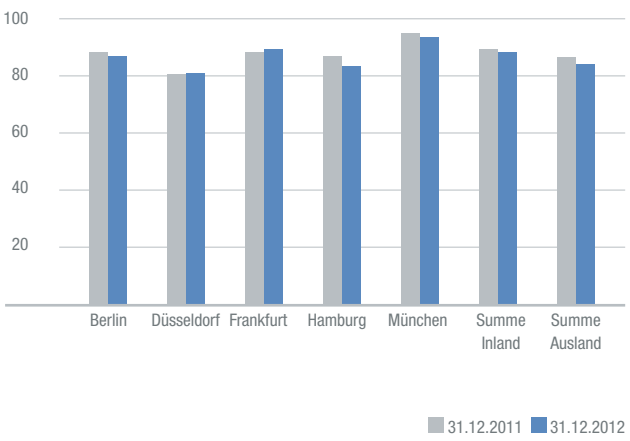
Portfoliokennzahlen

		National	International	Core/Core+	Value Add	Workout (income producing)	Workout (non income producing)	Total
Istmiete	in Mio. €	183,6	25,5	162,3	33,3	11,8	1,7	209,1
Immobilienbezogene Kosten	in Mio. €	21,0	9,0	14,4	7,3	5,3	2,9	30,0
NRI	in Mio. €	162,7	16,5	147,8	26,0	6,5	-1,2	179,1
NRI	**in %**	**5,4**	**6,2**	**5,9**	**3,7**	**7,5**	**-0,7**	**5,5**
NOI	in Mio. €	158,5	15,0	144,6	24,6	5,8	-1,4	173,5
NOI	**in %**	**5,3**	**5,6**	**5,8**	**3,5**	**6,6**	**-0,8**	**5,3**
Potenzialmiete	in Mio. €	192,6	25,2	155,8	55,3	5,2	1,6	217,8
Vertragsmiete	in Mio. €	169,8	21,1	145,1	40,9	4,3	0,6	190,9
Vermietete Fläche	in Tsd. m²	1.326	146	1.007	390	60	15	1.471
Vermietbare Fläche	in Tsd. m²	1.548	195	1.087	549	73	34	1.743
Wirtschaftl. Vermietungsgrad	in %	88,1	83,9	93,1	73,9	84,3	39,2	87,6
Marktwert	in Mio. €	2.944,2	249,1	2.249,4	690,1	73,3	180,5	3.193,3
Potenzialmietrendite	**in %**	**6,9**	**11,1**	**6,9**	**8,0**	**7,0**	**-**	**7,2**

Vermietungsgrad im Überblick

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,3 Prozentpunkte auf 87,6 % gesunken. Der um Verkäufe bereinigte Vermietungsgrad zeigt einen Rückgang von 0,6 Prozentpunkten, wobei annähernd 60 % der Mieten langfristig gesichert sind.

Vermietungsgrad (in %)



2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Weitere Verbesserung der operativen Performance durch proaktives Mieter- und Kostenmanagement sowie gezielte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Schärfung der Fokussierung auf die Investmentprofile Core/Core+ und Value Add mit besonderem Schwerpunkt auf Deutschland
- Konsequenter Abverkauf nicht strategiekonformer Immobilien, insbesondere solcher aus der Kategorie Workout (Sonstige)

IVG Investment – Development

Optimierung der Vermietungsgrade

Nach weitgehender Fertigstellung fokussieren sich die Aktivitäten des Bereichs auf die Optimierung bzw. Werterhöhung der verbleibenden Entwicklungsprojekte durch die Verbesserung der Vermietungsgrade. Der Schwerpunkt liegt dabei unverändert auf den Projekten THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, dessen Fläche derzeit zu rund 85 % vermietet ist und Front Office bei Paris.

Es ist darüber hinaus weiterhin geplant, das Segment Development nach Abschluss der verbleibenden Projekte aufzulösen. Zukünftig werden Entwicklungspotenziale der Bestands- und Fondsimmobilien durch die zentrale Serviceeinheit Asset Management bearbeitet.

Grunddaten (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd. in %
Umsätze	85,6	127,4	-32,8
davon Projektverkäufe	*30,2*	*110,5*	*-72,6*
davon sonstige Erlöse	*55,4*	*16,9*	-
Bestandsveränderungen	15,0	94,2	-84,1
Sonstige betriebliche Erträge	6,4	2,6	-
Projektaufwand	-92,0	-337,9	-72,8
davon Risikovorsorge/ Wertberichtigungen	*-37,9*	*-116,6*	*-67,5*
Abschreibungen	-4,1	0,0	-
Operativer Aufwand	-59,8	-34,1	75,2
EBIT	**-48,8**	**-147,8**	**-67,0**

Ergebniswirkung

Das Ergebnis des Segments wurde in 2012 insbesondere durch Wertkorrekturen im Zusammenhang mit den Projekten Front Office in Frankreich und Drukarnia in Polen belastet. Gründe hierfür waren der geringe Vermietungsgrad und Mietvertragsabschlüsse unter Plan sowie reduzierte Mieterwartungen bei Leerstandsflächen. Zusätzlich hierzu musste die Risikovorsorge für mögliche Belastungen aus noch nicht abgeschlossenen Schlussrechnungen erhöht werden.

Der Anstieg des operativen Aufwands im Vergleich zum Vorjahr wird maßgeblich durch die Bewirtschaftungskosten der Hilton Hotels im THE SQUAIRE beeinflusst, da sich diese erst seit Ende 2011 im Betrieb befinden. Dem entgegen stehen deutlich höhere wiederkehrende Umsatzerlöse, die den entsprechenden Aufwandsanstieg ausgleichen.

Gemäß geplantem Abbau der Projektpipeline konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Projekt Infopark E in Ungarn mit einem Nettoveräußerungserlös von 31,3 Mio. Euro verkauft werden.

IVG gewinnt MIPIM Award in der Kategorie „Best Office & Business Development“

Mit seinem neuartigen NEW WORK CITY Konzept, also der Vereinigung einer Vielzahl von Funktionen einer Kleinstadt, überzeugte THE SQUAIRE die diesjährigen Fachbesucher sowie die Jury der MIPIM in Cannes und wurde in der Kategorie „Best Office & Business Development“ prämiert. Neben dem innovativen Nutzungskonzept, der Zentralität und der Größe war vor allem die Architektur ein zentrales Kriterium für den Sieg. Der Preis unterstreicht die wegweisende Bedeutung von THE SQUAIRE für zukünftige Immobilienkonzepte.

2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Monetarisierung des Projekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen (voraussichtlich 2013)
- Vermietung der Leerstände in THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen und im Front Office bei Paris

Drukarnia, Bydgoszcz

THE SQUAIRE Parking am Flughafen Frankfurt

Front Office bei Paris

StefániaPark Budapest

THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen

IVG Investment – Caverns

Kavernen als stabile, immobiliennahe Asset-Klasse

Das Segment Caverns bildet die Basis der Infrastrukturausrichtung, als eine der tragenden Säulen der IVG Investment-Plattform. Das Kerngeschäft des Segments ist die Errichtung und Vermietung von Kavernen zur Lagerung von Erdöl und Erdgas sowie deren Betrieb. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche sowie staatliche Erdölbevorratungsorganisationen aus Europa.

Im Jahr 2008 konnte der IVG Kavernenfonds für institutionelle Investoren mit insgesamt 70 Kavernen (davon 40 Bestandskavernen und 30 Entwicklungskavernen) aufgelegt werden. Bis Ende 2012 folgte die termingerechte Übergabe von 18 der 30 Entwicklungskavernen. Bis zum Jahr 2014 werden weitere zwölf Kavernen an diesen Fonds veräußert. IVG bleibt für das Fonds- und Asset Management der Kavernen verantwortlich und führt deren Betrieb. Dies trägt zur nachhaltigen Ertragskraft der IVG bei.

Zusätzlich plant IVG die Entwicklung von 60 Kavernen am Standort Etzel für den eigenen Bestand. Eine dieser Kavernen befindet sich bereits im Betrieb und sieben weitere sind vorvermietet. In 2013 wird mit der Fertigstellung einer langfristig vermieteten Ölkaverne gerechnet. Für zwei Kavernen besteht darüber hinaus ein Optionsvertrag.

Grunddaten (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	30,6	38,7	-20,9
davon Gebühren aus Betriebsführung	*15,5*	*9,4*	*64,3*
davon Nettomieten	*7,2*	*3,5*	-
davon Performance Fee (Besserungsschein)	*0,5*	*16,9*	*-96,9*
davon sonstige Umsätze	*7,4*	*8,9*	*-17,2*
Aktivierte Eigenleistungen/ Bestandsveränderungen	8,8	7,5	16,9
Unrealisierte Marktwertänderungen	118,6	91,5	29,7
Realisierte Marktwertänderungen	1,0	-0,6	-
Sonstige Erträge	6,6	3,1	-
Operativer Aufwand	-39,0	-32,2	21,3
EBIT	**126,6**	**108,0**	**17,3**
Bruttoverkaufserlöse	215,1	179,4	20,0
Erlöse Besserungsschein	18,8	10,8	74,1
Investitionen	**89,2**	**125,9**	**-29,1**

Fair Value Bilanzierung beeinflusst Ergebnis positiv

Die unrealisierten Marktwertänderungen beeinflussen auch 2012 das Ergebnis positiv. Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (Revised 2008) im Bau befindliche Kavernen unter den Investment Property auszuweisen und zum Fair Value zu bewerten, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Die entsprechende Bewertung und Erstbilanzierung zum Fair Value erfolgte 2011 für sechs Kavernen und 2012 für acht Kavernen. Im Jahr 2012 wurden erwartungsgemäß sieben Kavernen, die zum Fair Value bewertet wurden, nach Fertigstellung an den IVG Kavernenfonds zum Kaufpreis in Höhe von 215,1 Mio. Euro veräußert. Die ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen zeigen die Differenz der Fair Values zu den bilanzierten Herstellkosten.

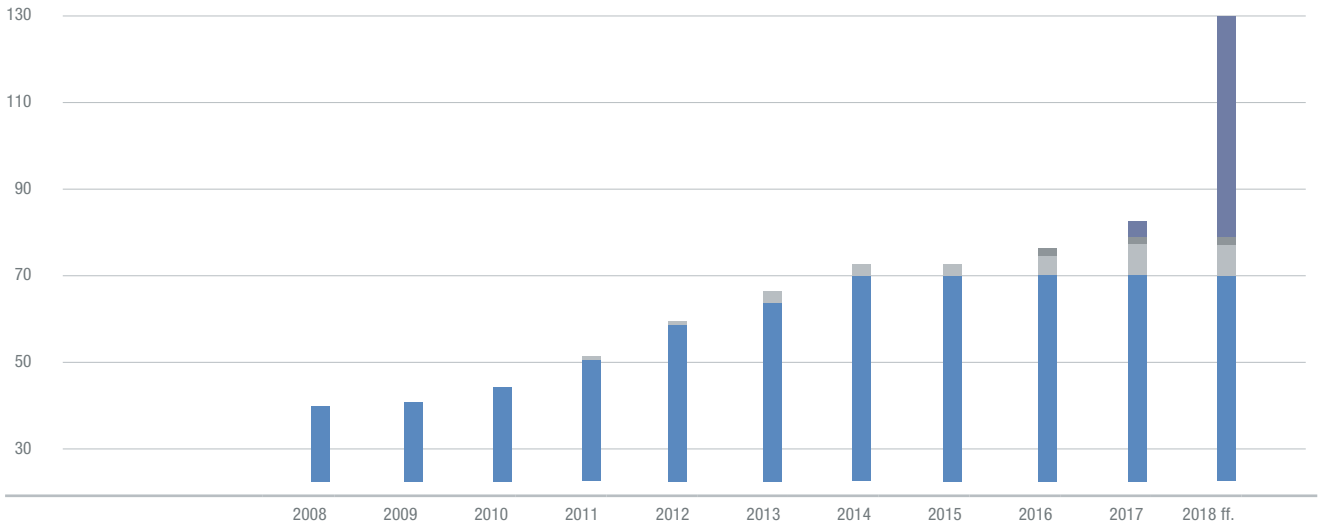
Der Anstieg der Vergütungen aus der Betriebsführung ist auf die sieben in 2012 zusätzlich fertig gestellten Kavernen sowie auf Dienstleistungen für Kavernenmieter zurückzuführen. Ein weiterer Erlösanstieg ist nach der Entwicklung von zwölf noch im Bau befindlichen Kavernen für den IVG Kavernenfonds sowie den sieben bis 2017 noch zu entwickelnden Kavernen gesichert.

Der Besserungsschein, den IVG mit dem IVG Kavernenfonds für die bis 2015 zu verlängernden Öllagerverträge vereinbart hat, konnte auf Basis der erreichten Vertragsabschlüsse bereits 2011 vollständig im Ergebnis bilanziert werden. Die Erträge wurden in den jeweiligen Jahren barwertig bei den Umsatzerlösen bilanziert. Die aus dem Besserungsschein resultierende Cash Flow-relevante Zahlung betrug 18,8 Mio. Euro in 2012. Die noch ausstehende Zahlung aus dem gedeckelten Besserungsschein in Höhe von rund 48 Mio. Euro wird in 2013 eingehen.

Durch die frühzeitige Fertigstellung der Kavernen vor Veräußerung an den IVG Kavernenfonds und die Vermietung einer IVG-Ölkaverne konnten 2012 zusätzliche Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Zudem wurde 2012 eine Vergütung von 0,5 Mio. Euro für die Vermietung von Zusatzmengen in den Fondskavernen bis 2016 erzielt.

Der operative Aufwand ist aufgrund zusätzlicher Abschreibungen und Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den Erlösen für die Betriebsführung von Kavernen stehen, gestiegen.

Portfolioentwicklung Anzahl Kavernen

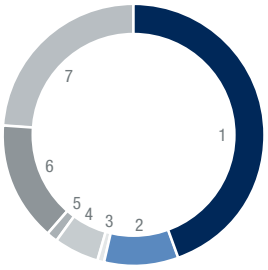


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 ff.
IVG Potenzial – unvermietet										4	50
IVG Potenzial – optioniert									2	2	2
IVG Potenzial – vermietet				1	1	3	3	3	5	8	8
IVG Kavernenfonds	40	41	45	51	58	63	70	70	70	70	70
	40	**41**	**45**	**52**	**59**	**66**	**73**	**73**	**77**	**84**	**130**

Überblick Kavernen-Portfolio

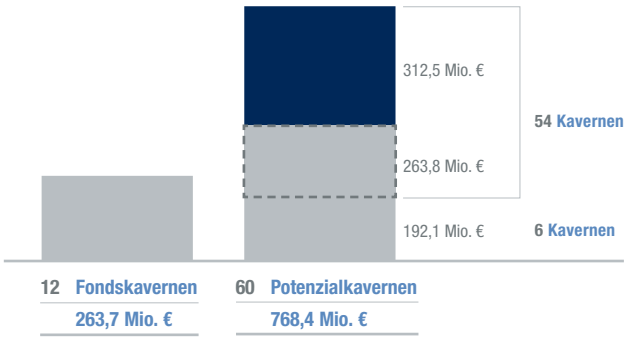
	Status Entwicklung	Status Bilanzierung		Status Vermarktung		
		fair value	at cost	vermietet	optioniert	unvermietet
IVG Kavernenfonds						
	58 Bestandskavernen (veräußert)	-	-	58	-	-
	12 Kavernen im Bau	12	-	12	-	-
IVG Potenzial-Kavernen						
	1 Bestandskaverne	1	-	1	-	-
	28 Kavernen im Bau (Baugenehmigungen)	5	23	7	2	19
	31 Kavernen im Bau (beantragte Standorte)	-	31	-	-	31
Gesamt-Portfolio						
		18	54	78	2	50
	130 Kavernen	**72 Kavernen**				**130 Kavernen**

Struktur des Kavernenportfolios (Anzahl)



1	–	58	im Betrieb/vorverkauft
2	–	12	vorvermietet/im Bau
		70	**Fondskavernen**
3	–	1	im Betrieb
4	–	7	vorvermietet/im Bau
5	–	2	Optionen
6	–	19	Baugenehmigungen
7	–	31	beantragte Standorte
		60	**Potenzialkavernen**

Struktur des Kavernenportfolios (in Mio. €)



NAV Adjustment ▩ bilanziert at cost ■ bilanziert zum Fair Value IAS 40

Kaufpreise und Investitionen: 70 Kavernen (IVG Kavernenfonds) (in Mio. €)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Kaufpreise[1)]	835,8	37,3	131,1	190,2	231,7	187,5	172,8	**1.786,4**
Investitionen[2)]	-160,0	-41,0	-61,5	-42,9	-31,9	-41,7		**-379,0**

1) Die Kaufpreise in den Jahren 2009 bis 2014 beinhalten einen Besserungsschein in Höhe von 91 Mio. Euro für Prolongationen auslaufender Lagerverträge
2) Nicht berücksichtigt sind nicht zahlungswirksame Investitionen (aktivierte Fremdkapitalzinsen und aktivierte Eigenleistungen)

Schwerpunkte der nächsten Jahre im Segment Caverns

Die wesentlichen Aktivitäten in den nächsten Jahren liegen in der Entwicklung der zwölf Gaskavernen für die Übergabe in 2013 und 2014 an den IVG Kavernenfonds sowie die Entwicklung weiterer sechs Gaskavernen, wovon eine Kaverne (inklusive einer weiteren Ölkaverne) 2013 und die restlichen fünf Kavernen 2016 und 2017 an die Mieter übergeben werden. Ein weiterer Schwerpunkt wird die Vermietung weiterer Potenzialkavernen sein. Damit schreitet der Ausbau des Kavernenstandorts der IVG weiter voran.

Bilanzierung und NAV Adjustment 2012 (in Mio. €)

		Bilanzwert	NAV Adjustment	Gesamtwert
12 Fondskavernen	Fair Value	263,7		263,7
60 Potenzialkavernen		455,9	312,5	768,4
davon 6 Potenzialkavernen	Fair Value	*192,1*		*192,1*
davon 54 Potenzialkavernen	At cost	*263,8*	*312,5*	*576,3*
72 Kavernen		**719,6**	**312,5**	**1.032,1**

2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Termingerechte Übergabe von fünf fertig gestellten Kavernen in 2013 und weiteren sieben Kavernen in 2014 an den IVG Kavernenfonds
- Übernahme einer fertig gestellten Ölkaverne in 2013
- Abschluss weiterer Mietverträge für Potenzialkavernen

IVG Funds – Institutional Funds

Marktführende Position in Deutschland

Das Segment Institutional Funds ist Teil des Geschäftsbereichs Funds und befasst sich mit der Konzeption, dem Vertrieb sowie dem Management von Immobilienfonds für institutionelle Investoren. Mit einem Marktanteil von rund 21 % nimmt IVG Institutional Funds bei offenen Immobilienspezialfonds eine marktführende Position ein (gemäß Bundesverband Investment und Asset Management e. V., 31.12.2012). Grundlage hierfür ist die langjährige Erfahrung und Expertise in der Verwaltung und dem Management von Immobilienvermögen.

Grunddaten (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse	56,6	57,9	-2,2
davon einmalige Gebühren	*4,0*	*4,5*	*-10,7*
davon laufende Gebühren	*52,6*	*52,7*	*-0,2*
davon sonstige Umsatzerlöse	*0,0*	*0,7*	-
Sonstige Erträge	4,0	1,3	-
Operativer Aufwand	-41,3	-41,1	0,4
Beteiligungsergebnis	0,1	0,3	-61,4
EBIT	**19,4**	**18,3**	**6,1**
Ankäufe	704	789	-10,8
Verkäufe	672	1.137	-40,9
Assets under Management	11.801	12.057	-2,1
Anzahl Fonds	45	41	9,8

Plattformentwicklung mit Joint Venture fortgesetzt

Primäres Ziel der Entwicklung des Segments Institutional Funds ist es, sowohl die bestehende Fondsmanagementkompetenz als auch den Zugang zu weiteren potenziellen Investoren mittels neuer Fondsprodukte auszubauen. Im Rahmen der Plattformstrategie wurde bereits im Jahr 2011 die in Wien ansässige HYPO Real Invest AG übernommen. Dabei fungiert die heutige IVG Austria sowohl als klassischer Asset Manager als auch als Portfolio- bzw. Fondsmanager mit exzellenter Expertise auf dem osteuropäischen Markt. Vor diesem Hintergrund ermöglicht die IVG Austria den Zugang zu neuen Investoren und den Ausbau der Aktivitäten in Zentral- und Osteuropa. Zurzeit managt die IVG Austria den HRI Immobilienfonds Nr. 1 und den IVG Warschau Fonds. Weitere ähnliche Produkte mit dem Fokus auf Osteuropa befinden sich in der Vorbereitung.

Im Rahmen der Plattformentwicklung wurden auch Vertretungen in London und Mailand implementiert. Während die Repräsentanz in London ein wichtiger Baustein in der Interaktion mit internationalen Investoren ist, dient die Präsenz in Mailand primär dem Zugang zu ausschließlich italienischen institutionellen Investoren. Als wesentlicher Schritt zur Umsetzung erfolgte 2012 die Gründung eines **Joint Venture** mit dem italienischen Immobilienkonzern **Beni Stabili**. Beni Stabili ist die größte Immobiliengesellschaft Italiens und gehört über die Beni Stabili Siiq als Investor und über die Beni Stabili Gestioni SGR als Fondmanager zu den größten Marktteilnehmern im italienischen Immobilienmarkt. Durch die Kooperation mit einem etablierten italienischen Immobilienkonzern erhält IVG Institutional Funds somit exklusiven Zugang zu italienischen institutionellen Investoren.

Erfolgreiche Produkte

2012 konnte IVG den **IVG Warschau Fonds** erfolgreich bei institutionellen Investoren platzieren. Insgesamt wurden 100 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren eingeworben. Der Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht investiert ausschließlich in neuwertige Bürogebäude im Zentrum der polnischen Hauptstadt und hat ein Zielinvestitionsvolumen von 200 Mio. Euro. IVG hat 2012 vier Immobilien mit einem Investitionsvolumen von ca. 80 Mio. Euro und insgesamt fast 13.500 m² Mietfläche für den Fonds angekauft. Zu den Investoren gehört neben einer deutschen Versicherung und einer deutschen Versorgungskammer auch ein institutioneller Investor aus Österreich.

Neben dem IVG Warschau Fonds konnte 2012 ein erstes Closing für einen weiteren klassischen Spezialfonds nach deutschem Investmentrecht für ein sehr fokussiertes Fondsprodukt erreicht werden. IVG Institutional Funds und die Garbe Logistic AG als führender Entwickler und Asset Manager im Bereich Logistikimmobilien in Deutschland haben gemeinsam den **IVG Garbe Logistik Fonds** aufgelegt. Der Fonds hat ein Zielvolumen von bis zu 400 Mio. Euro Gesamtkapital und wird in Logistikimmobilien an erstklassigen Standorten in Deutschland investieren. IVG Institutional Funds wird dabei im Rahmen einer strategischen Partnerschaft mit der Garbe Logistic AG als Asset Manager kooperieren, die im Ankauf exklusiv für den Fonds tätig ist. Nach einer Platzierungsphase von lediglich sieben Monaten wurde bei institutionellen Investoren bereits 120 Mio. Euro Eigenkapital eingesammelt. Zu den institutionellen Anlegern des ersten Closings gehören neben deutschen auch österreichische Anleger.

Neben dem Investment in fokussierte Pool Fonds hat IVG Institutional Funds institutionellen Investoren auch 2012 wieder die Beteiligung an **Club Deals** ermöglicht. Bereits 2011 hatte IVG Institutional Funds im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens für eine Investorengemeinschaft ein Gebäudeensemble („Silberturm“) von der Commerzbank AG erworben. Ende 2012 konnte ein Club Deal im Volumen von rund 100 Mio. Euro mit zwei Investoren, für die IVG bereits tätig ist, umgesetzt werden. Es wurde ein Büro- und Einzelhandelsgebäude in einer exzellenten Innenstadtlage von München erworben.

Weiterhin wurde 2012 die Transaktion **„Prime-Portfolio“** initiiert, bei der drei Büro- und Einzelhandelsobjekte in Frankfurt und Berlin im Rahmen eines Einzelmandats mit luxemburgischer Fondsstruktur erworben wurden. Die drei Objekte verfügen über beste Innenstadtlagen mit einem attraktiven Mietermix und haben ein Gesamtvolumen von rund 500 Mio. Euro. Das für die Transaktion notwendige Eigenkapital stellt als exklusiver Investor ein deutsches Versorgungswerk zur Verfügung.

Der Ankauf des „Silberturms“ wurde 2012 in den Ankaufsgebühren (einmalige Umsatzerlöse) abgebildet. Die Ergebniswirkung aus den anderen beschriebenen Neuprodukten entfaltet sich erst mit dem endgültigen Erwerb der entsprechenden Objekte in 2013.

Assets under Management nahezu stabil

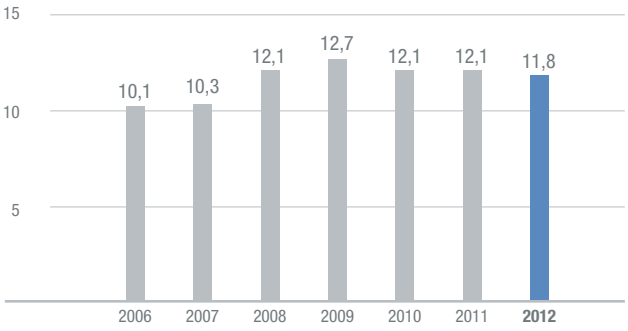
Mit einem leichten Rückgang der Assets under Management im Vergleich zum Vorjahr beträgt das von der IVG Institutional Funds verwaltete Immobilienvermögen bzw. Bruttofondsvolumen zum Jahresende 11,8 Mrd. Euro (inklusive Drittmandate und Drittverwaltung). Damit bleiben die Assets under Management nahezu stabil. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht nur An- und Verkäufe die Entwicklung der Assets under Management bzw. des Bruttofondsvolumens beeinflussen, sondern beispielsweise auch unrealisierte Verkehrswerteänderungen auf Sondervermögenebene. Durch oben beschriebene Produktinitiativen sowie weitere geplante Produkte wird etwaigen Abwertungen und/oder Abverkäufen jedoch entgegengewirkt bzw. Wachstum generiert.

Ausbau des EBIT um 1,1 Mio. Euro

Trotz schwieriger Marktverhältnisse konnte das Segment im Jahr 2012 Umsatzerlöse und sonstige Erträge in Höhe von rund 60,6 Mio. Euro erwirtschaften (Vorjahr: 59,1 Mio. Euro). Bestandteil der einmaligen Gebühren/Umsatzerlöse sind neben den An- und Verkaufsgebühren auch Performance-Gebühren, welche im Jahr 2012 erstmals in Höhe von rund 0,5 Mio. Euro generiert werden konnten.

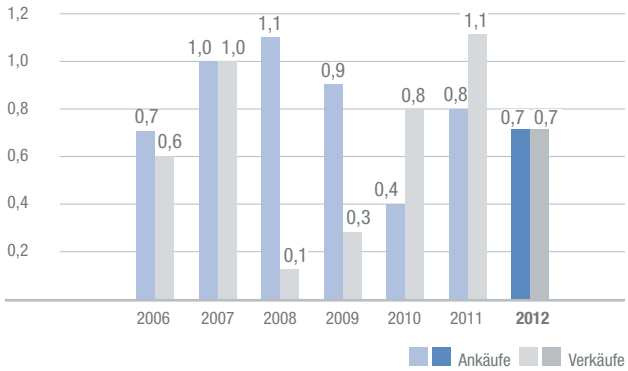
Der operative Aufwand lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 41,3 Mio. Euro ungefähr auf Vorjahresniveau. Bei gesteigertem betrieblichen Ertrag und stabilem betrieblichen Aufwand konnte somit insgesamt ein EBIT von 19,4 Mio. Euro erzielt werden, was eine Zunahme in Höhe von rund 1,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Assets under Management (in Mrd. €)



CAGR 2,7 %

An- und Verkäufe (in Mrd. €)



2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Weiterer Ausbau der Plattform zur vermehrten Einwerbung von internationalem Eigenkapital
- Weitere Auflage fokussierter Fonds sowie Strukturierung von Club-Deals (je nach Verfügbarkeit)
- Anpassung der Organisationsstruktur an regulatorische Rahmenbedingungen (insbesondere AIFM/KAGB/E-Vorgaben)

IVG Funds – Private Funds

IVG Private Funds behauptet sich in anspruchsvollem Marktumfeld

Das Segment Private Funds konzipiert, vertreibt und verwaltet Immobilienfonds für private und semi-institutionelle Investoren. Durch Fonds der EuroSelect-Reihe erhalten Anleger Zugang zu attraktiven Immobilien in ausgewählten europäischen Metropolen. Besondere Stärken der Gesellschaft sind die Immobilienkompetenz des IVG-eigenen Asset Managements sowie die langjährige Erfahrung als Anbieter von Sachwertinvestments.

Entgegen dem negativen Markttrend hat IVG im Jahr 2012 mehr Eigenkapital bei Anlegern eingesammelt als jeder andere Mitbewerber und belegte somit Platz 1 im Jahresranking des Branchenverbands VGF. Der Markt für Immobilienfonds in Deutschland hingegen brach beim platzierten Eigenkapital an Privatanleger in 2012 um 30 % ein. Mit der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München erreichte IVG Private Funds einen Marktanteil von 15 % in der Kategorie „Immobilienfonds Deutschland für Privatinvestoren“.

Grunddaten (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse	11,6	4,1	-
davon Einmalgebühren	*7,4*	*0,1*	-
davon laufende Gebühren	*4,2*	*4,0*	*5*
Sonstige Erträge	2,8	0,4	-
Operativer Aufwand	-10,2	-10,1	1
Beteiligungsergebnis	0,1	0,1	-56
EBIT	**4,3**	**-5,5**	**-**
Platziertes Eigenkapital	205,0	11,0	-
Assets under Management	3.416,0	2.994,0	14
Betreute Anleger (Anzahl in Tsd.)	62.847	57.309	10

Erfolgreiche Platzierung IVG EuroSelect 21 München

Der IVG EuroSelect 21 München mit zwei Allianz-Immobilien in München-Unterföhring wurde 2012 erfolgreich platziert. Mit einem Eigenkapitalvolumen von 205 Mio. Euro gehörte die Platzierung zu den erfolgreichsten Transaktionen des Jahres 2012 im Bereich der geschlossenen Immobilienfonds. Insgesamt betreut die IVG Private Funds nunmehr ca. 63.000 Anleger und verwaltet ein Volumen von 3,4 Mrd. Euro.

IVG EuroSelect THE SQUAIRE in Planung

Nach der erfolgreichen Produktplatzierung in 2012 soll es in 2013 ähnlich weitergehen. Derzeit prüft IVG die mögliche Platzierung des Objekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen im Rahmen eines IVG EuroSelect Fonds. Mit einem geplanten Platzierungsvolumen von bis zu 400 Mio. Euro Eigenkapital ein einzigartiges Vorhaben; der Vertriebsstart ist für die zweite Jahreshälfte 2013 avisiert.

Neue Chancen durch gesetzliche Neuerung

Mitte 2013 tritt eine Vielzahl neuer Regelungen für die Fondsbranche in Kraft. Neue Richtlinien werden den Markt verändern. IVG Private Funds befindet sich hierzu in bereits weit vorangeschrittenen Vorbereitungen. Neue Produktideen sind in der Pipeline, zudem wird mit einem Projekt die strukturierte Erschließung des semi-institutionellen Markts weiter forciert.

Assets under Management (in Mrd. €)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
4,2	3,0	3,7	3,3	3,2	3,0	3,0	3,4

Assets under Management nach Regionen

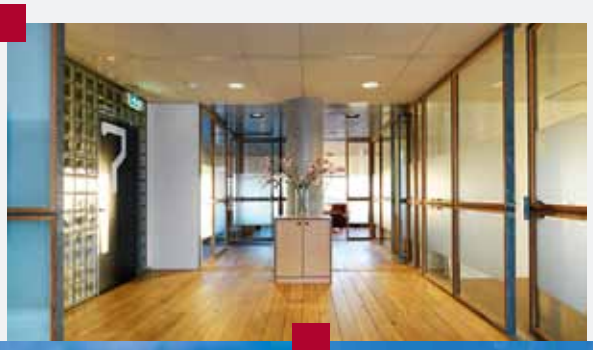
Region	Anteil in %
München	15,9
Berlin	7,1
Düsseldorf	2,0
Hamburg	0,7
Großbritannien	47,6
Luxemburg	11,7
Niederlande	6,5
Belgien	5,9
Italien	0,2

Platziertes Eigenkapital (in Mio. €)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
170	252	427	257	175	71	11	205

2013 Wesentliche Ziele/Maßnahmen

- Konzeption und Platzierung des IVG EuroSelect THE SQUAIRE



Die hochmodernen Bürogebäude des „Quintet Office“, Rietlandpark, im Zentrum von Amsterdams, bestechen durch ihre Architektur mit schillernden Fassaden und ungewöhnlichen Formen. Dank unmittelbarer Lage am U- und S-Bahn-Netz sind sie für die Mieter gut erreichbar.

„Wir wollen mit unserer Berichterstattung in Aussagekraft und Verständlichkeit Maßstäbe setzen.“

Konzernlagebericht

Überblick	74
Positionierung und Strategie	75
Umfeld- und Geschäftsentwicklung	78
Finanz- und Vermögenslage	85
Weitere Angaben	88
Risikomanagement	99
Auftakt 2013 und Ausblick	108

Konzernlagebericht

1 Überblick

Einmalige, nicht liquiditätswirksame Sonderaufwendungen belasten das Konzernergebnis 2012

Aufgrund von einmaligen, nicht liquiditätswirksamen Sonderaufwendungen insbesondere im 4. Quartal schließt die IVG Immobilien AG das Geschäftsjahr 2012 mit einem negativen Konzernergebnis in Höhe von 98,7 Mio. Euro ab. Diese Sonderaufwendungen betreffen im Wesentlichen:

- das Segment Development mit 37,9 Mio. Euro aus Bewertungskorrekturen aufgrund veränderter Vermietungsannahmen und Rückstellungen für künftige Belastungen aus noch nicht abgeschlossenen Schlussrechnungen,
- das Finanzergebnis mit 35,6 Mio. Euro durch die außerplanmäßige Aufzinsung der Wandelanleihe aufgrund des veränderten Marktumfelds und der daraus resultierenden kürzeren Laufzeit, und
- den Steueraufwand mit 9,0 Mio. Euro aus der Wertberichtigung von latenten Steuern in ausländischen Gesellschaften aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit.

Trotz dieser Sonderbelastungen ist das EBIT nach unrealisierten Wertänderungen um 101,4 Mio. Euro auf 144,7 Mio. Euro im Berichtsjahr angestiegen. Im Vorjahr war diese Kennzahl im Wesentlichen durch Wertberichtigungen im Segment Development von -116,6 Mio. Euro belastet.

Das operative Ergebnis des Konzerns, das EBIT vor unrealisierten Wertänderungen, liegt 2012 mit 114,1 Mio. Euro nur leicht unter dem Vorjahreswert von 121,3 Mio. Euro. Der Wegfall der Nettomieten im Zusammenhang mit den umfangreichen Verkäufen von Investment Property im Segment Real Estate konnte nicht vollständig durch zusätzliche Erträge im Segment Development, insbesondere aus dem Übergang des THE SQUAIRE in den Regelbetrieb, und im Segment Private Funds, aus der Platzierung des IVG EuroSelect 21 München, kompensiert werden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Berichtsjahr um 29,3 Mio. Euro von -260,9 Mio. Euro auf -231,6 Mio. Euro, obwohl hier die bereits erwähnte Sonderbelastung aus der außerplanmäßigen Aufzinsung der Wandelanleihe (-35,6 Mio. Euro) enthalten ist. Positive Ergebnisse aus Fremdwährung und Sicherungsgeschäften sowie die mit der erfolgten Entschuldung der Gesellschaften einhergehenden Entlastung des Zinsergebnisses waren für die positive Veränderung des Finanzergebnisses verantwortlich.

Die Ertragsteuern veränderten sich von +91,6 Mio. Euro um -103,4 Mio. Euro auf -11,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. In der Vorjahreszahl war die Nachaktivierung latenter Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge enthalten. In der Berichtsperiode ist eine Wertberichtigung aktiver latenter Steuern in ausländischen Gesellschaften von -10,6 Mio. Euro enthalten.

Dividendenzahlung und Bedienung der Hybridanleihe entfallen

Der Einzelabschluss nach HGB der IVG Immobilien AG weist einen Bilanzverlust von 577,5 Mio. Euro aus, der auf neue Rechnung vorgetragen wird. Eine Dividendenzahlung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 entfällt damit. Weiterhin wird die Bedienung der Hybridanleihe für die Zahlungstermine in 2013 gestundet.

Negatives Konzernergebnis spiegelt nicht den Fortschritt bei der Restrukturierung wider

Auch in 2012 standen die im Jahr 2009 begonnene Restrukturierung des Geschäftsmodells sowie dessen Anpassung an die veränderten Marktbedingungen im Mittelpunkt der Aktivitäten. Mit der strategischen Neuausrichtung des Geschäftsmodells wurde die Unternehmensstruktur vereinfacht und klar auf ein nachhaltiges Kerngeschäft mit stabilen, wiederkehrenden Erträgen ausgerichtet. Das gibt IVG die Möglichkeit, Risiken zu minimieren, Kosten zu optimieren und die Effizienz deutlich zu steigern. Zudem wurde der Fokus auf die Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten gelegt.

IVG konnte 2012 wichtige operative Erfolge verzeichnen. Mit dem IVG EuroSelect 21 München, der in zwei Allianz-Immobilien investiert, haben wir einen der größten Privatkundenfonds der letzten Zeit vollständig in 2012 platziert. Im Segment Caverns wurden sieben Kavernen plangemäß fertig gestellt und an den IVG Kavernenfonds übertragen. Für institutionelle Investoren wurden u.a. die zwei Themenfonds IVG Garbe Logistik Fonds und IVG Warschau Fonds aufgelegt.

Auf der Seite der Bilanzoptimierung konnte das selbst gesetzte Ziel einer Entschuldung um 500 bis 600 Mio. Euro mit tatsächlichen Tilgungsleistungen von rund 640 Mio. Euro übertroffen werden. Diese Tilgungen wurden im Wesentlichen aus den Erlösen der Kavernenverkäufe und den Allianz-Immobilien finanziert.

Schwerpunkt 2013: Umsetzung der kurzfristigen Ziele und weitere Stärkung des operativen Geschäfts

IVG befindet sich 2013 weiterhin im Spannungsverhältnis zwischen der Fortsetzung der Restrukturierung und der weiteren Stärkung des operativen Geschäfts. Kurzfristig liegt der Schwerpunkt auf der Steigerung des Vermietungsgrads von THE SQUAIRE auf 90 bis 92 %, dem Start der geplanten Vermarktung von THE SQUAIRE, der Fertigstellung und Übergabe von fünf weiteren Kavernen an den IVG Kavernenfonds und der Fortsetzung der Entschuldung um bis zu 800 Mio. Euro. Daneben stehen die umfangreichen Refinanzierungen und Prolongationen der Jahre 2013 und 2014 ebenfalls im Fokus.

Parallel dazu werden 2013 die mittelfristigen Ziele weiterverfolgt. Dazu gehören die Finalisierung der Restrukturierung und die weitere Umsetzung des neuen Geschäftsmodells sowie die Stärkung des operativen Geschäfts durch die Erwirtschaftung wiederkehrender Erträge und Reduktion der Kostenbasis.

2 Positionierung und Strategie

2.1. Geschäftsmodell

IVG als Investment-Plattform

On-balance	Off-balance
Investment	Funds
· Real Estate · Development · Kavernen	· Institutional Funds · Private Funds

Asset Management

Transaktion | Vermietung | Entwicklung | Management

Das Geschäftsmodell der IVG wurde auch 2012 im Rahmen der laufenden Restrukturierungsmaßnahmen weiter optimiert. Nachdem in den vergangenen Jahren vor allem die beiden Geschäftsbereiche Investment und Funds neu ausgerichtet wurden, stand im vergangenen Jahr verstärkt das Asset Management im Fokus. Die Restrukturierung dieses Bereichs kann als logische Konsequenz aus der strukturellen Neuaufstellung der Gesellschaft sowie den veränderten Marktverhältnissen verstanden werden. Zukünftig werden die von IVG verwalteten Objekte durch Regionalbereiche im In- und Ausland betreut. Die bisherigen Niederlassungsstrukturen bleiben dabei grundsätzlich bestehen, werden aber um administrative Redundanzen bereinigt. Außerdem werden die Verantwortlichkeiten auf eine geringere Anzahl von Personen verteilt. Die Funktion des Asset Managements im Sinne der integrierten Wertschöpfungskette und die dezentrale Marktpräsenz bleiben unberührt. Die Zielsetzung, bestehende Ertragspotenziale des operativen Geschäfts zu sichern und zyklische, risikobehaftete Aktivitäten weiter zu reduzieren, ist weiterhin der maßgebliche Eckpfeiler der Unternehmensstrategie.

Als Investment-Plattform bietet IVG maßgeschneiderte Produkte für die Anlagebedürfnisse institutioneller und privater Anleger in Immobilien und immobiliennahe Infrastruktur an. IVG beteiligt sich dabei über Kapitalpartnerschaften selektiv als Co-Investor an den von ihr strukturierten Produkten.

Bei der Verankerung des 2011 auf den Weg gebrachten Unternehmensleitbildes sieht sich die Gesellschaft auf einem guten Weg. Ziel hierbei ist, einen verbindlichen Orientierungsrahmen für das Handeln der Mitarbeiter zu schaffen, ohne dass dieses ihre unternehmerische Kreativität beschneidet. Es soll letztlich helfen, „Vielfalt in Einheit“ im unternehmerischen Kontext zu organisieren.

Investment-Plattform mit integrierter Wertschöpfungskette

Die IVG als Investment-Plattform vereint unter einem Dach die Expertise

- für Immobilien und immobiliennahe Infrastruktur (Kavernen),
- für direkte und indirekte Investments in unterschiedlich strukturierte Vehikel,
- für verschiedene Anleger und Anlageinteressen und
- für das erforderliche Asset Management.

Wiederkehrende Erträge aus Mieten, Managementgebühren und Co-Investmentstrukturen bilden die Basis des stabilen Kerngeschäfts.

Die Plattform bietet darüber hinaus erweiterten Zugang zu attraktiven Produkten für die verschiedensten Anlegergruppen, wobei die nachhaltige Schaffung, die Realisierung bzw. der Erhalt von Werten im Vordergrund stehen.

IVG als Co-Investor

Das Modell des Co-Investments ermöglicht nicht nur aktive Präsenz am Markt mit erweitertem Zugang zu hochkarätigen Akquisitionsmöglichkeiten, sondern unterstützt auch direkt eine der wesentlichsten Anforderungen an ein modernes, erfolgsorientiertes Investment- und Fondsmanagement: die Kongruenz der Interessen von Prinzipal und Agent („Alignment of Interest“). Die IVG konzentriert sich dabei insbesondere darauf, die Strukturen und Prozesse so auszurichten, dass effiziente Leistungs- und damit optimale Kostenstrukturen für Anleger und Aktionäre entstehen.

Kapitalgeber erlangen durch ein Investment in Produkte der IVG Investment-Plattform Zugang zu einem integrierten Asset Management mit den Kernkompetenzen Transaktion (An- und Verkauf), Vermietung und Entwicklung sowie zu einem nachhaltigen Management entlang der Immobilien-Wertschöpfungskette. Darüber hinaus bietet IVG bestehenden und potenziellen Anlegern die Möglichkeit, sie bei der Realisierung von Großprojekten (z. B. Ankauf des Silberturms in Frankfurt am Main) zu unterstützen, indem IVG Investoren mit gleichen Investitionszielen zusammenführt und somit auch frühzeitig den Prozess der Kapitalbeschaffung aktiv gestaltet.

Wettbewerbsvorteile der IVG

IVG zählt mit Assets under Management von rund 21,1 Mrd. Euro zu den großen Immobilien- und Infrastrukturgesellschaften in Europa.

Sie verfügt über ein hausinternes erfahrenes Asset Management Team, das mittels eines europaweiten Niederlassungsnetzwerks in allen relevanten Teilmärkten operiert.

Mit den im Eigentum und in der Verwaltung der Gesellschaft befindlichen Kavernen positioniert sich IVG als einer der größten unabhängigen Entwickler und Betreiber in diesem Bereich und erzielt so attraktive stabile Erträge.

Durch die Repositionierung von IVG und die Bündelung der vielfältigen Geschäftstätigkeiten im Rahmen der integrierten Investment-Plattform, erschließt das Unternehmen nachhaltige Einkommensquellen verbunden mit Wachstumschancen für Investoren und Aktionäre.

2.2 Ausrichtung und Ziele

Abbau von Risikopositionen und Konzentration auf wiederkehrende Erträge

Als ertragsorientiertes Unternehmen der Immobilien- und immobiliennahen Infrastrukturbranche richtet IVG ihr strategisches und operatives Handeln auf stabile Cash Flows und eine langfristige Wertentwicklung aus.

Die Gesamtstrategie der IVG umfasst den weiteren Abbau von Risikopositionen sowohl auf operativer als auch auf finanzieller Ebene und die Konzentration auf wiederkehrende Cash Flows, die sich aus Mieteinnahmen, Managementgebühren und Erträgen aus selektiven Co-Investments in eigene Produkte zusammensetzen. In operativer Hinsicht beabsichtigt die Gesellschaft, die Entwicklungsrisiken künftig weiter zu reduzieren und nicht mehr als spekulativer Immobilienentwickler auf eigenes Risiko zu agieren. Auf Finanzierungsebene beabsichtigt IVG den bisherigen Weg der Entschuldung plangemäß fortzusetzen und mittelfristig einen deutlichen Abbau der eigenen Risikopositionen durch die Reduzierung des Loan-To-Value umzusetzen. Gemäß ihrer Strategie beabsichtigt IVG weiterhin Synergien zwischen ihrem Geschäftsbereich Investment und ihrem Geschäftsbereich Funds zu realisieren. Das Wachstum des verwalteten Vermögens stellt dabei einen zentralen Punkt aller zukünftigen Überlegungen dar.

Darüber hinaus ist IVG davon überzeugt, dass sich der Erfolg des eigenen Kavernengeschäfts trotz der derzeit herrschenden Unsicherheiten im Energiesektor mittel- bis langfristig fortsetzen wird. Deshalb sieht sich die Gesellschaft im Hinblick auf ihre Erfahrung in der Entwicklung und Betrieb von Kaverneninfrastruktur in einer sehr guten Position, um weitere Investitionen im Bereich der Energieinfrastruktur im Rahmen selektiver Partnerschaften tätigen zu können.

Ziele 2013: Stetige Verbesserung der operativen Leistungskraft und proaktives Bilanzmanagement

Nachdem die Gesellschaft schon in den letzten Jahren ihre Restrukturierungsaktivitäten erfolgreich vorangetrieben hat, müssen auch 2013 die Managementaktivitäten auf die nachhaltige operative und finanzielle Stärkung der Gesellschaft fokussiert werden.

Folgende Ziele gilt es dabei in 2013 kurzfristig umzusetzen:

- Steigerung des Vermietungsgrads von THE SQUAIRE auf 90 bis 92 %
- Start der geplanten Vermarktung von THE SQUAIRE,
- Übergabe von fünf weiteren Kavernen an den IVG Kavernenfonds,
- Steigerung des Vermietungsgrads im Bestandsportfolio,
- weiterer Abbau der Verschuldung um bis zu 800 Mio. Euro und Vorbereitung der umfangreichen Refinanzierungen und Prolongationen, die bis 2014 anstehen, und
- weitere Optimierung der Personal- und Sachkosten.

Mittelfristige Ziele sind die Finalisierung der Restrukturierungsphase und die weitere Umsetzung des neuen Geschäftsmodells sowie die Stärkung des operativen Geschäfts durch die Erwirtschaftung wiederkehrender Erträge und Reduktion der Kostenbasis. Dies wird u. a. über folgende Maßnahmen erreicht:

- Nutzung von Marktopportunitäten/Investitionsgelegenheiten als selektiver Co-Investor über das Investment-Plattformmodell
- Weitere Stabilisierung der operativen Erträge u. a. durch eine kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsbeziehungen zu Mietern und Investoren
- Konsequenter Abbau der Verschuldung
- Abwicklung der noch verbleibenden Development Pipeline
- Konsequente Umsetzung der in 2012 angestoßenen Maßnahmen zur weiteren Kostensenkung im operativen Geschäft und damit Steigerung des nachhaltigen Cash Flows
- Weitere Optimierung von Geschäftsprozessen u. a. durch das weitere Implementieren von effizienteren Analyse-, Planungs- und Steuerungstools. In Verbindung hiermit Weiterführung der Transparenz-Offensive (u. a. Orientierung an EPRA Best Practice Recommendations)

Die Segmente unterstützen diese Ziele dabei wie folgt:

IVG Investment – Real Estate

Schwerpunkt des Segments Real Estate ist die Verwaltung und Bewirtschaftung von Objekten sowie die Identifikation objektspezifischer Potenziale und deren Optimierung mittels geeigneter Maßnahmen. Investitionsfokus bildet dabei der deutsche Immobilienmarkt und hier vor allem Objekte des Core/Core+ Segments. Immobilien, die die Renditeerwartungen mittel- bis langfristig nicht erfüllen, werden verkauft. Aufgrund der im Vergleich zu Deutschland hohen Volatilität ausländischer Immobilienmärkte werden die dortigen Bestände kontinuierlich reduziert. In diesem Zusammenhang wurden über die letzten Jahre sämtliche französischen und englischen Objekte verkauft. Die ausländischen Portfolien insbesondere in Belgien und Finnland wurden bereits deutlich reduziert und werden nun sukzessive weiter abverkauft. Mittelfristig soll so eine Portfoliostruktur erreicht werden, die eine klare Fokussierung auf Deutschland mit einer angemessenen Rendite-/Risikostruktur aufweist.

IVG Investment – Development

Im Segment Development schreitet der Abbau der Projektentwicklungs-Pipeline weiter voran. 2012 konnte der Bestand an Projektentwicklungen planmäßig um das Objekt Infopark E in Budapest reduziert werden. Nach der Fertigstellung des Projekts THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking konzentrieren sich für 2013 alle Aktivitäten auf die weitere Verbesserung des Vermietungsgrads im Objekt sowie die Vorbereitung der Vermarktungsaktivitäten.

Zukünftige Development-Aktivitäten werden nur noch im Rahmen selektiver Modernisierungs- und Refurbishment-Maßnahmen sowohl im Eigen- als auch im Fondsbestand stattfinden. Die entsprechenden Serviceleistungen werden durch das hausinterne Asset Management koordiniert.

IVG Investment – Caverns

Wie auch in den Vorjahren wird durch die sukzessive Fertigstellung weiterer Kavernen und deren Übertragung an den IVG Kavernenfonds ein maßgeblicher Anteil am Abbau der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns durch das Segment Caverns ermöglicht. Für 2013 ist in diesem Zusammenhang die Übertragung von fünf Kavernen geplant. 2014 sollen darüber hinaus die noch verbleibenden sieben bereits vorverkauften Kavernen an den IVG Kavernenfonds übergeben werden. Daneben steht die Erweiterung des Kavernenfeldes im Fokus der Aktivitäten am Standort Etzel. Ab 2015 kann mit der Fertigstellung weiterer, nicht an diesen IVG Kavernenfonds verkaufter Kavernen gerechnet werden.

IVG Funds – Institutional Funds

Im Segment Institutional Funds konzentriert sich die Gesellschaft auf einen ganzheitlichen Managementansatz von Investmentprodukten für institutionelle Anleger. Dazu gehören neben der Produktentwicklung, der Transaktionsberatung und -durchführung auch ein vollumfängliches Portfoliomanagement und Reporting. Zwei wesentliche Ziele der IVG Institutional Funds sind die Ausweitung der Assets under Management und die Verbreiterung der Kundenbasis durch innovative Produkte am Markt. 2012 wurden diese Ziele u.a. durch das erfolgreiche Closing des IVG Warschau Fonds sowie die Auflage des IVG Garbe Logistik Fonds erreicht. Durch eine Kooperation mit Beni Stabili, Italiens größte Immobiliengesellschaft, hat sich IVG zudem den Zugang zum italienischen Investmentmarkt erschlossen. Des Weiteren soll die bereits vorhandene Kompetenz im Retailbereich, etwa durch die Auflage spezialisierter Retailfonds, weiter ausgebaut werden. Darüber hinaus gilt es auch in den nächsten Jahren, das bestehende Portfolio bei älteren Bestandsfonds zu bereinigen und das freigesetzte Kapital in neue Fondsprodukte umzuschichten.

IVG Funds – Private Funds

Grundsätzlich konzentriert sich das Segment Private Funds auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Immobilienfonds für private und semi-institutionelle Investoren. Die Fonds gewähren Anlegern exklusiven Zugang zu Immobilien in ausgewählten europäischen Metropolen. Mit der Platzierung des IVG EuroSelect 21 München konnte die Gesellschaft auch 2012 ihre Position als einer der größten Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds behaupten. Für 2013 wird erwartet, mit der Platzierung weiterer attraktiver Projekte abermals eine führende Rolle in diesem Segment einzunehmen. Daneben soll das in 2011 erstmals erschlossene Segment für semi-institutionelle Investoren im Rahmen von Club Deals weiter erschlossen werden.

IVG Asset Management als zentrale Serviceeinheit

Über das Asset Management steuert IVG neben dem Objektmanagement-, Vermietungs- und Transaktionsgeschäft zukünftig, nach Aufgabe des eigenständigen Segments Development, das ausschließlich auf Dienstleistungen und Entwicklungen im Eigenbestand fokussierte Projektentwicklungsgeschäft. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei um Modernisierungsmaßnahmen und kleinere bauliche Veränderungen. Im Vermietungsgeschäft strebt die Gesellschaft einen Leerstandsabbau im Eigenbestand auf rund 10 % an. Der Bereich Transaction stellt auch in Zukunft neben seiner operativen An- und Verkaufsaktivität insbesondere die Akquisition attraktiver Immobilien und Portfolien als Basis innovativer Fondsprodukte sicher.

Mitarbeiter- und Nachhaltigkeitsorientierung als nichtfinanzielle Ziele

Die IVG ist bestrebt, den Mitarbeiten ein attraktives Arbeitsumfeld sowie die Möglichkeit zu bieten, sich gezielt weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang wurden im vergangenen Jahr wesentliche Instrumente der strategischen Personalentwicklung neu bzw. deutlich verbessert aufgesetzt. Soziales Engagement ist für die IVG von hoher Bedeutung. Im Rahmen der IVG Stiftung und auch darüber hinaus übernimmt die IVG seit Langem soziale Verantwortung und fördert Projekte in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Kultur und Soziales.

Die in den Jahren 2010/2011 entwickelte Nachhaltigkeitsstrategie, die den Rahmen für die strategische Ausrichtung und das operative Geschäft der IVG mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit bildet, wurde 2012 weiter intensiviert. Durch die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit, etwa im Rahmen des demnächst zum dritten Mal erscheinenden Nachhaltigkeitsberichts, konnten zahlreiche Potenziale zu einer effizienteren Ressourcenallokation ermittelt werden.

Vorsprung durch eigenes Immobilienmarkt-Research

Research liefert die Grundlagen für fundierte Investitionsentscheidungen innerhalb des gesamten Investmentspektrums der Plattform. Grundlage beispielsweise des Immobilienmarkt-Research sind spezifische ökonometrische Modelle, die u.a. mit aktuellen Projektionen zu Wirtschaftswachstum und Neubautätigkeit verknüpft werden und so eigenständige Prognosen für die relevanten Immobilienmärkte der IVG ermöglichen. Die vollumfängliche, unabhängig agierende Research-Kompetenz steht dabei als weitere Komponente der IVG Investment-Plattform exklusiv den in Produkte der Plattform investierten Anlegern zur Verfügung.

2.3 Unternehmenssteuerung

Zentrale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Unternehmenssteuerung sind eine klare strategische Ausrichtung sowie die Führung des Konzerns über die für die Realisierung der Strategie geeigneten und definierten Messgrößen. Das Management trifft seine betriebswirtschaftlichen Entscheidungen auf Basis von Rentabilitätsberechnungen unter Berücksichtigung von Auswirkungen auf Gewinn- und Verlustrechnung, Liquidität bzw. Cash Flow, Bilanzkenngrößen und Verschuldungsgrad.

Die Zielerreichung wird vom Vorstand, von den Bereichsvorständen und von den Leitern der Geschäfts- und Zentralbereiche mit Blick auf die Umfeldentwicklungen überprüft.

Im Mittelpunkt einer effektiven Unternehmensführung steht dabei die Steuerung des Konzerns auf Basis des Cash Flows. Diesem Umstand wird auch in der kurz- und mittelfristigen Planung und der Berichterstattung an Aktionäre und Analysten Rechnung getragen.

Zudem werden weitere, geschäftsbereichsspezifische Key Performance Indicators (KPIs) ermittelt. Die operative Entwicklung der Geschäftsbereiche wird auf Basis dieser KPIs regelmäßig von den Bereichsleitern mit dem Vorstand erörtert. Hierbei kommt neben der Analyse der Ist-Zahlen auch dem Plan-Ist-Vergleich, dem Plan-Plan-Vergleich und dem Abgleich mit Entwicklungen bei den relevanten Konkurrenzunternehmen eine hohe Bedeutung zu. Die laufende Prüfung und die Weiterentwicklung der KPIs stellen sicher, dass Veränderungen der exogenen Größen sowie Veränderungen in den Aktivitäten der Geschäftsbereiche für die Steuerung zeitnah und adäquat abgebildet werden. Der Zentralbereich Risk & Process Management agiert bei der kontinuierlichen Weiterentwicklung der im Einsatz befindlichen Steuerungsgrößen als unabhängiges, prüfendes und beratendes Element.

3 Umfeld- und Geschäftsentwicklung

3.1 Konjunktur und Immobilienmarkt

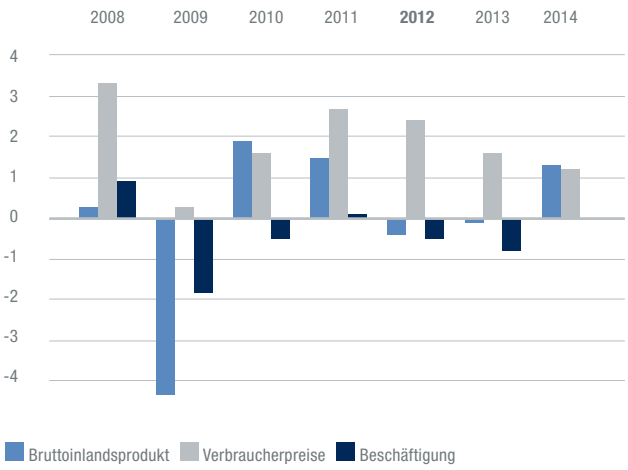
Staatsschuldenkrise belastet Konjunktur

Europas Wirtschaft befindet sich seit einigen Quartalen in Folge der Staatsschuldenkrise in einem Konjunkturabschwung. Die Wirtschaftsleistung der Eurozone ist im Gesamtjahr 2012 schätzungsweise um 0,4 % geschrumpft. Schwer angeschlagen sind aufgrund der Verschuldungsproblematik sowie ihrer geringen internationalen Wettbewerbsfähigkeit vor allem die Volkswirtschaften Südeuropas. Die Wirtschaftsentwicklung stagnierte aber auch weitgehend in den großen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Großbritannien. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt in Europa im letzten Jahr ungünstig: Die Arbeitslosenquote stieg zwischen November 2011 und November 2012 in der Europäischen Union von 10,0 % auf 10,7 % an.

Die Stimmung unter Europas Unternehmen und Verbrauchern hat sich im Laufe des letzten Jahres deutlich verschlechtert. Unter dem Einfluss diverser Ankündigungen und Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (möglicher Ankauf von Staatsanleihen) und der europäischen Regierungen (u. a. Bankenunion geplant) zeigten sich zuletzt aber auch Anzeichen einer Stabilisierung. Jüngere Wachstumsprognosen etwa der OECD lassen erwarten, dass die Wirtschaft der Eurozone im Laufe des Jahres die Talsohle erreicht und sich danach sukzessive wieder erholt. Die OECD prognostiziert, dass die Wirtschaftsleistung der Eurozone nach Stagnation im Jahr 2013 im Folgejahr um 1,3 % wachsen wird. Der Arbeitsmarkt wird sich jedoch noch bis einschließlich 2014 schwach entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Länder Südeuropas, die weiterhin unter ihrer geringen internationalen Wettbewerbsfähigkeit und steigenden Schulden leiden, während Deutschland, Frankreich und Großbritannien 2014 wieder mit leichten Beschäftigungszuwächsen rechnen können.

Angesichts der schwachen Konjunkturaussichten ist in den Jahren 2013 und 2014 nicht mit einer Beschleunigung der Inflation zu rechnen: Die OECD rechnet für diese beiden Jahre in der Eurozone lediglich mit Steigerungsraten für die allgemeinen Verbraucherpreise von 1,6 % bzw. 1,2 % (Jahresinflation im Dezember laut Eurostat: 2,2 %). Es wird daher erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins zumindest im Jahr 2013 stabil bei 0,75 % belässt. Die Zinsen für festverzinsliche zehnjährige Bundesanleihen, die im Zuge der Verschärfung der Eurokrise deutlich gefallen sind und Ende 2012 bei 1,4 % lagen, werden dagegen im Zuge der wirtschaftlichen Stabilisierung wieder nach oben tendieren.

Konjunkturentwicklung in der Europäischen Union (in %)

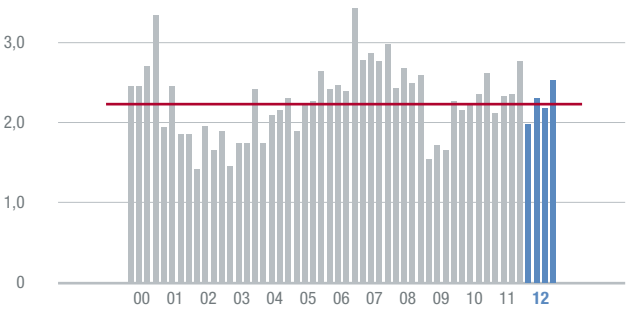


Quelle: OECD, OECD Economic Outlook No. 92 (Dezember 2012)

Weiterer Leerstandsabbau am Büromietmarkt

An Europas Mietmärkten für Büroflächen hat die Nachfrage in Folge des Konjunkturabschwungs gegenüber dem Vorjahr etwas nachgelassen: Der aggregierte Flächenumsatz über 20 ausgewählte Märkte fiel 2012 um 6 % niedriger aus als im Jahr 2011 und bewegte sich leicht unterhalb des Durchschnittsniveaus der letzten zehn Jahre. Dabei waren zwischen den einzelnen Standorten markante Unterschiede zu beobachten: Während die Anmietungsaktivitäten am dynamischen Warschauer Markt im letzten Jahr noch weiter zulegten und in den deutschen Bürostandorten weiterhin überdurchschnittlich hoch ausfielen, blieb der Flächenumsatz in Spaniens Büromärkten deutlich unter dem schon schwachen Vorjahresergebnis zurück. Auch die Ile-de-France musste Umsatzeinbußen hinnehmen, während der Take-up in Central London auf dem mäßigen Niveau des Jahres 2011 stagnierte.

Aggregierter Büroflächenumsatz in Europa (in Mio. m²)



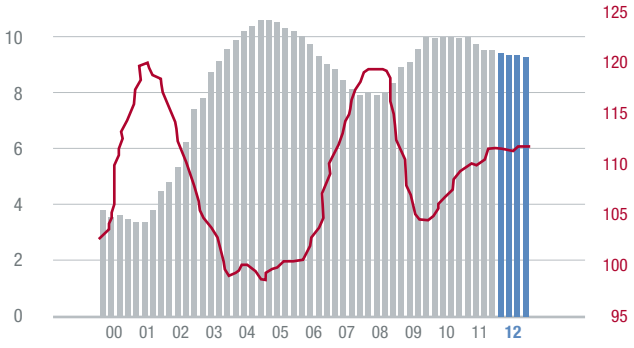
Flächenumsatz — 10-Jahresdurchschnitt

Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte (Januar 2013)

Da der Büroflächenbestand in Europa angesichts geringer Neubauaktivitäten im letzten Jahr kaum angewachsen ist, blieb die paneuropäische Leerstandsquote trotz der schwachen konjunkturellen Vorgaben weitgehend stabil bei 9,3 %. Neben Stockholm gehörten dabei die fünf größten deutschen Standorte zu den Büromärkten, die den stärksten Leerstandsabbau verzeichneten: In Deutschland fiel der Leerstandsanteil innerhalb eines Jahres von 9,6 % auf 8,9 %. Gegen den Trend entwickelten sich dagegen diverse südeuropäische, insbesondere iberische Büromärkte – aufgrund wirtschaftlich bedingter schwacher Nachfrage –, sowie Warschau, das derzeit aufgrund eines hohen Flächenbedarfs einen Neubauboom erlebt.

Auf den ersten Blick haben sich die nominalen Spitzenmieten für Büroflächen in Europa im Jahr 2012 stabil entwickelt. Dahinter verbergen sich jedoch unterschiedliche regionale Trends: Während die Spitzenmieten in den skandinavischen und deutschen Bürostandorten zum Teil deutlich nach oben tendierten, setzte sich die Abwärtskorrektur bei den Mieten in vielen südeuropäischen Großstädten fort. In London und Paris waren letztes Jahr keine erwähnenswerten Veränderungen der Spitzenmieten festzustellen.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Europa



Ø Leerstandsquote in % — Mietindex (Mieterindex Basis 1999 = 100)

Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte (Januar 2013)

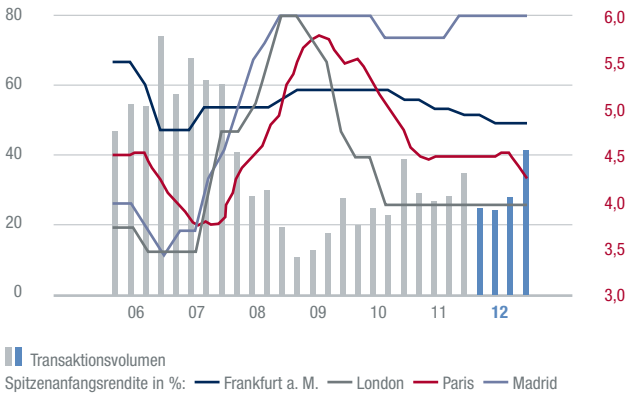
Aufgrund der schwachen konjunkturellen Vorgaben ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage und somit die Anmietungsaktivitäten im laufenden Jahr schwächer ausfallen werden als 2012. Da sich die Fertigstellungsvolumina an neuen Büroflächen auch 2013 in Grenzen halten, ist in den meisten Bürostandorten nicht mit einer massiven Leerstandsausweitung zu rechnen. Innerhalb des Leerstands wird jedoch der Sockel an dauerhaft nicht vermietbaren Flächen weiter zulegen, während sich hochwertige, moderne Büroimmobilien verknappen. Die Spitzenmieten sollten sich daher nach jetziger Einschätzung im laufenden Jahr in Europa im Durchschnitt weitgehend stabil halten, wobei auch 2013 durch ein Nord-Süd-Gefälle in den Wachstumsraten gekennzeichnet sein wird.

Polarisierung auf den Investmentmärkten

Das Transaktionsergebnis auf den europäischen Anlagemärkten für Gewerbeimmobilien erreichte 2012 mit rund 120 Mrd. Euro ein ähnlich hohes Niveau wie im Vorjahr. Der Anlagemarkt war dabei auch im letzten Jahr dadurch gekennzeichnet, dass die Investoren – wie auch die Immobilienfinanzierer – ihre Aktivitäten in starkem Maße auf langfristig vermietete, hochwertige Immobilien in den Core-Märkten fokussierten. So konzentrierten sich mehr als zwei Drittel der Verkäufe auf die drei großen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich, während in den wirtschaftlichen Krisenländern Südeuropas Italien und Spanien verhältnismäßig wenige Transaktionen zustande kamen.

Diese Polarisierung zwischen den Märkten spiegelte sich auch in der Entwicklung der Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte wider. Während diese in den stark nachgefragten Standorten London, Paris und Frankfurt sanken oder auf niedrigem Niveau stabil blieben, legten sie in südeuropäischen Bürostandorten wie Madrid und Mailand im Laufe von 2012 deutlich zu, insbesondere in den Randlagen.

Entwicklung von Investmentvolumen und -renditen (in Mrd. €)



Quelle: CB Richard Ellis (Umsatz) und Cushman & Wakefield (Spitzenanfangsrenditen) (Januar 2013)

Das Interesse an Anlagen in Gewerbeimmobilien in Europa dürfte auch 2013 hoch bleiben, zumal die Renditedifferenz zur Verzinsung von Staatsanleihen in den stark nachgefragten großen, stabilen Volkswirtschaften nach wie vor sehr hoch ist: Ob die hohe Investmentnachfrage in Zukunft auch Gewerbeimmobilien jenseits des Core-Segments zugute kommt, ist leicht zu bezweifeln: Dem stehen zum einen die schwachen Konjunkturaussichten, zum anderen ein möglicher Angebotsengpass am Immobilienfinanzierungsmarkt entgegen.

Deutsche Immobilien bei Investoren sehr begehrt

Deutschland gehörte 2012 einmal mehr zu den beliebtesten Immobilienanlagemärkten in Europa: Letztes Jahr wurden Gewerbeimmobilien im Wert von über 25 Mrd. Euro umgesetzt, wobei 42 % der Ankäufe durch ausländische Anleger getätigt wurden. Die Ergebnisse der jüngsten Umfrage „Emerging Trends in Real Estate Europe“ von PwC und Urban Land Institute deuten darauf hin, dass die deutschen Standorte auch im Jahr 2013 zu den Favoriten der Immobilieninvestoren gehören werden: So finden sich mit München, Berlin und Hamburg drei deutsche Agglomerationen unter den fünf europäischen Immobilienstandorten mit den besten Investitionsaussichten.

10 Städte mit den besten Investitionsaussichten

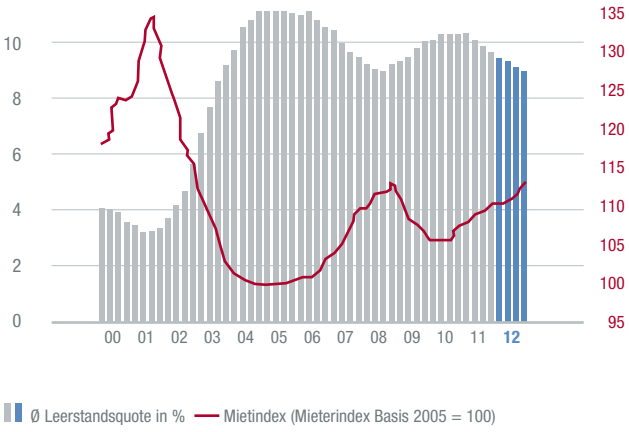
1	München	6	Paris
2	Berlin	7	Zürich
3	London	8	Stockholm
4	Istanbul	9	Moskau
5	Hamburg	10	Warschau

Quelle: PwC/Urban Land Institute, Emerging Trends in Real Estate Europe survey 2013

Das hohe Interesse ist nicht zuletzt auf die vergleichsweise günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen: Dank der hohen internationalen Wettbewerbsfähigkeit haben sich Wirtschaftsleistung und Beschäftigung in Deutschland bis zuletzt günstiger als in den anderen großen Volkswirtschaften der Europäischen Union entwickelt. Die Verschuldung der öffentlichen Haushalte ist mit einem Anteil von etwa 82 % am Bruttoinlandsprodukt zwar relativ hoch, jedoch – anders als bei den meisten europäischen Nachbarn – in den letzten beiden Jahren aufgrund der guten Konjunktur kaum gestiegen. Dies schlägt sich in einem hohen Vertrauen der Anleger in die Bonität der deutschen staatlichen Institutionen und somit in sehr geringen Zinsen für deutsche Bundesanleihen nieder.

Gemessen an den 1,35 %, mit denen sich zehnjährige festverzinsliche Bundesanleihen zum Jahresende 2012 verzinsten, erscheinen Spitzenbüroobjekte in den größten deutschen Bürostandorten mit einer durchschnittlichen Anfangsrendite von 4,76 % immer noch attraktiv. Hinzu kommt, dass der deutsche Immobilienmarkt dank der hohen Bedeutung des Hypothekenpfandbriefs relativ stabile Finanzierungsmöglichkeiten für den Immobilienerwerb bietet und er im europäischen Vergleich als wenig volatil gilt. Somit sind zwei Kriterien erfüllt, die für Investoren in den Jahren seit Ausbruch der internationalen Finanzkrise angesichts der Sorgen um eine mögliche Kreditklemme und der unsicheren Konjunktur an Bedeutung gewonnen haben.

Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Deutschland



Quelle: IVG Research anhand Daten von Cushman & Wakefield für 20 Standorte in Europa (Januar 2013)

Begünstigt wird die hohe Anlegernachfrage nach Immobilien in Deutschland auch dadurch, dass sich die Mietmärkte bis zuletzt in guter Verfassung präsentierten: Im Bürosegment sorgte letztes Jahr ein überdurchschnittlich hoher Flächenumsatz dafür, dass die durchschnittliche Leerstandsquote in den großen Standorten relativ stark von 9,6 % auf 8,9 % gefallen ist und die Spitzenmieten im Mittel um 2,4 % zulegen konnten. Da die spekulative Neubautätigkeit gering ist und sich bislang kein Einbruch am Arbeitsmarkt abzeichnet, stehen die Aussichten gut, dass der deutsche Immobilienmarkt die aktuelle Phase der globalen Konjunkturschwäche gut übersteht und in der zweiten Jahreshälfte wieder anzieht.

3.2 Ertragslage

Die nachfolgenden Erläuterungen geben einen Überblick über die Entwicklung der einzelnen Segmentergebnisse im Geschäftsjahr 2012. Unter Einbezug des Finanzergebnisses sowie der Steuerposition erfolgt im Anschluss eine Kommentierung der Konzernertragslage.

Für Detailinformationen wird auf den Konzernanhang verwiesen (vgl. Abschnitt 7 und 11.7).

3.2.1 Ertragslage in den Segmenten

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	253,0	289,7	-12,7
davon Nettomieten	*209,1*	*240,5*	*-13,0*
davon Mietnebenkosten	*37,3*	*37,8*	*-1,4*
davon Projektverkäufe	*4,7*	*8,3*	*-43,2*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*0,5*	*0,0*	-
davon übrige Umsatzerlöse	*1,4*	*3,1*	*-54,3*
Bestandsveränderungen	-4,4	-6,4	-32,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-54,2	-55,8	-3,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,3	-2,4	-
Sonstige betriebliche Erträge	15,3	11,7	+30,3
Materialaufwand	-2,0	-0,6	-
Personalaufwand	-2,3	-2,6	-13,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4	-0,6	-36,5
Aufwendungen aus Investment Property	-64,9	-72,8	-10,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43,8	-61,6	-28,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-5,9	0,6	-
Beteiligungsergebnis	3,0	2,7	+12,3
EBIT	**77,1**	**101,9**	**-24,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-54,9*	*-53,4*	*+2,7*
EBIT vor Wertänderungen	**132,0**	**155,4**	**-15,1**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 289,7 Mio. Euro in 2011 um 36,7 Mio. Euro auf 253,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der Rückgang resultiert in erster Linie aus den um 31,4 Mio. Euro gesunkenen Nettomieten – im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von Investment Property in Paris, München, Helsinki und Berlin – sowie aus den um 3,6 Mio. Euro rückläufigen Erlösen aus Projektverkäufen, bedingt durch das im Vergleich zum Vorjahr geringere Verkaufsvolumen. In einer Like-for-like-Betrachtung, d. h. ohne Berücksichtigung von verkaufsbedingten Veränderungen, sanken die Nettomieten in den vergangenen zwölf Monaten um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die negativen Bestandsveränderungen besserten sich um 2,0 Mio. Euro auf -4,4 Mio Euro in 2012. Sie beinhalten die abgehenden Buchwerte bei Projektverkäufen.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich in der Berichtsperiode leicht um +1,6 Mio. Euro auf -54,2 Mio. Euro. Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 31.12.2012 insgesamt eine negative Wertänderung von ca. 1,5 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property veränderten sich im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Immobilien an den IVG EuroSelect 21 München sowie den Verkauf von drei Immobilien in Helsinki um -13,9 Mio. Euro auf -16,3 Mio. Euro.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 3,6 Mio. Euro auf 15,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2012 resultiert mit 3,5 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Abstandszahlung eines Mieters aufgrund der vorzeitigen Beendigung eines Mietverhältnisses.

Die Aufwendungen aus Investment Property sanken im Vergleich zum Vorjahr um 7,9 Mio. Euro auf 64,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2012. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von Aufwendungen aufgrund des Verkaufs von Investment Property.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um 17,8 Mio. Euro auf 43,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2012. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen zwei Sondereffekte in der Vergleichsperiode 2011 – hierbei handelte es sich mit 13,2 Mio. Euro um die Erstattung eines anteiligen Steuervorteils an den Erwerber einer Immobilie in Frankreich sowie mit 5,3 Mio. Euro um einen einmaligen Effekt aus der Verpflichtung zum Rückerwerb einer Immobilie in Finnland.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen veränderte sich im Geschäftsjahr 2012 um -6,5 Mio. Euro auf -5,9 Mio. Euro. Das Ergebnis resultiert mit -3,6 Mio. Euro aus den anteiligen Ergebnissen des Geschäftsjahres der at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen sowie mit -2,3 Mio. Euro aus Abschreibungen auf Forderungen gegenüber at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments Real Estate sank um 23,4 Mio. Euro auf +132,0 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der negativen unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property reduzierte sich das EBIT nach Wertänderungen von +101,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 24,8 Mio. Euro auf +77,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2012.

IVG Investment – Development

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	85,6	127,4	-32,8
davon Nettomieten	*18,3*	*5,5*	-
davon Mietnebenkosten	*7,5*	*5,0*	*+49,3*
davon Projektverkäufe	*30,2*	*110,5*	*-72,6*
davon Fertigungsaufträge	*0,0*	*5,0*	*-100,0*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*1,2*	*1,0*	*+23,3*
davon übrige Umsatzerlöse	*28,3*	*0,4*	-
Bestandsveränderungen	15,0	94,2	-84,1
Sonstige betriebliche Erträge	6,4	2,6	-
Materialaufwand	-72,0	-337,9	-78,7
Personalaufwand	-1,3	-1,0	+28,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4,1	-0,1	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-78,3	-34,9	-
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-0,1	1,8	-
EBIT	**-48,8**	**-147,8**	**-67,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-32,0*	*-116,6*	*-72,6*
EBIT vor Wertänderungen	**-16,8**	**-31,2**	**-46,1**

Im Segment Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 127,4 Mio. Euro in 2011 um 41,8 Mio. Euro auf 85,6 Mio. Euro. Die Erlöse aus Projektverkäufen von 30,2 Mio. Euro resultieren aus dem im 4. Quartal 2012 erfolgten Verkauf eines Projekts in Ungarn. In 2011 erfolgte die Übertragung eines Projekts in Berlin an den IVG Premium Green Fund. Dem gegenüber war ein Anstieg der Nettomieten von 5,5 Mio. Euro um 12,8 Mio. Euro auf 18,3 Mio. Euro sowie der Mietnebenkosten von 5,0 Mio. Euro um 2,5 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro, überwiegend durch die Vermietungen im Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, zu verzeichnen. Die übrigen Umsatzerlöse von 28,3 Mio. Euro in 2012 resultieren aus dem Managementvertrag der Hilton Hotels im THE SQUAIRE.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +94,2 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +15,0 Mio. Euro in 2012. Sie beinhalten die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen, gemindert um den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 6,4 Mio. Euro beinhalten mit 2,3 Mio. Euro einen währungsbedingten Effekt im Zusammenhang mit dem Abgang einer Gesellschaft in London.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 265,9 Mio. Euro von 337,9 Mio. Euro auf 72,0 Mio. Euro aufgrund eines niedrigeren Projektvolumens. Der Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen, im Wesentlichen aus der Bautätigkeit, belief sich auf 167,2 Mio. Euro (von 221,3 Mio. Euro in 2011 auf 54,1 Mio. Euro). Die unrealisierten Wertänderungen von 17,9 Mio. Euro in 2012 sind bei den Projektentwicklungen in Frankreich und Polen angefallen, die unrealisierten Wertänderungen von -86,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode um 43,4 Mio. Euro auf 78,3 Mio. Euro, insbesondere durch die laufenden Betriebskosten nach der Fertigstellung von THE SQUAIRE sowie nachträgliche Kosten für in Vorjahren erfolgte Projektveräußerungen. Demgegenüber steht der bereits erwähnte Anstieg der Umsatzerlöse.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von -31,2 Mio. Euro um +14,4 Mio. Euro auf -16,8 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -32,0 Mio. Euro (2011: -116,6 Mio. Euro) verbesserte sich das EBIT von -147,8 Mio. Euro um 99,0 Mio. Euro auf -48,8 Mio. Euro in 2012.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	30,6	38,7	-20,9
davon Nettomieten	*7,2*	*3,5*	-
davon Projektverkäufe	*0,8*	*1,1*	*-30,8*
davon aus Vermietungsleistungen	*0,5*	*16,9*	*-96,9*
davon aus Betriebsführung	*15,5*	*9,4*	*+64,3*
davon übrige Umsatzerlöse	*6,6*	*7,7*	*-15,2*
Bestandsveränderungen	8,8	7,5	+16,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	118,6	91,5	+29,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,0	-0,6	-
Sonstige betriebliche Erträge	6,6	3,1	-
Materialaufwand	-13,9	-9,4	+48,8
Personalaufwand	-8,0	-8,3	-2,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9,2	-6,4	+44,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,8	-8,2	-4,1
EBIT	**126,6**	**108,0**	**+17,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*117,4*	*92,0*	*+27,6*
EBIT vor Wertänderungen	**9,3**	**16,0**	**-42,2**

Die Umsatzerlöse des Segments Caverns sanken gegenüber dem Vorjahr von 38,7 Mio. Euro um 8,1 Mio. Euro auf 30,6 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der im Vorjahr realisierten Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein sowie einmalig im Vorjahr erbrachten Dienstleistungen zur Beschleunigung der Gaserstbefüllung eines Kavernenmieters. Diese Entwicklung konnte durch den Anstieg der Nettomieten von 3,5 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro auf 7,2 Mio. Euro sowie der Umsatzerlöse aus Betriebsführung von 9,4 Mio. Euro um 6,1 Mio. Euro auf 15,5 Mio. Euro teilweise kompensiert werden.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In 2012 haben acht Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Unter Berücksichtigung anderer Effekte, darunter aus Mehrvolumina bei den bereits zum Fair Value bewerteten Fondskavernen, ergaben sich im Berichtsjahr insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 118,6 Mio. Euro. Demgegenüber ergaben sich in 2011 aus den Bewertungseffekten von sechs Kavernen, die diesen Schwellenwert überschritten hatten, sowie aus Mehrvolumina von bereits verkauften Kavernen unrealisierte Marktwertänderungen von 91,5 Mio. Euro.

Die realisierten Marktwertänderungen von 1,0 Mio. Euro resultieren in 2012 aus der erfolgten Übertragung an den IVG Kavernenfonds von den gemäß dem Kaufvertrag vom 11.11.2008 veräußerten weiteren sieben Kavernen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 3,1 Mio. Euro um 3,5 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gestiegen, insbesondere durch die im 1. Quartal 2012 vereinnahmten Stromsteuererstattungen von 2,8 Mio. Euro.

Die Abschreibungen sind von 6,4 Mio. Euro um 2,8 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro gestiegen, insbesondere bedingt durch die im 2. Quartal 2012 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung von 1,8 Mio. Euro einer technischen Anlage.

Das EBIT stieg im Vorjahresvergleich von 108,0 Mio. Euro um 18,6 Mio. Euro auf 126,6 Mio. Euro, im Wesentlichen durch höhere unrealisierte Marktwertänderungen. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von 16,0 Mio. Euro um 6,7 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	56,6	57,9	-2,2
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*52,6*	*52,7*	*-0,2*
davon aus Transaktionen	*4,0*	*5,2*	*-22,5*
Sonstige betriebliche Erträge	4,0	1,3	-
Materialaufwand	-0,2	-0,2	-4,4
Personalaufwand	-14,4	-12,2	+18,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,3	-51,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26,6	-28,4	-6,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,1	0,3	-61,4
EBIT	**19,4**	**18,3**	**+6,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**19,4**	**18,3**	**+6,1**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds lagen mit 56,6 Mio. Euro geringfügig unter dem Vorjahr. Dieser Rückgang resultiert mit -1,8 Mio. Euro aus geringeren Ankaufsgebühren, die mit erhöhten Erlösen von 0,8 Mio. Euro aus dem Verkaufsvolumen teilweise kompensiert werden konnten. Die im engen Zusammenhang mit den Umsatzerlösen stehenden sonstigen betrieblichen Erträge stiegen dagegen im Wesentlichen aufgrund von Konzeptions- und Platzierungserlösen deutlich von 1,3 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro an. Insgesamt sind die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge im Vergleich zum Vorjahr somit von 59,2 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro auf 60,6 Mio. Euro gestiegen.

Die Personalkosten erhöhten sich auch durch die personelle Verstärkung in diesem Segment um 2,2 Mio. Euro auf 14,4 Mio. Euro. Mit dieser Personalverstärkung wurden unter anderen deutliche Einsparungen der fremden Personal- und Dienstleistungsaufwendungen erzielt.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind überwiegend interne Asset Management-Fees, fremder Personal- und Dienstleistungsaufwand und sonstige Gebühren aus internen Leistungsverrechnungen enthalten. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,8 Mio. Euro auf 26,6 Mio. Euro resultiert mit 1,3 Mio. Euro insbesondere aus der Einsparung von fremdem Personal- und Dienstleistungsaufwand.

Das EBIT des Segments Institutional Funds erhöhte sich trotz schwieriger Marktverhältnisse um 1,1 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	11,6	4,1	-
davon aus Strukturierung	*6,6*	*0,1*	-
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*4,9*	*3,9*	*+27,2*
davon übrige Umsatzerlöse	*0,2*	*0,1*	*+35,4*
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	0,4	-
Materialaufwand	-0,1	-0,1	+34,2
Personalaufwand	-3,6	-3,7	-2,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,0	-0,1	-43,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,5	-6,3	+3,6
Beteiligungsergebnis	0,1	0,1	-55,6
EBIT	**4,3**	**-5,5**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**4,3**	**-5,5**	**-**

Im Segment Private Funds stiegen die Umsatzerlöse um 7,5 Mio. Euro auf 11,6 Mio. Euro. Davon entfielen 6,6 Mio. Euro auf die im 2. Quartal erfolgte Platzierung des IVG EuroSelect 21 München und 0,9 Mio. Euro auf damit im Zusammenhang stehende Managementerlöse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 0,4 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro an. Sie enthalten mit 1,3 Mio. Euro im Wesentlichen weiterbelastete Kosten für Gutachten, Notar und Prospektgebühren des IVG EuroSelect 21 München sowie mit 1,2 Mio. Euro den Buchgewinn im Zusammenhang mit dessen Platzierung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren hauptsächlich aus interner Leistungsverrechnung von 2,5 Mio. Euro (2011: 2,5 Mio. Euro), fremden Dienstleistungsaufwendungen von 2,1 Mio. Euro (2011: 0,9 Mio. Euro) sowie aus Rechts- und Beratungskosten von 0,6 Mio. Euro (2011: 1,3 Mio. Euro).

Aufgrund der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München im 2. Quartal 2012 ist das EBIT um 9,8 Mio. Euro auf 4,3 Mio. Euro gestiegen.

3.2.2 Ertragslage im Konzern

in Mio. €	2012			2011		
	Vor Wertänderung	Unrealisierte Wertänderung	Summe	Vor Wertänderung	Unrealisierte Wertänderung	Summe
IVG Investment – Real Estate	132,0	-54,9	77,1	155,4	-53,4	101,9
IVG Investment – Development	-16,8	-32,0	-48,8	-31,2	-116,6	-147,8
IVG Investment – Caverns	9,3	117,4	126,6	16,0	92,0	108,0
IVG Funds – Institutional Funds	19,4	0,0	19,4	18,3	0,0	18,3
IVG Funds – Private Funds	4,3	0,0	4,3	-5,5	0,0	-5,5
IVG Zentralbereiche	-33,9	0,0	-33,9	-31,6	0,0	-31,6
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**114,1**	**30,5**	**144,7**	**121,3**	**-78,0**	**43,3**
Finanzergebnis	-252,3	20,7	-231,6	-222,3	-38,6	-260,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-138,2**	**51,3**	**-86,9**	**-100,9**	**-116,6**	**-217,6**
Ertragsteuern			-11,8			91,6
Konzernergebnis			**-98,7**			**-126,0**

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte von 43,3 Mio. Euro im Vorjahr um 101,4 Mio. Euro auf 144,7 Mio. Euro deutlich gesteigert werden.

Primär ist dies auf die Verbesserung der darin enthaltenen unrealisierten Wertänderungen zurückzuführen, die sich von -78,0 Mio. Euro im Vorjahr um 108,5 Mio. Euro auf +30,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode entwickelten. Die Veränderung von 108,5 Mio. Euro entfällt mit -1,5 Mio. Euro auf das Segment Real Estate (von -53,4 Mio. Euro auf -54,9 Mio. Euro), mit 84,6 Mio. Euro auf das Segment Development (von -116,6 Mio. Euro auf -32,0 Mio. Euro) und mit 25,4 Mio. Euro auf das Segment Caverns (von 92,0 Mio. Euro auf 117,4 Mio. Euro).

Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT leicht von 121,3 Mio. Euro um 7,2 Mio. Euro auf 114,1 Mio. Euro. Der Wegfall der Nettomieten aus den umfangreichen Verkäufen im Segment Real Estate konnte hierbei nicht ausreichend durch zusätzliche Erträge aus den Segmenten Development (insbesondere aus dem Übergang in den Betrieb des THE SQUAIRE) und Private Funds (aus der Platzierung des IVG EuroSelect 21 München) kompensiert werden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 29,3 Mio. Euro auf -231,6 Mio. Euro. Dies resultiert insbesondere aus einem gegenüber dem Vorjahr deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus Fremdwährung (16,1 Mio. Euro) sowie aus Sicherungsgeschäften (40,5 Mio. Euro). Demgegenüber veränderte sich das Zinsergebnis um 27,1 Mio. Euro auf -232,9 Mio. Euro. Dies ist primär auf einen einmaligen, nicht liquiditätswirksamen Sonderaufwand von 35,6 Mio. Euro zurückzuführen, der aus der Aufzinsung der Wandelanleihe aufgrund veränderter Annahmen bezüglich der Ausübung der Wandlungsoption resultiert. Darüber hinaus war das Zinsergebnis in der Berichtsperiode durch Ende 2012 auslaufende Zinsswaps belastet, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien zu einer temporären Übersicherungssituation geführt haben.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) verbesserte sich insgesamt um 130,7 Mio. Euro auf -86,9 Mio. Euro.

Die Ertragsteuern veränderten sich um -103,4 Mio. Euro auf -11,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Insbesondere ist dies auf die in der Vorjahrzahl enthaltene Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge zurückzuführen.

Insgesamt verbesserte sich das Konzernergebnis von -126,0 Mio. Euro im Vorjahr um +27,3 Mio. Euro auf -98,7 Mio. Euro im Berichtsjahr.

in Mio. €	2012			2011		
	Vor Wertänderung	Unrealisierte Wertänderung	Summe	Vor Wertänderung	Unrealisierte Wertänderung	Summe
Ergebnis aus Fremdwährung	0,0	10,1	10,1	0,0	-6,0	-6,0
Zinsergebnis	-232,9	0,0	-232,9	-205,8	0,0	-205,8
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	0,0	18,6	18,6	0,0	-21,9	-21,9
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzanlagen	0,0	-8,0	-8,0	0,0	-10,7	-10,7
Ergebnis aus der Bewertung von Minderheitsanteilen	-12,9	0,0	-12,9	-8,8	0,0	-8,8
Übrige Finanzergebnisse	-6,5	0,0	-6,5	-7,6	0,0	-7,6
Finanzergebnis	**-252,3**	**20,7**	**-231,6**	**-222,3**	**-38,6**	**-260,9**

4 Finanz- und Vermögenslage

4.1 Finanzmanagement

Die Finanzierung des IVG Konzerns erfolgt im Zentralbereich Finance gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien. Dies gilt sowohl für die zentrale Mittelsteuerung als auch für die Anbindung der Tochtergesellschaften an den elektronischen Cashpool der IVG.

Das zentrale Treasury Management ist Voraussetzung für die Realisierung kostengünstiger Kapitalbeschaffung und trägt zur Optimierung des Zinsergebnisses bei. Neben dem Ziel der Effektivitätssteigerung für den Gesamtkonzern ermöglicht das übergreifende Finanzmanagement die Umsetzung sowie die Optimierung des Managements von Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiken. Eine regelmäßige Information an die entsprechenden Gremien ist wesentlicher Bestandteil unseres Risikomanagementsystems.

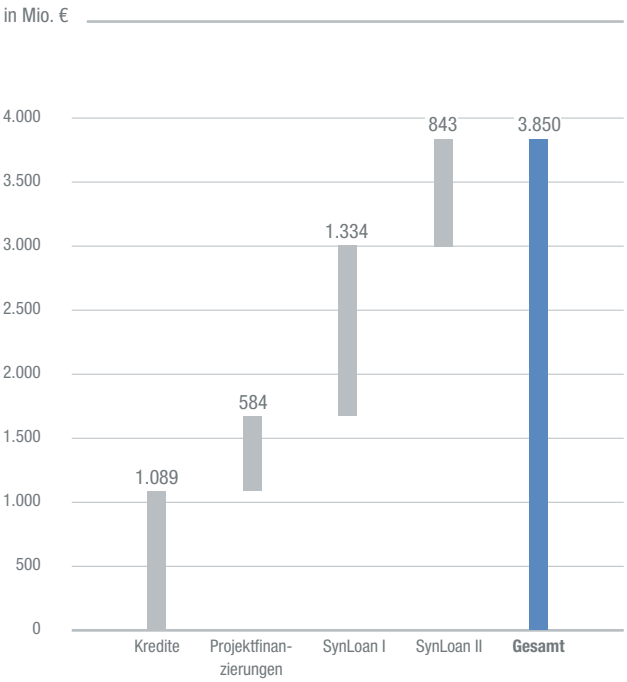
4.2 Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen

Kapitalstruktur

Im Geschäftsjahr 2012 konnten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) von 4,45 Mrd. Euro zum Jahresbeginn um 0,60 Mrd. Euro auf 3,85 Mrd. Euro zum Jahresende reduziert werden. Den Tilgungen in Höhe von 0,64 Mrd. Euro standen Ziehungen und Neuaufnahmen von 0,04 Mrd. Euro gegenüber. Die Tilgungen betreffen im Wesentlichen Sondertilgung aufgrund von Objekt- und Projektverkäufen, Tilgungen aus Kavernenverkaufserlösen im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 und Regeltilgungen. Die Ziehungen betreffen Projektfinanzierungen und eine Brückenfinanzierung.

Die Bankverbindlichkeiten beziehen sich auf 28 Kreditinstitute, von denen zwölf ein Engagement von über 100 Mio. Euro halten.

Die Zusammensetzung der Bankverbindlichkeiten nach Kreditarten stellt sich wie folgt dar:



Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten in Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen stellen sich zum 31.12.2012 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch Verkauf Development	davon Abgang durch Verkauf Real Estate	davon Abgang durch Verkauf Caverns	davon Abgang durch Tilgung	davon Prolongation geplant
2013	1.007	577	0	158	32	240
2014	2.157	7	50	172	29	1.899
2015	527	0	19	0	22	486
2016	48	0	0	0	6	42
2017	5	0	0	0	5	0
2018 ff.	106	0	0	0	16	90
Summe	**3.850**	**584**	**69**	**330**	**110**	**2.757**

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Fall eines Verbleibs der fertig gestellten Projekte bei der IVG sind die Finanzierungen zu prolongieren. Die größte Finanzierung im Development-Bereich ist das Ende 2013 fällige Darlehen für das Projekt THE SQUAIRE über 495 Mio. Euro.

Die aus dem Verkauf von Immobilien des Segments Real Estate zu leistenden Tilgungen in Höhe von 69 Mio. Euro betreffen die Finanzierungen von Objekten, die zum Verkauf vorgesehen sind.

Die im Rahmen des Verkaufs von Kavernen zu reduzierenden Bankverbindlichkeiten betreffen Tilgungsleistungen über 300 Mio. Euro, die im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 bereits vereinbart sind und aus Kavernenverkäufen an den IVG Kavernenfonds finanziert werden sowie ein Brückendarlehen über 30 Mio. Euro. Bis zur Fälligkeit des Syndizierten Kredits aus 2009 im September 2014 sind Tilgungen in Höhe von 128 Mio. Euro im Juli 2013 und 172 Mio. Euro im Juli 2014 zu leisten.

Die laufenden Tilgungen von 110 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 55 Mio. Euro auf die „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio.

Im Jahr 2013 sind eine Portfoliofinanzierung über 140 Mio. Euro und eine bilaterale Kreditlinie über 100 Mio. Euro (beide im 4. Quartal) zu refinanzieren. Im Jahr 2014 stehen 1,9 Mrd. Euro zur Prolongation an. Dies betrifft im Wesentlichen die Syndizierten Kredite aus 2007 und 2009, die im 3. Quartal 2014 fällig werden. Im Jahr 2015 ist primär die Prolongation der „CORE"-Finanzierung (469 Mio. Euro) geplant, während in den Jahren ab 2016 vier Objektfinanzierungen zur Verlängerung anstehen.

Sämtliche Bankverbindlichkeiten mit Ausnahme von 40 Mio. Euro (Gegenwert von GBP und USD) lauten auf Euro.

Der Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten sank von 4,32 % zum 31.12.2011 auf 3,24 % zum 31.12.2012. Zinssenkend wirkten gesunkene Euribor-Einstände, das Auslaufen bestehender Zinssicherungen zum Jahresende 2012 sowie der Abschluss von Zinssicherungen, welche unter dem Zinsniveau auslaufender Festzinseindeckungen getätigt werden konnten. Einen zinserhöhenden Einfluss übten überwiegend im Rahmen von Prolongationen gestiegene Kreditmargen aus.

Ein Großteil der Darlehen unterliegt sogenannten Financial Covenants. Dies sind in der Regel LTV-Kenngrößen (Loan-To- Value = Verhältnis des Darlehens zum Marktwert des Beleihungsobjekts) und Zinsdeckungskennzahlen bei Objektfinanzierungen sowie Debt-Ratio-Zielvorgaben (Verhältnis der Verschuldung zum Vermögen) und Senior-Debt-Regelungen (Verhältnis der unbesicherten Kredite zur Summe aller Kredite) bei Konzernkrediten. Aufgrund der gegebenen Geschäftsstruktur der IVG sind die Covenant-Regelungen sehr detailliert und um Ausnahmeregelungen (sogenannte Carve-outs) erweitert. Daher ist eine Ableitung aus den Bilanzkennzahlen nicht immer möglich.

2012 wurden im Rahmen regelmäßiger Covenant-Tests keine Verstöße festgestellt.

Weitere Einzelheiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wie zum Beispiel Fristigkeiten, Währungs-Split sowie Form und Höhe der Besicherungen sind detailliert im Abschnitt 9.2 des Konzernanhangs aufgeführt.

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente, die von Bedeutung für die Vermögenslage sind, bestehen nicht.

Für Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf den Abschnitt 9.3 im Konzernanhang. Ausführungen zu den finanzwirtschaftlichen Risiken befinden sich im Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

4.3 Liquidität

Die zum 31.12.2012 frei verfügbare Liquidität summiert sich ohne die projektbezogenen Kreditlinien und Kassenguthaben auf 0,15 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.12.2012
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	35
Kassenguthaben	113
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**150**

Die Kapitalflussrechnung wurde unter Berücksichtigung der Best Practices Recommendations der EPRA erstellt. Die zusammengefasste Fassung stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2012	2011
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	148,3	72,9
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-37,9	-183,0
Nettozinszahlungen	-168,6	-195,3
Nettosteuerzahlungen	-22,4	-1,0
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-80,6**	**-306,4**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**475,1**	**302,2**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-490,0**	**-32,6**
Veränderung der Zahlungsmittel*	**-95,5**	**-36,8**
Liquide Mittel zum Stichtag	142,4	237,9

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -306,4 Mio. Euro um 225,8 Mio. Euro auf -80,6 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verbesserung des Cash Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit (+75,4 Mio. Euro) sowie des Cash Flows aus den Investitionen der operativen Geschäftsbereiche (+145,1 Mio. Euro), welche hauptsächlich auf den Rückgang der Zahlungsabflüsse infolge der Fertigstellung von THE SQUAIRE zurückzuführen ist. Des Weiteren trugen dazu um 26,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesunkene Nettozinszahlungen bei. Die Nettosteuerzahlungen von 22,4 Mio. Euro im Berichtsjahr beruhen im Wesentlichen mit 18,8 Mio. Euro auf den geleisteten Ertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf in Frankreich.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich von 302,2 Mio. Euro um 172,9 Mio. Euro auf 475,1 Mio. Euro und ist geprägt von Erlösen aus den erfolgten Verkäufen von Kavernen und Immobilien, bereinigt um die zahlungsunwirksamen Effekte aus den übertragenen Verbindlichkeiten. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in Kavernen und Immobilien sowie der Rückerwerb einer Immobilie in Helsinki im Berichtsjahr.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit veränderte sich von -32,6 Mio. Euro um -457,4 Mio. Euro auf -490,0 Mio. Euro im Berichtsjahr und ist im Wesentlichen auf Tilgungen beim Syndizierten Kredit aus 2009, Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten sowie im Zusammenhang mit der „CORE"-Finanzierung zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen Komponente aus der Übertragung von Verbindlichkeiten ergab sich für die „CORE"-Finanzierung eine Gesamtrückführung von 335,0 Mio. Euro. Das Vorjahr war insbesondere durch den Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (232,4 Mio. Euro) geprägt, der die Zahlungsmittelabflüsse aufgrund planmäßiger Tilgungen von Projektfinanzierungen und der Teiltilgung beim Syndizierten Kredit aus 2009 teilweise kompensierte.

4.4 Vermögenslage

Vermögensstruktur

in Mio. €		31.12.2012	31.12.2011
Bilanzsumme		6.130,8	6.904,2
Langfristiges Vermögen		4.708,7	5.120,4
Kurzfristiges Vermögen		1.422,1	1.783,8
Eigenkapital		1.275,6	1.386,3
Eigenkapitalquote	in %	20,8	20,1
Langfristiges Fremdkapital		3.450,1	4.433,0
Kurzfristiges Fremdkapital		1.405,2	1.084,9
Finanzschulden		4.326,0	4.878,3
Finanzschulden	in %	70,6	70,7

Das langfristige Vermögen reduzierte sich zum 31.12.2012 gegenüber dem Vorjahr um 411,7 Mio. Euro auf 4,7 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Umgliederung von Immobilien aus den Investment Property in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (228,0 Mio. Euro), die Übertragung von sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds (214,1 Mio. Euro) sowie die Veräußerung weiterer Investment Property (18,2 Mio. Euro) vorwiegend in Luxemburg und Deutschland. Verstärkt wurde dieser Effekt durch die Reduzierung der aktiven latenten Steueransprüche um 67,8 Mio. Euro sowie die Übertragung einer langfristigen Forderung aus einem Besserungsschein gegenüber dem IVG Kavernenfonds in das kurzfristige Vermögen (46,5 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten insbesondere die Investitionen in Kavernen und andere Investment Property (91,3 Mio. Euro) sowie der Anstieg der unrealisierten Marktwertänderungen um 33,8 Mio. Euro auf 69,5 Mio. Euro.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 361,7 Mio. Euro auf 1,4 Mrd. Euro. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (283,3 Mio. Euro) durch den Verkauf der Objekte Dieselstraße 4 und 6 im Rahmen der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München. Darüber hinaus reduzierten sich die flüssigen Mittel um 95,5 Mio. Euro aufgrund der laufenden Investitionen der Segmente Real Estate, Caverns und Development sowie planmäßiger Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten.

Insgesamt sank die Bilanzsumme um 773,4 Mio. Euro auf 6,1 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital von 1,3 Mrd. Euro reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 110,7 Mio. Euro. Hierzu trugen im Wesentlichen neben dem Konzernergebnis von -98,7 Mio. Euro auch die erfolgsneutral erfassten negativen Effekte (-13,8 Mio. Euro) bei. Gegenläufig wirkte mit 8,6 Mio. Euro (nach Abzug latenter Steuern) die Rücknahme der Abgrenzung von Zinszahlungen bei der Hybridanleihe.

Aufgrund der vorgenannten Effekte erhöhte sich die buchmäßige Eigenkapitalquote von 20,1 % auf 20,8 %.

Das Fremdkapital konnte im Geschäftsjahr von insgesamt 5,5 Mrd. Euro um 662,6 Mio. Euro auf 4,9 Mrd. Euro deutlich gesenkt werden. Dies ist vor allem auf Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten, insbesondere im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen an den IVG EuroSelect 21 München zurückzuführen. Auch die aus den Erlösen der Kavernenverkäufe an den IVG Kavernenfonds finanzierten Tilgungsleistungen (204,0 Mio. Euro) trugen zu dieser Veränderung bei.

Der NAV (Net Asset Value) sank um 10,8 %, von 4,74 Euro je Aktie zum 31.12.2011 auf 4,23 Euro je Aktie zum 31.12.2012.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwerts der Kavernen sowie um die gestundeten Hybridzinsen sank der NAV adjusted zum 31.12.2012 (5,57 Euro je Aktie) um 11,6 % gegenüber dem 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie).

Das sonstige außerbilanzielle Vermögen ist von nur marginaler Bedeutung. Es befindet sich in nicht konsolidierten und inaktiven Gesellschaften sowie in Vorratsgesellschaften. Alle wesentlichen Aktivitäten sind in der Konzernbilanz abgebildet.

5 Weitere Angaben

5.1 Vergütungsbericht

Dieser Bericht richtet sich nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und enthält Angaben nach den Erfordernissen der deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS), des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB), der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

5.1.1 Vergütungssystem für den Vorstand

Das bei der IVG für den Vorstand und die obersten Führungskräfte gleichermaßen geltende Vergütungsmodell stellt sicher, dass sowohl die Unternehmensleistung, d. h. die Entwicklung der für die IVG wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennziffern, als auch die individuelle Leistung bei der Incentivierung berücksichtigt werden. Zusätzlich werden auch Anreize für eine langfristige positive Unternehmensentwicklung gesetzt, indem solche Erfolge incentiviert werden, die zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts führen.

Das Vergütungsmodell sieht für die Vorstandsmitglieder Herrn Prof. Dr. Schäfers, Herrn Kühni und Herrn Dr. Volckens drei vertraglich fixierte Vergütungselemente vor: fixe Vergütung, variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung sowie variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung. Bezogen auf eine 100 %ige Zielerreichung bei allen variablen Vergütungselementen und ohne Berücksichtigung der sonstigen Bezüge stellen die drei Vergütungselemente je ein Drittel der Gesamtvergütung dar.

Die **fixe Vergütungskomponente** der Mitglieder des Vorstands besteht aus der monatlich ausgezahlten Grundvergütung und den sonstigen Bezügen, die im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung bestehen.

Als **variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung (im Folgenden „short term incentive“ oder „STI“)** wird eine Tantieme gewährt. Die Höhe der Tantieme richtet sich je zur Hälfte nach der Erreichung von Unternehmenszielen und persönlichen Zielen.

Die Ziele werden weitgehend direkt aus der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmten Mittelfristplanung abgeleitet und zu Beginn des Jahres für jeden Vorstand individuell vom Aufsichtsrat der IVG festgelegt.

Der Grad der Zielerreichung kann bei allen Zielen zwischen 0 % und 200 % variieren. Dabei kann der Aufsichtsrat den Grad der Gesamtzielerreichung nach pflichtgemäßem Ermessen um +/- 20 Prozentpunkte anpassen. Die Tantieme ist insgesamt auf das Zweifache des vertraglich vorgesehenen Tantiemerichtwerts begrenzt, der einer 100 %igen Zielerreichung entspricht (Tantieme-Cap).

Der auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallende Teil der Tantieme wird im Monat der Hauptversammlung des Folgejahres ausgezahlt. Der für die Erreichung der Unternehmensziele gewährte Teil der Tantieme wird in beschränkte Aktienerwerbsrechte (Restricted Stock Units) umgewandelt. Die Ermittlung der Anzahl der Aktienerwerbsrechte erfolgt durch Division der anteiligen Tantieme durch den durchschnittlichen Aktienkurs der IVG 30 Handelstage vor und nach der Hauptversammlung des Folgejahres.

Nach einer Wartezeit von drei Jahren werden die Aktienerwerbsrechte in frei verfügbare IVG Aktien umgewandelt. Dies gewährleistet eine unmittelbare Teilhabe an positiven wie negativen Entwicklungen der IVG Aktie und damit ein Gleichlaufen mit den Interessen der Aktionäre. Bei einem vorzeitigen Ausscheiden wird eine zeitanteilige Kürzung vorgenommen.

Als **variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung (im Folgenden „long term incentive“ oder „LTI“)** wird eine Teilnahme am Performance Cash Plan gewährt. Über die Auflage entscheidet der Aufsichtsrat jährlich.

Die Laufzeit eines Performance Cash Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet nach vier vollen Jahren.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswerts. Durch Multiplikation dieses Ausgangswerts mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf von vier Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren. Folgende Performance Indikatoren gelten:

- 1. Performance-Indikator (Aktionärssicht): Performance der IVG Aktie gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“
- 2. Performance-Indikator (Ergebnissicht): Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Planansatz
- 3. Performance-Indikator (Vermögenssicht): Steigerung des adjustierten NAV je Aktie gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt durch den Aufsichtsrat bei Auflage des Plans auf Basis der jeweils aktuellen, durch ihn genehmigten Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt grundsätzlich voraus, dass das Vorstandsmitglied zum Laufzeitende noch Mitglied des Vorstands ist.

Schematische Darstellung der Vergütungssystematik

Vergütungskomponente		Art der Vergütung (Performance-Messung und Bandbreite)	Gewährung in	Klassifizierung gemäß DRS 17	Zeitliche Staffelung von Auszahlung bzw. Wandlung (2012 2013 2014 2015 2016)
Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung (LTI)	33 %*	**Performance Cash Plan** Performance-Messung: - Kurs gegenüber EPRA-Index - Funds from Operations I ggü. Plan - Net Asset Value adjusted ggü. Plan Bandbreite: 0 - 200 %	bar nach Ablauf Performance-Zeitraum und Wartefrist (verfallbar)	aktienbasierte Vergütung	Zuteilung: Juni 2012 Performance-Zeitraum: 2013 - 2015 Auszahlung: Mai 2016
Variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung (STI)	17 %*	**Tantieme: Teil Unternehmensziele** Performance-Messung: - Konzern-EBT vor unreal. MW-Änderungen (RE) Bandbreite: 0 - 200 %	teilw. verfallbare Restricted Stock Units (RSU) nach Ablauf Wartefrist	aktienbasierte Vergütung	Performance-Zeitraum: 2012 Zuteilung RSU: Mai 2013 Wartefrist: bis Mai 2016, anschließend Wandlung in Aktien
	17 %*	**Tantieme: Teil persönliche Ziele** Performance-Messung: - Persönliche Ziele Bandbreite: 0 - 200 %	bar	Barvergütung	Performance-Zeitraum: 2012
Fixe Vergütung	33 %*	Grundvergütung	bar	Barvergütung	

* Bei 100 %iger Zielerfüllung

Insgesamt überwiegt bei der variablen Vergütung die langfristige Anreizwirkung, da neben dem Performance Cash Plan auch die variable Vergütung mit kurzfristiger Anreizwirkung mit den beschränkten Aktienerwerbsrechten eine langfristige Anreizkomponente beinhaltet.

5.1.2 Vergütung des Vorstands für 2012

Für das Geschäftsjahr 2012 (2011) ergab sich für den Vorstand eine Gesamtvergütung gemäß DRS 17 von 2,3 Mio. Euro (1,9 Mio. Euro). Davon entfielen 1,7 Mio. Euro (1,0 Mio. Euro) auf die Barvergütung und 0,6 Mio. Euro (1,0 Mio. Euro) auf die aktienbasierte Vergütung. Die Reduzierung der aktienbasierten Vergütung ist auf das Aussetzen des PCP 2012 zurückzuführen. Die unten aufgeführten Zeitwerte der aktienbasierten Vergütungskomponenten beziehen sich gemäß DRS 17 auf den Gewährungszeitpunkt des jeweiligen Vergütungsinstruments und können mitunter deutlich von den späteren tatsächlichen Auszahlungen abweichen.

Die individualisierten **Angaben nach DRS 17** lauten wie folgt:

in €	Barvergütung		Aktienbasierte Vergütung				
	Grundvergütung	Sonstige Bezüge	Bartantieme (STI)	Zeitwert der im GJ gewährten RSU (STI)	Zeitwert der im GJ gewährten PCP (LTI)	Gesamtvergütung (DSR 17)	Anzahl der im GJ gewährten RSU
2012							
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers	500.004,00	12.349,44	201.330,15	249.476,00	0,00	963.159,59	134.852
Christian Kühni	324.999,96	21.800,16	132.925,00	162.159,00	0,00	641.884,12	87.654
Dr. Hans V. Volckens	350.004,00	16.186,57	194.813,00	174.633,00	0,00	735.636,57	94.396
Summe	**1.175.007,96**	**50.336,17**	**529.068,15**	**586.268,00**	**0,00**	**2.340.680,28**	**316.902**
2011							
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers	375.004,00	14.437,20	0,00	216.302,00	303.026,25	908.769,45	40.446
Christian Kühni	81.249,99	3.633,36	0,00	47.255,00	65.655,69	197.794,04	19.586
Dr. Hans V. Volckens	87.501,00	0,00	0,00	50.890,00	70.706,13	209.097,13	21.093
Summe	**543.754,99**	**18.070,56**	**0,00**	**314.447,00**	**439.388,07**	**1.315.660,62**	**81.125**

Die Veränderung der **Grundvergütung** gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Herren Dr. Volckens und Kühni dem Vorstand im vergangenen Jahr nur zeitweise angehörten.

Bezüglich des STI für 2011 hat der Aufsichtsrat Anfang 2012 auf Vorschlag des Vorstands beschlossen, durch Ausübung des Ermessensspielraums in vollem Umfang die Gesamtzielerreichung um 20 %-Punkte zu reduzieren und – abweichend von den vertraglichen Regelungen – den sich für die Erreichung der persönlichen Ziele ergebende Anspruch auf **Bartantieme** in Form einer Zuteilung von beschränkten Aktienerwerbsrechten (RSU) zu gewähren.

Im Rahmen des STI wird der unternehmensergebnisbezogene Teil der Tantieme mit **Restricted Stock Units (RSU)** vergütet. Die Anzahl der zuzuteilenden RSU basiert auf dem Grad der Zielerreichung. Der Wert der zugeteilten RSU verändert sich in der Folgezeit in Abhängigkeit zu der Aktienkursperformance. Zum Zeitpunkt der Gewährung dieser Vergütung im Januar 2012 ergab sich bei 100 %iger Zielerfüllung ein kalkulatorischer Zeitwert von 586.286,00 Euro (2011: 314.447,00 Euro). Die geschätzte Anzahl der im Geschäftsjahr gewährten RSU belief sich auf 316.902 RSU (2011: 81.125 RSU).

In seiner ersten Sitzung 2013 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den **Performance Cash Plan** für 2012 wie vom Vorstand vorgeschlagen, auszusetzen.

Die dargestellten Zeitwerte der im Geschäftsjahr gewährten aktienbasierten Vergütungen stellen entsprechend dem überwiegend langfristig ausgerichteten Vergütungssystem keine Auszahlungen im Jahr 2012 dar. Es handelt sich vielmehr um die nach handelsrechtlichen Grundsätzen auszuweisenden, kalkulatorischen Zeitwerte zum Gewährungszeitpunkt der in 2012 gewährten aktienbasierten Vergütungen. Diese Vergütungen werden abhängig von den jeweiligen Zielerreichungsgraden in 2016 in Aktien gewandelt. Dementsprechend können die künftigen Wandlungswerte höher oder niedriger als die hier dargestellten Zeitwerte bei Gewährung ausfallen.

Zur Erhöhung der Transparenz wird in der folgenden Tabelle die **effektive Vergütung** dargestellt, die neben den Elementen der Barvergütung die Auszahlungswerte bzw. Wandlungswerte der aktienbasierten Vergütungen ausweisen, die den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2012 zugeflossen sind.

in €			Barvergütung	Aktienbasierte Vergütung		
	Grundvergütung	Sonstige Bezüge	Bartantieme (STI)	Wert der Aktienzuteilung nach Ablauf der Wartefrist bei RSU (STI)	Auszahlungswert abgerechneter PCP (LTI)	Effektive Vergütung
2012						
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers	500.004,00	12.349,44	201.330,15	0,00	0,00	713.683,59
Christian Kühni	324.999,96	21.800,16	132.925,00	0,00	0,00	479.725,12
Dr. Hans V. Volckens	350.004,00	16.186,57	194.813,00	0,00	0,00	561.003,57
Summe	**1.175.007,96**	**50.336,17**	**529.068,15**	**0,00**	**0,00**	**1.754.412,28**
2011						
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers	375.004,00	14.437,20	0,00	0,00	0,00	389.441,20
Christian Kühni	81.249,99	3.633,36	0,00	0,00	0,00	84.883,35
Dr. Hans V. Volckens	87.501,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.501,00
Summe	**543.754,99**	**18.070,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**561.825,55**

Das Vergütungsmodell für den Vorstand wurde ab dem Geschäftsjahr 2010 umgestellt. Die aktienbasierten Vergütungen, die ab dem Jahr 2010 gewährt wurden, werden – entsprechende Zielerreichungsgrade vorausgesetzt – ab dem Jahr 2014 sukzessive zur Auszahlung bzw. Wandlung kommen. Aktienbasierte oder anderweitig zeitlich verschobene Vergütungsbestandteile aus der Zeit bis einschließlich 2011 gibt es nicht.

Im Geschäftsjahr 2012 (2011) ergab sich aus den bestehenden sowie aus den neu gewährten aktienbasierten Vergütungskomponenten (Performance Cash Plan und Restricted Stock Units) folgender Aufwand (-) bzw. Ertrag (+) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung: Herr Prof. Dr. Schäfers 10.532,69 Euro (-51.131,68 Euro), Herr Kühni -10.310,51 Euro (0,00 Euro) und Herr Dr. Volckens -9.977,37 Euro (0,00 Euro).

Zusagen bei vorzeitiger Beendigung des Dienstverhältnisses

Mit den Herren Prof. Dr. Schäfers, Kühni und Dr. Volckens ist vereinbart, dass ihnen im Fall der Beendigung der Vorstandsbestellung vor Vertragsablauf, ohne dass ein wichtiger Grund oder ein Kontrollwechsel besteht, eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Bezüge bezogen auf die monatlich gezahlte Grundvergütung und die Tantieme sowie aus den etwa vertraglich vereinbarten Sonderzahlungen und dem Wert der Sachleistungen, vermindert um einen Abschlag von 25 % für Abzinsung und Anrechnung anderweitiger Bezüge, zu zahlen ist. Die Abfindung beträgt höchstens das Zweifache der Gesamtjahresvergütung des jeweiligen Vorstandsmitglieds (Abfindungs-Cap). Maßgeblich für die Berechnung der Abfindung und des Abfindungs-Caps ist die Gesamtvergütung des Vorstandsmitglieds für das letzte volle Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden aus dem Vorstand, wie sie im Vergütungsbericht ausgewiesen wird, unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr, wobei für die Berechnung der Tantieme eine 100 %ige Zielerreichung, höchstens jedoch die Zielerreichung im letzten vollen Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden aus dem Vorstand angesetzt wird.

Eine Change-of-Control-Regelung wurde mit keinem Vorstandsmitglied getroffen.

Die Vorstandsmitglieder haben folgende **Versorgungszusagen**:

Altersrente

Für die Herren Kühni und Dr. Volckens wurde eine beitragsbezogene, an die Höhe der fixen Bezüge gebundene Zusage vereinbart.

Die Versorgungszusagen werden grundsätzlich mit Vollendung des 65. Lebensjahres fällig.

Scheiden die Herren Kühni und Dr. Volckens vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, bleibt ihre bis zu diesem Zeitpunkt erworbene Anwartschaft erhalten, sofern diese unverfallbar ist. Im Fall der vorgezogenen Altersrente ab dem 60. Lebensjahr wird die bis dahin erworbene Rentenanwartschaft um 0,5 % für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme vor Vollendung des 63. Lebensjahres gekürzt.

Als Lehrstuhlinhaber der Universität Regensburg hat Herr Prof. Dr. Schäfers Anspruch auf eine Altersversorgung von dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg. Die IVG zahlt für Herrn Prof. Dr. Schäfers einen sogenannten Versorgungszuschlag an das Land Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg, und führt somit dessen dort bestehende Altersversorgung fort. Dieser Versorgungszuschlag wird unter den Pensionsaufwendungen ausgewiesen.

Die IVG passt jeweils zum 01.07. eines Jahres laufende Ruhegehaltszahlungen um 1 % an. Anwartschaften, die nach einem vorzeitigen Ausscheiden aus der IVG bestehen, werden nicht dynamisiert oder angepasst.

Die Pensionsaufwendungen (Service Cost) des Geschäftsjahres 2012 (2011) betragen für Herrn Prof. Dr. Schäfers 33.960,00 Euro (34.062,84 Euro), für Herrn Kühni 118.527,00 Euro (0,00 Euro) und für Herrn Dr. Volckens 147.180,00 Euro (0,00 Euro). Zum 31.12.2012 (31.12.2011) beträgt die Pensionsrückstellung für Herrn Kühni 195.498,00 Euro (28.997,00 Euro) und für Herrn Dr. Volckens 304.298,00 Euro (44.120,00 Euro).

Invalidenrente

Scheidet ein Vorstandsmitglied nach Ablauf der Wartezeit und vor Inanspruchnahme des Ruhegehaltes aus der IVG aus, weil es – wie von ihm durch ein amtsärztliches Gutachten nachgewiesen worden ist – berufsunfähig, bzw. vermindert erwerbsfähig ist, so hat es für die Dauer der Berufsunfähigkeit bzw. verminderten Erwerbsfähigkeit Anspruch auf eine monatliche Rente.

Hinterbliebenenrente

Die Hinterbliebenenrente beträgt maximal 100 % des Ruhegehaltes des Vorstandsmitglieds. Bei Ausscheiden vor dem 65. Lebensjahr auf Wunsch des Vorstandsmitglieds beträgt die Hinterbliebenenrente maximal 100 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Fall des Ablebens des Vorstandsmitglieds erhält dessen Ehefrau eine lebenslange Witwenrente in Höhe von 60 % der Rente, die das Vorstandsmitglied bezog oder bezogen hätte, wenn es zum Zeitpunkt seines Todes berufsunfähig geworden wäre, bzw. 60 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Fall des Ablebens des Vorstandsmitglieds haben die hinterbliebenen Kinder Anspruch auf Waisenrente. Bei den Herren Kühni und Dr. Volckens beträgt die Waisenrente für jede Halbwaise 20 % und für jede Vollwaise 40 % der Witwen- bzw. Witwerrente. Waisenrentenberechtigt sind eigene Kinder, Stief- und Pflegekinder, die beim Tod des Vorstandsmitglieds weder in einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis stehen noch das 18. Lebensjahr vollendet haben. Für ein Kind, das sich nach Vollendung des 18. Lebensjahres noch in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet, den gesetzlichen Grundwehrdienst oder zivilen Ersatzdienst leistet, oder infolge körperlicher oder geistiger Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten, wird die Waisenrente bis zum Ende dieser Zeit, längstens jedoch bis zur Vollendung des 25. bzw. 27. Lebensjahres gewährt.

Etwaige Invaliden- und Hinterbliebenenansprüche ergeben sich im Fall von Herrn Prof. Dr. Schäfers aus seiner vertraglichen Regelung mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Universität Regensburg.

Zum 31.12.2012 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Vorstands.

Gesamtbezüge für ehemalige Organmitglieder und deren Hinterbliebene

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 (2011) auf 1.230.623,53 Euro (1.423.869,46 Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2012 21.639.975,00 Euro (17.191.744,00 Euro).

5.1.3 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in § 16 der Satzung der IVG Immobilien AG geregelt. Sie trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft Rechnung. Das Vergütungssystem wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat durch Beschluss der Hauptversammlung am 20.05.2010 modernisiert.

Die Mitglieder erhalten eine jährliche **feste Vergütung** von 20.000,00 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Audit Committee angehören, erhalten eine zusätzliche feste jährliche Vergütung von 4.000,00 Euro, Aufsichtsratsmitglieder, die einem anderen Ausschuss angehören (Nominierungsausschuss ausgenommen) erhalten eine zusätzliche feste jährliche Vergütung von 2.500,00 Euro. Der Vorsitzende eines Aufsichtsratsausschusses erhält das Doppelte der zusätzlichen festen Vergütung.

Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats ein **Sitzungsgeld** in Höhe von 1.000,00 Euro je Sitzung des Aufsichtsrats oder des Audit Committee, an der sie teilnehmen.

Ferner erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine **variable Vergütung**, deren Höhe davon abhängt, wie sich der Aktienkurs der Gesellschaft im Vergleich zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index während einer zweijährigen Referenzperiode entwickelt hat. Die Referenzperiode umfasst immer zwei Jahre und endet zum 31.12. jeden Jahres. Entwickelt sich der Aktienkurs der IVG während der Referenzperiode schlechter als der EPRA Index, so erhalten die Aufsichtsratsmitglieder keine variable Vergütung. Entwickelt sich der Aktienkurs der IVG während der Referenzperiode besser als der EPRA Index, so erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine variable Vergütung, die sich aus der Multiplikation der Zielvergütung von 10.000,00 Euro mit einem festgelegten Multiplikator errechnet, der von der Höhe der durchschnittlichen jährlichen Abweichung zwischen der Entwicklung des IVG Kurses und des EPRA Index abhängt. Dieser Multiplikator variiert zwischen 1 und 2. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der variablen Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner für jede Aufsichtsratssitzung und Ausschusssitzung die durch die Ausübung ihres Amtes entstandenen Auslagen erstattet.

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug in 2012 insgesamt 383.021,70 Euro (2011: 425.709,86 Euro). Dabei wurde die variable Vergütung als aktienbasierte Vergütung mit dem geschätzten Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung angesetzt. Für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergibt sich für das Jahr 2012 folgende Gesamtvergütung:

in €	Feste Vergütung[1]	Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt der 2012 gewährten variablen Vergütung	Gesamtvergütung
Bierbaum (Vors. bis 08.05.2012)	17.860,66	2.537,31	20.397,97
Beelitz (Stellv. Vors.)[2]	50.114,75	10.711,39	60.826,14
Günther	30.500,00	7.179,20	37.679,20
Herr	36.076,51	7.179,20	43.255,71
Jütte (Vors. seit 16.05.2012)	33.278,69	5.613,12	38.891,81
Krauth	28.000,00	7.179,20	35.179,20
Lutz (bis 31.12.2012)	35.000,00	3.589,60	38.589,60
Müller	30.500,00	7.179,20	37.679,20
Neußer-Eckhoff	28.000,00	7.179,20	35.179,20
Dr. Thiemann[3]	28.191,26	7.152,41	35.343,67
Summe	**317.521,87**	**65.499,83**	**383.021,70**

1) Einschließlich Sitzungsgelder
2) Vorstizender vom 09. bis 15.05.2012
3) Stellv. Vorsitzender vom 09. bis 15.05.2012

Die variable, aktienbasierte Vergütung des Aufsichtsrats betrifft die Anfang 2012 gewährte variable Vergütung für die Referenzperiode 2012/2013 sowie für Herrn Jütte zusätzlich die anteilige variable Vergütung mit der Referenzperiode 2011/2012, da er im Geschäftsjahr in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

Aufgrund der Underperformance der IVG Aktie gegenüber dem EPRA Index in der Referenzperiode 2011/2012 wird die variable Vergütung für diese Referenzperiode voraussichtlich – wie schon im Vorjahr – ausfallen.

Zum 31.12.2012 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Aufsichtrats.

5.2 Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der IVG Immobilien AG betrug zum 31.12.2012 207.883.884 Euro und war eingeteilt in 207.883.884 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 Euro. Jede Aktie gewährt gleiche Rechte und in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Aktionäre nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, welche die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

10 % der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Folgende direkte und indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, sind dem Vorstand der IVG Immobilien AG mitgeteilt worden:

Die Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.10.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 17.10.2012 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,004 % (das entspricht 41.585.336 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Johannes Mann, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.10.2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 16.10.2012 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,004 % (das entspricht 41.585.336 Stimmrechten) betragen hat. 20,004 % der Stimmrechte (das entspricht 41.585.336 Stimmrechten) sind Herrn Mann gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Mann Immobilien-Verwaltung AG zuzurechnen.

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hat uns am 20.12.2011 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 19.12.2011 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,0001 % (das entspricht 20.788.651 Stimmrechten) betragen hat.

Die Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.12.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, Deutschland, am 19.12.2011 durch Erwerb neuer Aktien aus der Kapitalerhöhung vom 16.12.2011 die Schwellen von 15 % und 20 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 20,004 % (das entspricht 41.585.336 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Johannes Mann, Deutschland, die Mann Immobilien-Verwaltung AG, Karlsruhe, Deutschland, und die Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, Karlsruhe, Deutschland, haben dem Vorstand der IVG Immobilien AG am 31.10.2012 in einer Mitteilung gem. § 27a WpHG angezeigt, dass die o. g. Meldung von Herrn Johannes Mann, Deutschland, vom 18.10.2012 und die o. g. Meldung der Doris Verwaltungsgesellschaft mbH, deren alleinige Gesellschafterin die Mann Immobilien-Verwaltung AG ist, vom 18.10.2012 ausschließlich auf konzerninternen Umstrukturierungen beruhen.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der IVG Immobilien AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der IVG Immobilien AG bestimmen sich nach den §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung der IVG Immobilien AG. Der Vorstand besteht nach § 7 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Nach § 7 Abs. 2 der Satzung bestimmt der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder und kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

Die Änderung der Satzung der IVG Immobilien AG bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung (§ 179 AktG). Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen der einfachen Stimmenmehrheit, soweit nicht das Gesetz zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt. Satzungsändernde Beschlüsse der Hauptversammlung bedürfen nach § 179 Abs. 2 AktG einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern die Satzung nicht eine andere Kapitalmehrheit – für eine Änderung des Unternehmensgegenstands jedoch nur eine größere Kapitalmehrheit – bestimmt. Nach § 21 Abs. 2 Satz 3 der Satzung der IVG Immobilien AG wird eine Satzungsänderung von der Hauptversammlung mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals beschlossen; für eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens ist jedoch eine Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Der Aufsichtsrat ist nach § 17 der Satzung der IVG Immobilien AG befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen

Die IVG Immobilien AG verfügte zum 31.12.2012 über genehmigtes Kapital im Gesamtbetrag von 103.941.942,00 Euro (Genehmigtes Kapital 2012).

Für das Genehmigte Kapital 2012 sieht die Ermächtigung vom 15.05.2012 folgende Regelungen vor:

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2012 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 14. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1,00 Euro einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 103.941.942,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei ist den Aktionären ein Recht auf den Bezug der neuen Aktien einzuräumen. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- zum Ausgleich von Spitzenbeträgen;
- um neue Aktien gegen Bareinlagen zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall darf der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen; sofern während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2012 bis zu seiner Ausnutzung von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe oder zur Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder zur Ausgabe von Rechten, die den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, Gebrauch gemacht und dabei das Bezugsrecht gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird, ist dies auf die vorstehend genannte 10 %-Grenze anzurechnen;
- um neue Aktien gegen Sacheinlagen im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes), Grundstücken, Grundstücksportfolien oder von anderen mit einem solchen Akquisitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern auszugeben, oder um neue Aktien gegen Sacheinlagen im Rahmen des Erwerbs von verbrieften Schuldverschreibungen oder verbrieften Forderungen gegen die Gesellschaft oder ein Konzernunternehmen auszugeben; in diesem Fall darf der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 50 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. Verbriefte Schuldverschreibungen und Forderungen sind solche, die durch Wertpapiere, die an einem Finanzmarkt gehandelt werden können, verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind.

Von den vorstehend erteilten Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts darf nur in einem solchen Umfang Gebrauch gemacht werden, dass der anteilige Betrag der insgesamt unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen oder veräußerten Aktien oder ausgegebenen Rechte, die den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen, während der Laufzeit dieser Ermächtigung 50 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung – oder falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreitet.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung einschließlich der Dividendenberechtigung der neuen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Zum 31.12.2012 verfügte die IVG Immobilien AG neben dem Genehmigten Kapital 2012 über zwei bedingte Kapitalien:

Das Grundkapital ist zum einen um 8.654.262 Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der am 29.03.2007 über eine niederländische Tochtergesellschaft begebe-

nen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von zehn Jahren; der Wandlungspreis beträgt aktuell 41,45 Euro. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Weiterhin ist das Grundkapital um bis zu 95.287.680,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung vom 15.05.2012 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der Ermächtigungen vom 15.05.2012 jeweils festzulegenden Wandlungs- bzw. Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder die Inhaber der Optionsscheine von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten erfüllen und das bedingte Kapital nach Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen benötigt wird. Die neuen Aktien sind für das gesamte Geschäftsjahr, in dem sie ausgegeben werden, dividendenberechtigt. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die Ermächtigung vom 15.05.2012 zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sieht folgende Regelung vor:

Allgemeines

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2012 ermächtigt, bis zum 14. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen und/oder Optionsschuldverschreibungen (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 Euro zu begeben und den Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 95.287.680,00 Euro nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren („Ermächtigung 2012“).

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – unter Begrenzung auf den entsprechenden Gegenwert – in einer anderen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch unter der Leitung der Gesellschaft stehende Konzernunternehmen („Konzernunternehmen“) ausgegeben werden; in einem solchen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte (auch mit Wandlungspflicht) auf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Anleiheemissionen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Optionsschuldverschreibungen und Wandelschuldverschreibungen

Im Fall der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Laufzeit des Optionsrechts darf die Laufzeit der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Fall der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Die Anleihebedingungen können auch ein variables Wandlungsverhältnis und eine Bestimmung des Wandlungspreises (vorbehaltlich des nachfolgend bestimmten Mindestpreises) innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Kurses der Aktie der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe vorsehen.

§ 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Wandlungs- und Optionspflicht / Andienungsrecht

Die Anleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht bzw. Optionspflicht zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibungen (dies umfasst auch eine Fälligkeit wegen Kündigung) den Anleihegläubigern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft oder einer börsennotierten anderen Gesellschaft zu gewähren. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung bei Wandlung oder Optionsausübung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Ersetzungsbefugnis

Die Anleihebedingungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, den Gläubigern der Schuldverschreibung ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines fälligen Geldbetrags neue Aktien oder eigene Aktien der Gesellschaft oder einer börsennotierten anderen Gesellschaft zu gewähren. Die Aktien werden jeweils mit einem Wert angerechnet, der

nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung entspricht.

Die Anleihebedingungen können ferner jeweils festlegen, dass im Fall der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten oder -verpflichteten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert der anderenfalls zu liefernden Aktien in Geld zahlt. Der Gegenwert je Aktie entspricht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem auf volle Cents aufgerundeten arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor der Erklärung der Wandlung bzw. Optionsausübung.

Wandlungs- bzw. Optionspreis

Der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis muss mit Ausnahme einer Wandlungs- bzw. Optionspflicht bzw. eines Andienungsrechts mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Ausgabe der Schuldverschreibungen oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80 % des arithmetischen Mittelwerts der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG (einschließlich) betragen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Für den Fall einer Wandlungs- bzw. Optionspflicht oder eines Andienungsrechts kann der Options- bzw. Wandlungspreis nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen dem Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Referenzpreis in einem Nachfolgesystem) während der letzten zwanzig Börsentage vor oder nach dem Tag der Pflichtwandlung bzw. der Ausübung der Optionspflicht oder des Andienungsrechts entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestpreises (80 %) liegt. Der anteilige Betrag des Grundkapitals der auszugebenden Aktien darf jedoch den Nennbetrag der Schuldverschreibungen nicht übersteigen.

Verwässerungsschutz

Erhöht die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder garantiert Wandlungs- oder Optionsrechte und räumt den Inhabern schon bestehender Wandlungs- oder Optionsrechte hierfür kein Bezugsrecht ein, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungs- oder Optionspflichten als Aktionär zustehen würde, oder wird durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht, so wird über die Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen sichergestellt, dass der wirtschaftliche Wert der bestehenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte unberührt bleibt, indem die Wandlungs- oder Optionsrechte wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Kapitalmaßnahmen, von Umstrukturierungen, einer Kontrollerlangung durch Dritte, einer Dividende oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der Aktien führen können. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Bezugsrecht und Bezugsrechtsausschluss

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d. h. die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Werden Schuldverschreibungen von einem Konzernunternehmen ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

Der Vorstand wurde jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;

- sofern die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Barzahlung erfolgt und der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungs- oder Optionspflicht/Andienungsrecht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Sofern

während der Laufzeit der Ermächtigung 2012 bis zu ihrer Ausnutzung von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe oder zur Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder zur Ausgabe von Rechten, die den Bezug von Aktien der Gesellschaft ermöglichen oder zu ihm verpflichten, Gebrauch gemacht und dabei das Bezugsrecht gemäß oder entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird, ist dies auf die vorstehend genannte 10 %-Grenze anzurechnen;

- soweit die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Sachleistung im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes), Grundstücken, Grundstücksportfolien oder von anderen mit einem solchen Akquisitionsvorhaben im Zusammenhang stehenden einlagefähigen Wirtschaftsgütern oder gegen Sachleistung im Rahmen des Erwerbs von verbrieften Schuldverschreibungen oder verbrieften Forderungen gegen die Gesellschaft oder ein Konzernunternehmen erfolgt; in diesem Fall darf der auf die Aktien, auf die ein Wandlungs- oder Optionsrecht (auch mit einer Wandlungs- oder Optionspflicht/Andienungsrecht) aufgrund einer unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibung besteht, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des im Zeitpunkt der Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. Verbriefte Schuldverschreibungen und Forderungen sind solche, die durch Wertpapiere, die an einem Finanzmarkt gehandelt werden können, verbrieft, verkörpert oder dokumentiert sind;

- soweit es erforderlich ist, damit Inhabern von bereits zuvor ausgegebenen Wandlungs- oder Optionsrechten ein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt werden kann, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. der Erfüllung ihrer Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Die Summe der Aktien, die unter Schuldverschreibungen auszugeben sind, welche auf der Grundlage der vorstehend erteilten oder einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, darf unter Berücksichtigung sonstiger Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung von der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert bzw. ausgegeben werden, 50 % des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens – oder falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigungen bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen.

Weitere Gestaltungsmöglichkeiten

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz und Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungs- bzw. Optionszeitraum sowie den Wandlungs- und Optionspreis festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2010 wurde der Vorstand ferner ermächtigt, bis zum 19.05.2015 Aktien der Gesellschaft, gleich welcher Gattung, zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise, in letzterem Fall auch mehrmals, ausgeübt werden. Sie kann ausgeübt werden durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten. Soweit der Erwerb über die Börse erfolgt, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem Tag des Erwerbs um nicht mehr als 5 % über- oder um nicht mehr als 10 % unterschreiten.

Soweit der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft erfolgt, darf der gebotene Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über das formelle Angebot entscheidet. Im Fall einer Angebotsanpassung, die zulässig ist, wenn sich nach Veröffentlichung des Angebots erhebliche Abweichungen vom maßgeblichen Kurs ergeben, ist Stichtag der Tag, an dem der Vorstand der IVG Immobilien AG endgültig über die formelle Anpassung entscheidet. Das Volumen des öffentlichen Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In den in diesem Unterabsatz genannten Fällen wird ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Soweit der Erwerb mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten erfolgt, legt der Vorstand der IVG Immobilien AG eine Kaufpreisspanne je Aktie fest, innerhalb derer Offerten gegeben werden können. Die Kaufpreisspanne

kann angepasst werden, wenn sich während der Angebotsfrist erhebliche Abweichungen vom Kurs zur Zeit der Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten ergeben. Der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten), den die Gesellschaft aufgrund der eingegangenen Verkaufsofferten ermittelt, darf den arithmetischen Mittelwert der Schlussauktionspreise von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft endgültig formell über die Annahme der Verkaufsofferten entscheidet. Das Volumen der Annahme kann begrenzt werden. Sofern von mehreren gleichartigen Verkaufsofferten wegen der Volumenbegrenzung nicht sämtliche angenommen werden können, kann der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien sowie, sofern ein Aktionär nicht mehr als 100 Stück Aktien andient, eine bevorrechtigte Annahme dieser Aktien vorgesehen werden. In den in diesem Unterabsatz genannten Fällen wird ein weitergehendes Andienungsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen Aktien der Gesellschaft – neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre – mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die für den Zeitraum zwischen zwei Aufsichtsratssitzungen auch vorab als Höchstbetragsermächtigung erteilt werden kann, zu folgenden Zwecken zu verwenden:

1. Veräußerung von Aktien der Gesellschaft in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre, sofern die Veräußerung gegen Barzahlung und zu einem Preis erfolgt, der den Börsenpreis von Aktien gleicher Gattung der Gesellschaft in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung ist beschränkt auf die Veräußerung von Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die (i) während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Veräußerung eigener Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden oder die (ii) zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder einer Options- oder Wandlungspflicht auszugeben sind, soweit die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden;

2. Übertragung von Aktien der Gesellschaft an Dritte im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder anderen, mit einem solchen Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgütern, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft;

3. Einziehung von Aktien der Gesellschaft, ohne dass die Einziehung und die Durchführung der Einziehung eines weiteren Beschlusses der Hauptversammlung bedürfen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung um den auf die eingezogenen Aktien entfallenden Teil des Grundkapitals. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand wird ermächtigt, in diesem Fall die Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung anzupassen.

Die Ermächtigungen zur Verwendung der erworbenen Aktien können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Sie erfassen auch die Verwendung von Aktien der Gesellschaft, die aufgrund von § 71d Satz 5 AktG oder (i) durch ein von der IVG Immobilien AG abhängiges oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehendes Unternehmen oder (ii) durch Dritte für Rechnung der IVG Immobilien AG oder durch Dritte für Rechnung eines von der IVG Immobilien AG abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens erworben werden.

Bei Verwendung eigener Aktien gemäß den vorab in Ziffern 1 und 2 genannten Ermächtigungen wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung der eigenen Aktien durch Angebot an alle Aktionäre das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels der Unternehmenskontrolle

Wesentliche Finanzierungsverträge der IVG Immobilien AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere sind die Darlehensgeber berechtigt, die Darlehen im Fall eines Kontrollwechsels fällig zu stellen. Ein Kontrollwechsel wird in diesen Vereinbarungen definiert als eine Übernahme von mehr als 50 % der Stimmrechte an der IVG Immobilien AG. Sollte ein Gläubiger aufgrund eines Kontrollwechsels eines der Darlehen fällig stellen, wäre die IVG Immobilien AG zur unmittelbaren Rückzahlung der Darlehen verpflichtet.

Entschädigungsvereinbarungen der IVG Immobilien AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Derzeit gibt es im IVG Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots.

5.3 Mitarbeiter

Philosophie: Investition in Menschen

Die IVG ist so leistungsfähig und erfolgreich, wie es ihre Mitarbeiter sind. Deshalb bauen wir auf Menschen, die auf der Basis von Kompetenz und Fachwissen unsere Investoren, Anleger, Kunden und Geschäftspartner für ihre Ideen begeistern, durch verlässliche Leistung Vertrauen gewinnen und damit langfristige Geschäftsverbindungen zum Wohle aller unserer Stakeholder entwickeln.

Als unsere Aufgabe sehen wir es an, die Mitarbeiter optimal auf ihre Tätigkeiten vorzubereiten, sie entsprechend ihren Wünschen und Möglichkeiten zu fördern und sie in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen. Eine offene Unternehmenskultur ist Basis für die Eigenverantwortlichkeit unserer Mitarbeiter und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Zahl der Mitarbeiter unter Vorjahresniveau

Zum 31.12.2012 beschäftigte der IVG Konzern 551,3 FTE (Full-time equivalent employees) (Vorjahr 586,1). Nicht eingerechnet hierbei sind Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, zum Beispiel aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten. Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der FTE insgesamt um 34,8 oder rund 5,9 %. Die Zahl der Auszubildenden, Trainees und Studenten betrug 23 (Vorjahr: 23).

Die Verringerung der Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter beruht im Wesentlichen auf dem im Jahre 2012 durchgeführten internen Projekt „PHÖNIX“. In diesem Rahmen wurden umfangreiche Personalabbaumaßnahmen vereinbart und umgesetzt. Dabei wurde neben der aktiven Trennung von Mitarbeitern insbesondere auch die natürliche Fluktuation genutzt. Aufgrund bestehender Kündigungs- und Auslauffristen werden die Auswirkungen des Personalabbaus im Wesentlichen im Jahre 2013, teilweise aber auch erst im Jahr 2014 in der Reduktion der Mitarbeiterzahl sichtbar werden. Der Aufbau der Mitarbeiteranzahl bei den Zentralbereichen ergibt sich aufgrund der Integration der Zentralen Dienste, die bisher dem Asset Management zugeordnet waren. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiterzahl sich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Marktstandards auf unter 500 FTE entwickeln wird.

Bezogen auf die Bereiche ergaben sich unterschiedliche Veränderungen:

FTE	31.12.2012	31.12.2011	Veränd.
Gesamt	**551,3**	**586,1**	**-34,8**
Investment	10,6	12,6	-2,0
Funds	143,7	148,8	-5,1
Development	3,4	6,5	-3,1
Caverns	74,5	79,0	-4,5
Asset Management	194,2	219,5	-25,3
IVG Zentralbereiche	125,0	119,8	5,2

Anreizsystem: Angebot zur Mitarbeiterbeteiligung

IVG hat den Mitarbeitern auch in 2012 das Beteiligungsmodell IVG Arbeitnehmerdarlehen angeboten, mit dem wir die partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken und fördern.

Das IVG Arbeitnehmerdarlehen ist eine Möglichkeit der kursrisikofreien Vermögensbildung. Die Mitarbeiter stellen der IVG Kapital zur Verfügung, das durch einen steuerfreien Zuschuss und Zinsen bei einer jeweiligen Laufzeit von sechs Jahren eine Rendite von rund 9,8 % erbringt.

Maßnahmen zur Personalentwicklung

Auch in 2012 haben wir unser Modell einer strukturierten und strategischen Personalentwicklung fortgesetzt. Grundpfeiler ist das jährlich stattfindende Mitarbeitergespräch. Im Rahmen dieses Gespräches zwischen Mitarbeiter und Führungskraft werden Potenzialeinschätzungen getroffen sowie individuelle Entwicklungsmaßnahmen vereinbart. Bereichsübergreifend werden die Potenziale unserer Mitarbeiter in jährlichen Personalentwicklungsrunden mit den aktuellen und zukünftigen Anforderungen abgeglichen und konkrete Fördermaßnahmen geplant.

Der erste Durchgang des in 2010 pilotierten Führungskräfte-Nachwuchsprogramms (IVG Talent Management Program) wurde in 2012 erfolgreich abgeschlossen. Das Programm ist darauf ausgerichtet, Leistungsträger und Potenzialkandidaten gezielt zu fördern und die eigenen Managementkompetenzen weiterzuentwickeln.

Eingebunden in die systematische Personalentwicklung der IVG hat die einzelfallbezogene Förderung berufsbegleitender Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere fachbezogener Aufbaustudiengänge, weiterhin einen hohen Stellenwert.

6 Risikomanagement

6.1 Einleitung

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG sowie insbesondere die Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe sind stark von den realisierbaren Miet- und Verkaufsrenditen (“Exit Yields“) abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung könnte die zukünftige Entwicklung der europäischen Vermietungs- und Investmentmärkte erheblich beeinflussen. Mögliche Auswirkungen auf den Finanzierungsmarkt sind ebenso nicht auszuschließen, da – im Fall weiterer Kreditabschreibungen aufgrund der Zahlungsprobleme einzelner europäischer Staaten – ein erneuter Engpass am Markt für Immobilienfinanzierungen entstehen könnte.

Gleichzeitig erfreuen sich Immobilien als Sachwerte gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit einer hohen Wertschätzung.

Frühzeitige Risikoerkennung und aktive Gegensteuerung haben bei der IVG Immobilien AG einen hohen Stellenwert. Dies ist ganz besonders im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld und den damit verbundenen Unsicherheiten relevant.

6.2 Struktur des Risiko- und Chancenmanagements

Die Risikoberichterstattung erfolgt quartalsweise. Die Geschäftsbereiche berichten ihre Chancen und Risiken über den Zentralbereich Risk & Process Management an den Vorstand. Die Chancen und Risiken werden hierbei möglichst auf Basis des einzelnen Projekts/Objekts oder der einzelnen Kaverne als kleinster ökonomischer Einheit (KöE) bottom-up erfasst. Die quartalsweise Berichterstattung an den Zentralbereich Risk & Process Management beinhaltet die getrennte Erfassung von Chancen und Risiken, die jeweils in Summe einen möglichen Vermögens- oder Liquiditätsvor- bzw. -nachteil von über 1,0 Mio. Euro ausmachen. Ergänzende Bestandteile der Chancen- und Risikoberichterstattung sind Simulationen und Szenarioanalysen für die Wertentwicklung der Immobilien, die Exits bei Projektentwicklungen sowie die Finanzplanung.

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken und Chancen. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil über 5 Mio. Euro ausmachen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht – sogenannte Ad-hoc-Meldung – an den Vorstand.

Die Berichterstattung des Zentralbereichs Finance zur Liquiditätslage des Konzerns und zum aktuellen Refinanzierungsbedarf in Verbindung mit der Margenentwicklung erfolgt in den wöchentlich stattfindenden Vorstandssitzungen sowie durch Ad-hoc-Meldungen bei entsprechenden Entwicklungen. Dabei wurde eine enge Verzahnung mit den Kapitalbedarfsplanungen der Geschäftsbereiche erreicht. Das Augenmerk auf die Entwicklung von Covenants aus Finanzierungsverträgen bleibt im Hinblick auf die exogen bedingten „Yield Shifts“ in den Marktwertermittlungen für die Immobilien bestehen.

Die Interne Revision ist integraler Bestandteil des prozessunabhängigen Überwachungssystems. Die Prüfungsplanung 2012 umfasste insgesamt 15 Prüfungen. 2012 wurden elf Prüfungen abgeschlossen. Zwei weitere Prüfungen wurden im Januar/Februar 2013 abgeschlossen. Zwei Prüfungen wurden auf 2013 verschoben.

Risiken mit einem Vermögensnachteil über 2,5 Mio. Euro wurden in den definierten Risikoklassen im Rahmen der abgeschlossenen Revisionsprüfungen nicht festgestellt.

Die aus den Prüfungsfeststellungen resultierenden Handlungsempfehlungen werden durch die IVG Immobilien AG einer systematischen Nachbetrachtung unterzogen. Für die Nachverfolgung der Revisionsfeststellungen sowie das Controlling der Umsetzung ist der Zentralbereich Risk & Process Management verantwortlich. Dieser konkretisiert hierbei in Abstimmung mit den betroffenen Bereichen und Verantwortlichen den Handlungsbedarf sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung, vereinbart Umsetzungstermine zu den Revisionsempfehlungen und übernimmt das Controlling hinsichtlich Abarbeitungsstand und Qualität der umgesetzten Maßnahmen.

Die betroffenen Bereiche berichten darüber hinaus quartalsweise den Abarbeitungsstand der im Rahmen der Revisionsprüfung festgestellten Defizite an den Vorstand.

Das Risikofrüherkennungssystem der IVG Immobilien AG wurde im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen von PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) untersucht. Die Prüfung hat ergeben, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems in geeigneter Form getroffen hat und dass das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

6.3. Beschreibung des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems

Das rechnungslegungsbezogene Interne Kontrollsystem (IKS) der IVG dient dazu, Risiken im Rahmen der Finanzberichterstattung zu minimieren, die darin bestehen, dass Falschdarstellungen in Jahres- und Zwischenberichten enthalten sein könnten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen der Informationsadressaten haben. Mit Hilfe des IKS sollen mögliche Fehlerquellen identifiziert und die Risiken der Berichterstattung begrenzt werden. Es erstreckt sich auf die Finanzberichterstattung im gesamten IVG Konzern. Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen IKS ist eng mit den internen Prozessen zur Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und den vorhandenen Strukturen zur Steuerung der Geschäfts- und Zentralbereiche verknüpft. Die Erstellung von den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Quartals-, Jahres- und Konzernabschlüssen wird so mit hinreichender Sicherheit gewährleistet.

Die Buchführung der Konzerngesellschaften der IVG erfolgt entweder im Zentralbereich Accounting & Taxes oder dezentral in den ausländischen IVG Niederlassungen bzw. durch externe Dienstleister. Die Konsolidierung der Einzelabschlüsse zum Konzernabschluss der IVG erfolgt gebündelt im Zentralbereich Accounting & Taxes. Grundlage der anzuliefernden Abschlüsse ist in allen Fällen die Bilanzierungsrichtlinie der IVG zur Sicherstellung einheitlicher Qualitätsstandards für die Bilanzierung und Bewertung. Die Konzernberichterstattung erfolgt auf einem einheitlichen Berichterstattungssystem. Die Finanzbuchhaltungssysteme werden im Wesentlichen von einem renommierten Telekommunikationsdienstleister unterhalten. Der Dienstleister wird vom IT Management der IVG Immobilien AG zentral gesteuert.

In den Erstellungsprozess des Jahres- und Konzernabschlusses sind die Geschäftsbereichscontroller u.a. im Rahmen der Qualitätssicherung eingebunden. Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung

und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Kontrollen bei der Abschlusserstellung. Die rechnungslegungsbezogenen Prozesse und Arbeitsanweisungen sind für alle Mitarbeiter transparent und in das Organisationshandbuch der IVG eingebettet. Das Kontrollumfeld ist durch die allgemein verbindlichen Richtlinien sowie Ethik- und Compliance-Grundsätze der IVG geprägt. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind auch im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien. Die Erörterung bilanzieller Risiken und Folgen ist bereits in der Vorbereitung von Transaktionen integraler Bestandteil von Entscheidungsvorlagen für den Vorstand der IVG.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG überwacht den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems sowie die Abschlussprüfung. Ihm obliegt die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses. Dazu erörtert er diese Abschlüsse und Lageberichte sowie die Zwischenberichte mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer.

Das Management der IVG stellt die Funktionsfähigkeit der eingeführten Kontrollmaßnahmen im Rahmen des rechnungslegungsbezogenen IKS durch die laufende Weiterentwicklung des Kontrollrahmenwerks sicher. Die Interne Revision der IVG fungiert daneben als prozessunabhängige Überwachungsinstanz. Darüber hinaus wird die Effektivität von internen Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung mindestens einmal jährlich vorwiegend im Rahmen des Abschlusserstellungsprozesses zusätzlich durch den Abschlussprüfer beurteilt. Der Abschlussprüfer ist im Rahmen seiner Abschlussprüfung zudem verpflichtet, dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG über rechnungslegungsrelevante Risiken oder Kontrollschwächen sowie sonstige im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit erkannte wesentliche Schwächen des Risikomanagementsystems und Internen Kontrollsystems zu berichten.

6.4 Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Die IVG Immobilien AG hat in 2012 den Weg zur Neupositionierung fortgesetzt. Neben der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells spielt dabei die Entschuldungsstrategie eine bedeutende Rolle. In diesem Geschäftsjahr konnte IVG Tilgungsleistungen von rund 640 Mio. Euro vornehmen. Ermöglicht wurde dies – unter Berücksichtigung der laufenden Investitionen – durch die Verkäufe von Immobilien und Kavernen. Bei den Immobilienveräußerungen konnte damit gleichzeitig auch ein Beitrag zur Portfoliooptimierung geleistet werden.

Die Finanzplanung für die folgenden Jahre wurde wie in den Vorjahren sensitiv entwickelt. Der weitere planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde genauso in der Finanzplanung berücksichtigt, wie die Übertragung von bereits vollständig vermieteten und vorverkauften Kavernen an den von der IVG aufgelegten Kavernenfonds sowie der Verkauf von ausgewählten Immobilien und weiteren Vermögenswerten. Dies alles ist für die Finanzlage der IVG von grundsätzlicher Bedeutung.

In der Diskussion der Einzelrisiken werden die relevanten Ergebnis- und Liquiditätsrisiken beschrieben. Im Vordergrund stehen dabei die Liquiditätsrisiken, die aus den erheblichen Refinanzierungen und Tilgungen resultieren können, die in den Jahren 2013 und 2014 anstehen. Für die Erbringung der Tilgungsleistungen wird voraussichtlich wie in der Vergangenheit die Veräußerung von Immobilien, Kavernen und anderen Vermögensgegenständen erforderlich sein. Sollte dieses nicht im geplanten Umfang gelingen, könnte sich eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben. Bei den Bankenfinanzierungen geht die Gesellschaft von einer Prolongation der Kredite oder Anschlussfinanzierung aus. Sollte dies nicht in entsprechend geplanter Höhe gelingen, könnte sich auch aus dieser Tatsache eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben.

6.5 Diskussion der Einzelchancen und -risiken

6.5.1 Markt- und Umfeldentwicklung

Immobilien-Mietmärkte

Die europäischen Mietmärkte sind von Seiten der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nach wie vor Abwärtsrisiken ausgesetzt. So besteht die Gefahr, dass sich die jüngste Rezession aufgrund der Staatsschuldenkrise in Europa und in den USA („fiskalische Klippe“) weiter verfestigt. Eine solche Entwicklung würde einer fortgesetzten Erholung an den Mietmärkten entgegenwirken. Vergleichsweise hoch sind die Abwärtsrisiken nach wie vor in Südeuropa; eine erneute Verschärfung der Wirtschaftskrise würde jedoch auch die Core-Büromärkte in Großbritannien, Frankreich und Deutschland negativ treffen.

Mittelfristig bietet die Konjunkturentwicklung jedoch auch Chancen: So zeichnet sich ab, dass die europäischen Zentralbanken die Gesamtwirtschaft noch über einen längeren Zeitraum durch eine lockere Geldpolitik und den Ankauf von Staatsanleihen in den Krisenstaaten stützen und mittelfristig höhere Inflationsraten tolerieren werden. Dies könnte sich auf die Dauer über die Mietindexierung in einer Steigerung der Mieteinnahmen niederschlagen. In den Jahren 2013 und 2014 ist jedoch eher mit einer moderaten Inflationsentwicklung zu rechnen.

Vergleichsweise gute Aussichten weisen hochwertige, moderne Flächen in guten Lagen auf: Es ist absehbar, dass sich das Angebot in diesem Segment aufgrund der Präferenzen der Flächennachfrager weiter verknappen wird, zumal die spekulative Neubautätigkeit aufgrund der unsicheren Konjunkturaussichten sowie der restriktiven Finanzierungsbedingungen weiterhin gering ausfällt. Die Vermietungsaussichten für moderne Flächen sind daher vergleichsweise gut. In Kombination mit den geringen Neubauaktivitäten ergeben sich Chancen für Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen.

Trübe sind dagegen die Perspektiven für Immobilien, die Mängel hinsichtlich der Objekt- und der Standortqualität aufweisen: Der Sockelleerstand an schwer vermittelbaren Flächen wird voraussichtlich – nicht zuletzt aufgrund der schwachen Gesamtkonjunktur – weiter ansteigen.

Immobilien-Investmentmärkte

Angesichts der konjunkturellen Unsicherheit stehen bei Investoren Gewerbeimmobilien, die aufgrund ihres Standortes und ihrer Ausstattungsmerkmale dauerhaft vermietet werden können, hoch im Kurs – nicht zuletzt aufgrund der Einnahmensicherheit und des Inflationsschutzes im Fall der Mietindexierung. Solche Immobilien bieten an den besten Märkten kurzfristig noch Chancen auf Wertsteigerungen, da die Anfangsrenditen solcher Objekte im Vergleich zur Verzinsung langjähriger Staatsanleihen noch attraktiv erscheinen und bislang kein deutlicher Zinsanstieg absehbar ist. Auf lange Sicht bergen mögliche Zinssteigerungen – wie auch eine erneute scharfe Rezession – jedoch selbst im Spitzensegment das Risiko eines Renditeanstiegs.

Den Immobilien, die Probleme hinsichtlich der Wiedervermietbarkeit aufweisen, drohen schon kurzfristig weitere Preisabschläge, da in diesem Segment keine Erholung der Investmentnachfrage abzusehen ist. Dies gilt umso mehr, als Risiken von Seiten der Immobilienfinanzierung bestehen: Dem hohen Bedarf an Refinanzierungen wird in den nächsten Jahren aufgrund der verschärften Bankenregulierung (Stichwort Basel III) wahrscheinlich kein entsprechendes Kreditangebot gegenüber stehen. Die Refinanzierung von Immobilien mit Vermietungsproblemen wird daher schwieriger mit der Folge möglicher Notverkäufe, die mit Preiskorrekturen verbunden sind. Daraus ergeben sich Risiken für die Alteigentümer und Chancen für Neuinvestoren. Gute Einstiegsmöglichkeiten bieten sich zudem für neue Anbieter am Immobilienfinanzierungsmarkt, etwa für Kredit- und Projektentwicklungsfonds.

Innerhalb Europas weisen aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage derzeit die Immobilienmärkte Südeuropas höhere Risiken auf als die sogenannten Core-Märkte in Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Diverse Marktprognosen deuten auf einen weiteren Rückgang der Immobilienpreise in Spanien, Portugal und Italien hin. Diese Länder bieten jedoch auch Chancen: Die Immobilienmärkte, die hier aufgrund der Staatsschulden- und Finanzkrise von den Investoren sehr stark abgestraft wurden, weisen nämlich im Fall eines wirtschaftlichen Stimmungsumschwungs ein vergleichsweise großes Erholungspotenzial auf.

Die Abwicklung diverser deutscher Offener Immobilienpublikumsfonds ist an Europas Investmentmärkten mit einer Ausweitung des Angebotes verbunden: Während dies in einigen Standorten (z. B. Luxemburg) zu einer Beseitigung des bisherigen Angebotsengpasses beiträgt, werden andere Märkte – insbesondere in den Niederlanden – möglicherweise mit einem Überangebot an Kaufobjekten und somit fallenden Preisen konfrontiert.

6.5.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

Geschäftsbereich IVG Investment

Segment Real Estate

Unter sorgfältiger Abwägung der objektspezifischen Rendite-Risikoprofile konnten in 2012 Objekte im Wert von 542,7 Mio. Euro veräußert werden. Der Workout Anteil des Portfolios ist von 7,7 % auf 7,9 % leicht gestiegen.

Unter Risikoabwägungen einzelner Immobilien ist eine weitere Reduzierung des Workout Anteils des IVG Immobilien-Portfolios durch gezielte Veräußerungen geplant.

2012 beliefen sich die nicht liquiditätswirksamen, unrealisierten Marktwertänderungen für das Investmentportfolio der IVG auf -54,2 Mio. Euro. Bei Mietvertragsprolongationen und Anschlussvermietungen ist zudem in Einzelfällen ein zunehmender Druck auf den Mietmärkten – mit Auswirkungen auf die Immobilienbewertungen – zu verzeichnen. Die Renditeerwartungen schlagen sich nach wie vor in den Bewertungsgutachten bei den angesetzten Diskontierungsraten und Kapitalisierungsraten nieder und beeinflussen über die nach IAS 40 zu bilanzierenden Wertänderungen direkt das Konzernergebnis.

Angesichts der prognostizierten Marktentwicklungen und der Abhängigkeit der Immobilienmärkte von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, stellen die Wertänderungen der Immobilien auch in 2013 das wesentliche Risiko für das Segment Real Estate dar.

Zur Risikoquantifizierung wurden per 31.12.2012 durch einen externen Bewerter Sensitivitätsrechnungen vorgenommen, die den Einfluss von Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte zeigen.

Szenarien Verkehrswertentwicklung (in Mio. €)

		Nur Diskontierungsrate		Nur Kapitalisierungsrate		Diskontierungs- und Kapitalisierungsrate	
Region	Volumen	-0,25 %	0,25 %	-0,25 %	0,25 %	-0,25 %	0,25 %
National	2.805,2	50,9	-49,7	69,9	-64,3	122,4	-112,5
International	196,5	3,3	-3,2	3,1	-2,9	6,5	-6,1
Summe	**3.001,6**	**54,1**	**-52,9**	**73,0**	**-67,2**	**128,9**	**-118,5**

Die Berechnungen zeigen, dass eine Erhöhung der Diskontierungsraten um weitere 25 Basispunkte ceteris paribus zu einer weiteren Reduktion der Verkehrswerte um -52,9 Mio. Euro gegenüber den Werten zum 31.12.2012 führt. Steigen zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte, würde der Wert des IVG-Portfolios um -118,5 Mio. Euro sinken. Bei einer entsprechenden Verminderung der Diskontierungsraten würde sich der Wert des Portfolios um 54,1 Mio. Euro erhöhen. Reduzieren sich zusätzlich auch die Kapitalisierungsraten um 25 Basispunkte würden die Verkehrswerte um 128,9 Mio. Euro ansteigen.

Neben den immobilienwirtschaftlichen Annahmen haben auch die Bewertungsregeln der IFRS Standards einen Einfluss auf die Höhe der Verkehrswerte. Mit dem IFRS 13 tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 01.01.2013 beginnen, ein neuer Standard in Kraft, der unter anderen die Bewertung von Investment Property regelt. Aktuell werden die Auswirkungen aus der Einführung des IFRS 13 analysiert. Negative Bewertungsfolgen können derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Per Ende 2012 entfallen ungefähr 37% der gesamten Vertragsmieten auf die zehn Mieter Allianz Deutschland AG, Siemens AG, Bosch Sicherheitssysteme GmbH, Daimler AG, EPCOS AG, MEDA Pharma GmbH & Co. KG, Shell Deutschland Oil GmbH, Freie und Hansestadt Hamburg (Uni), B.T. Ltd, Universal Music Entertainment GmbH und TeliaSonera Finland Oyj. Dies entspricht einer leichten Abnahme um 5,51 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Bei diesen Top 10 Mietern handelt es sich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Adressen primär aus der Dienstleistungs- und Beratungsbranche. Mit Ausnahme der Mieter Allianz (20,5 %) und Siemens (3,9 %) hat kein Mieter einen Anteil von mehr als 3 % am Gesamtmietvolumen.

Vom aktuellen Gesamtvolumen der Nettovertragsmieten in Höhe von rd. 190,9 Mio. Euro p. a. laufen in 2013 Mietverträge in Höhe von 19,1 Mio. Euro und in 2014 in Höhe von 19,9 Mio. aus oder können gekündigt werden. Von diesen 38,9 Mio. Euro sind 194 Mietverträge über jeweils 50 Tsd. Euro betroffen (29,4 Mio. Euro), von denen per 31.12.2012 bereits 61 (8,4 Mio. Euro) gekündigt sind.

Der aktuelle wirtschaftliche Leerstand der IVG Immobilien AG ist leicht gestiegen auf 12,4 %. Den Mietvertragsausläufen, drohenden Mietvertragskündigungen und Leerständen begegnet die IVG mit einer fortgesetzten aktiven Vermietungsoffensive mit dem Ziel einer frühzeitigen Anschluss- bzw. Neuvermietung. Zu dieser Strategie zählen ebenso frühzeitige Vertragsverlängerungen zum Teil unter Anpassung der Miete an die aktuelle Marktmiete bei Bestandsmietern. Entsprechende marktübliche Incentives und sonstige Marketingkosten sind im Rahmen der Geschäftsbereichsplanung berücksichtigt. Mit einem Großmieter in Frankfurt laufen derzeit Gespräche über die Prolongation des Mietvertrags. Der Ausgang der Verhandlungen kann derzeit nicht vorhergesehen werden. Im Fall eines Auszuges des Großmieters ist mit einer zusätzlichen Belastung des Ergebnisses und gegebenenfalls mit einer Liquiditätsbelastung zu rechnen.

Für die im Bestand der IVG gehaltenen Beteiligungen an Immobilien- bzw. Kavernenfonds im In- und Ausland liegen die Ergebnisrisiken insbesondere in der Wertentwicklung der Anteile. Im Rahmen der Optimierung der Finanzierungsstruktur des Konzerns kann es erforderlich werden, solche Beteiligungen zu veräußern. Aufgrund der schwierigen Veräußerbarkeit auf dem Zweitmarkt besteht das Risiko, dass solche Verkäufe nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen oder Preisabschlägen umgesetzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie wurde den Erwerbern ein Andienungsrecht eingeräumt. Die mögliche Inanspruchnahme dieses Andienungsrechts im Jahr 2014 stellt ein bilanzielles Risiko für die IVG dar.

Segment Development

Projektspezifische Risiken

Das auslaufende Segment Development wird bei IVG nicht weiter als eigenständiger Geschäftsbereich geführt, sondern ist mit Beschränkung auf die Finalisierung der Entwicklungen der vorhandenen Projektpipeline in den Geschäftsbereich IVG Investment integriert worden.

Die aus der Projektentwicklungsaktivität der IVG verbleibenden fünf Objekte sowie zwei Projektbeteiligungen in Frankfurt, Budapest, München, Paris/Asnières (Frankreich) und Bydgoszcz (Polen) sollen sukzessive veräußert werden.

Trotz prognostizierter Stabilisierung der Investmentmärkte ist es angesichts der nach wie vor schwächeren Entwicklung auf den Mietmärkten sowie der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Finanzkrise nicht auszuschließen, dass die den Maßnahmen zur Risikovorsorge zugrunde liegenden Annahmen für laufende Projektkosten, Vermietungs- und Verkaufsansätze zu pessimistisch oder zu optimistisch getroffen sind, so dass sowohl Risiken als auch Chancen aus einer Veränderung der werttreibenden Parameter resultieren können.

Unter Berücksichtigung der Investmentmarktsituation wurden unter dem Aspekt der Risikovorsorge die ursprünglich geplanten Verkaufszeitpunkte für drei Objekte in Polen, Frankreich und Ungarn bereits im Rahmen der Planung verschoben. Unter reinen Risikoverminderungsaspekten wäre die geplante Monetarisierung des Großobjektes THE SQUAIRE in Frankfurt zum Jahresende 2013 für die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und Entschuldung des Unternehmens vorteilhaft. Mit der Monetarisierung würde nämlich ein Projektfinanzierungsvolumen von rund 500 Mio. Euro abgelöst werden können. Es besteht das Risiko, dass diese Monetarisierung nicht oder nur mit Verzögerung bzw. nicht im vollen Umfang realisiert werden kann.

Risiken der Projektfinanzierung

Finanzierungsrisiken können sich bei einem Joint-Venture in München ergeben, bei dem per 31.05.2013 eine Prolongation des Kreditvertrages ansteht, die jedoch aufgrund laufender Mieterlöse vor allem ein Risiko hinsichtlich Margen- und Zinserhöhungen birgt.

Risiken der Kostenentwicklung

Zwei Großprojekte der IVG in Berlin und Frankfurt sind noch nicht final abgerechnet, so dass mögliche weitere Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen nicht ausgeschlossen werden können.

Den Kostenrisiken stehen gleichzeitig Chancen aus möglichen Kürzungen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Weitere projektspezifische Einzelrisiken sind per 31.12.2012 nicht bekannt.

Segment Caverns

Ende 2008 verkaufte IVG Caverns 40 Bestands- und 30 vermietete und im Bau befindliche Kavernen an einen von institutionellen Anlegern gezeichneten Spezialfonds mit der Maßgabe, die sich in der Entwicklung befindlichen Kavernen sukzessive bis 2014 an die jeweiligen Mieter und den Fonds zu übergeben. Bis Ende 2012 sind von den insgesamt 70 Fondskavernen 58 Kavernen in Betrieb und 12 Kavernen in Entwicklung, die in den Jahren 2013 und 2014 an die Mieter übergehen werden.

Die vertragsmäßig gegenüber Mietern und Fonds geschuldete termin- und volumengerechte Fertigstellung birgt das wirtschaftliche Hauptrisiko. Dieses begründet sich im Wesentlichen auf zeitliche, geologische und technische Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses mit wirtschaftlichen Folgen für das Segment Caverns. Deshalb überprüft die Interne Revision regelmäßig – zuletzt im Oktober 2012 – die Fertigstellungsplanung der Fonds-Neubaukavernen auf ihre Terminsicherheit. Bei der aktuellen Überprüfung wurden keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen festgestellt.

Die sukzessive Entwicklung und Vermietung weiterer Potenzialkavernen ist wesentliches Merkmal des Segments Caverns. Im Rahmen der Vermietung von Potenzialkavernen können aufgrund der Abhängigkeit zur Energiemarktentwicklung und der resultierenden Kavernennachfrage zusätzliche Chancen, aber auch nachfragebedingte Risiken erwachsen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Kavernenentwicklung geschäftsfeldtypische, primär genehmigungsrechtliche und technische Risiken zu verzeichnen:

Zeitliche Risiken können aus der Dauer der Detailgenehmigungsprozesse beim Ausbau einer Kaverne entstehen. Mit einer vorausschauenden und integrierten Planung und einer intensiven Zusammenarbeit mit Behörden wird diesen Risiken begegnet. Sollten weitere Genehmigungen wider Erwarten nicht erteilt werden, resultiert daraus ein Ergebnisrisiko maximal in Höhe der entsprechenden Buchwerte.

Die geologische Inhomogenität eines Salzstocks birgt das Risiko einer eingeschränkten Kavernennutzung bis hin zu Totalausfällen von einzelnen Kavernen. Dem Risiko eines Totalausfalls einer Kaverne, welcher i. d. R. in einem recht frühen Entwicklungsprozess identifiziert werden kann, wird im Rahmen der Fondskavernenentwicklung durch die Vorhaltung bzw. „Parallelentwicklung“ von „Ersatzkavernen“ Rechnung getragen. Das implementierte, monatliche Risikoberichtswesen des Bereichs lässt frühzeitig Volumen- und Terminabweichungen erkennen, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können. Zudem werden durch jede weitere Bohrung neue Erkenntnisse über den Aufbau des Salzstocks gewonnen, die in ein Simulationsmodell einfließen und bei der Kavernenfeldentwicklung und Standortbestimmung der einzelnen Kaverne berücksichtigt werden.

Technische Risiken im Bauprozess einer Kaverne treten im Wesentlichen in der Phase der Bohrung und Komplettierung auf. Schäden und zeitliche Verzögerungen durch Materialbruch sind durch eine entsprechende Montage-Versicherung abgedeckt. Ein weiteres technisches Risiko besteht in dem mehr als zwei Jahre dauernden Solprozess einer Kaverne sowie dem Alter der hierzu benötigten Betriebsanlage.

Zur Vermeidung von Schäden und ungeplanten Stillständen werden regelmäßig Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der technischen Infrastruktur vorgenommen. Der sogenannte Wartungsstillstand erstreckt sich etwa über einen Monat, er ist langfristig geplant und sowohl in die Betriebs- als auch die Entwicklungsplanung integriert.

Vorhandenen Preis-Zeitrisiken aus Beschaffung von Material und Leistungen wird durch frühzeitige Beschaffungsvorgänge und langfristige Vereinbarungen begegnet. Gegen Risiken, die aus dem operativen Betrieb von Kavernen erwachsen könnten, hat sich IVG Caverns in erforderlichem Umfang versichert. Hierzu zählen im Wesentlichen die Betriebs-, Umwelthaftpflicht- und die Umweltschadenversicherung.

Bereits Anfang 2012 wurde der Öffentlichkeit eine Senkungsprognose zum geplanten Ausbau des Kavernenfelds vorgestellt.

Im Vergleich zu anderen von Bergbau beeinflussten Gebieten sind die zu erwartenden Senkungen gering, können aber Auswirkungen auf die Flächennutzung haben und, insbesondere aufgrund der geringen Abstände der Erdoberfläche zum Grundwasser, in der Zukunft zu zusätzlichen, wasserbaulichen Maßnahmen führen. Auswirkungen auf die Bebauung im Senkungsbereich werden nicht erwartet, sind aber nicht gänzlich auszuschließen.

Im Sinne des Risikomanagements werden weitere Untersuchungen, Simulationen und Berechnungen durchgeführt, um die Auswirkungen detailliert zu prognostizieren und Maßnahmen zur Minimierung exakt den Erfordernissen anzupassen.

Die Resonanz der Öffentlichkeit auf das von IVG Caverns bereits in 2010 etablierte Informationssystem sowie die eingeführten Sprechstunden zur Baubestandsaufnahme ist grundsätzlich positiv. Das Informationssystem sowie eine offene Kommunikation haben weiterhin Bestand und sind im Rahmen der Risikovorsorge als bedeutende Maßnahmen zur Aufklärung und Gegensteuerung eines möglichen Reputationsrisikos im Baustein der Öffentlichkeitsarbeit der IVG Caverns verankert.

Geschäftsbereich IVG Funds

Segment Institutional Funds

Risiken im Bereich IVG Institutional Funds bestehen hinsichtlich der erwarteten Gebühreneinnahmen, die hauptsächlich vom Volumen der verwalteten Fonds sowie der Transaktionsgeschäfte abhängig sind. Das Volumen (Assets under Management) kann sowohl durch negative Verkehrswertentwicklungen in den Fonds als auch durch eine verringerte Investitionstätigkeit oder die Liquidation von Fonds negativ beeinflusst werden. Daraus resultiert das Risiko einer Wertberichtigung des diesem Segment zugeordneten Goodwills in den Büchern der IVG Immobilien AG.

Ein bekanntes Risiko liegt in der Kundenzufriedenheit und der Kundenbindung bezüglich der institutionellen Anleger. Fehlendes Kundenvertrauen kann zu Anteilsscheinrückgaben und somit zu Mittelabflüssen führen, die das verwaltete Volumen als mit Abstand wichtigste Ertragsbasis sinken lassen. Leidet die Reputation der IVG als Anbieter von institutionellen Fondsprodukten, kann auch die Umsetzung der geplanten Fondsneuauflagen gefährdet werden, für die neben den Bestandskunden auch Neukunden für IVG Fondsprodukte gewonnen werden sollen.

Zur Stärkung des Kundenvertrauens verfolgt die IVG Immobilien AG die 2010 definierte Investment-Plattform Strategie. Hierbei tritt IVG selektiv als Co-Investor in institutionellen Investmentprodukten aus den Bereichen Immobilien und Infrastruktur auf. Erfolgreiche Platzierungen beinhalten u.a. den IVG Kavernenfonds, den IVG Protect Fund und den IVG Premium Green Fund sowie die Club Deal-Transaktion des Objektes „Silberturm“ in Frankfurt am Main. Im Rahmen der letztgenannten Transaktion wurde die Fremdkapitalfinanzierung von einem großen deutschen Versorgungswerk zur Verfügung gestellt. In 2012 wurden der IVG Garbe Logistik Fonds und der IVG Warschau Fonds platziert.

Segment Private Funds

Risiken im Bereich IVG Private Funds resultieren aus der Unsicherheit der erwarteten Erträge im Zuge der geplanten Platzierung neuer Fondsprodukte, möglichen Rücknahmeverpflichtungen von in der Vergangenheit platzierten Fondsanteilen, der möglichen negativen Wertentwicklung von Fondsanteilen im Eigenbestand sowie der Veränderung von Provisionsvorstellungen von Vertriebspartnern.

Darüber hinaus kann eine negative Fonds-Performance und die Abwertung von Immobilien in den verwalteten Fonds dazu führen, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert oder ausgesetzt werden müssen, was deren Zufriedenheit und die Reputation der IVG als Anbieter von Fonds in der Neuplatzierung belasten kann. Im Fall eines mittel- oder unmittelbaren Engagements seitens IVG an Fondsvehikeln oder -partnern können Bewertungsrisiken für IVG vorliegen, wenn der entsprechende Fonds Abwertungen oder anderen Risiken ausgesetzt ist.

Das Platzierungsrisiko ist ein entscheidendes Risiko im Bereich IVG Private Funds. Falls das Eigenkapital nicht vollständig platziert werden kann, muss die IVG Private Funds die erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen (Platzierungsgarantie) und übernimmt damit das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung. In der Konzeptionsphase kann die Attraktivität der Fonds durch Veränderungen auf dem Immobilienmarkt, Zinsentwicklung und Währungsschwankungen negativ beeinflusst werden. Durch die langfristige Eindeckung von Zinskonditionen, frühzeitige Währungssicherungen und Anpassungen der Fonds-Struktur wird die Kalkulationssicherheit erhöht. Seitens des Fondsinitiators werden im Vorfeld steuerliche Gutachten sowie andere rechtliche und immobilienwirtschaftliche Analysen in Auftrag gegeben, um konzeptionelle Risiken zu verringern.

Für das kommende Geschäftsjahr wurden Risiken für das geplante neue EuroSelect-Fondsprodukt identifiziert. Für dieses Produkt besteht das generelle Risiko, dass es nicht oder nur verspätet realisiert werden kann und das die Gebühreneinnahmen geringer ausfallen, als geplant.

6.5.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Der IVG Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Währungsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Zinsrisiko und das Kontrahentenausfallrisiko. Das Risikomanagement erfolgt im Zentralbereich Finance auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien.

Im Rahmen der Steuerung des Zins- und Währungsmanagements setzt IVG gezielt derivative Finanzinstrumente wie Zins-Swaps, Zins-/Währungs-Swaps, Zins-Caps, Zins-Collars, Swaptions, Devisen-Swaps und Devisentermingeschäfte ein. Voraussetzung für den Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten ist das Vorhandensein eines operativen Grundgeschäfts. Im Fall eines Accounting-Mismatch (kein bilanzieller Natural Hedge) werden nach Möglichkeit sogenannte Hedge Accounting-Beziehungen hergestellt. Durch die Designation von Hedge Accounting-Beziehungen wird eine verstärkte Volatilität im Finanzergebnis vermieden, da durch die speziellen Hedge Accounting-Regelungen ein bilanzielles Ungleichgewicht vermieden wird, das aus unterschiedlicher bilanzieller Behandlung von Grund- und Sicherungsgeschäft resultiert.

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten. Wir haben die in Frage kommenden Finanzinstitute auf ihre Bonität hin überprüft und sahen keinen Anlass zu Wertberichtigungen auf Derivate mit positiven Marktwerten.

Währungsrisiken

IVG ist durch internationale Finanzierungs- und Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen tätig und in Folge dessen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. IVG begegnet diesem Risiko durch den gezielten Abschluss von Währungsderivaten oder Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung. Die größten Währungspositionen bestehen im Britischen Pfund (GBP) und in osteuropäischen Währungen.

Investitionen im GBP-Währungsraum sind durch Kredite in GBP abgesichert. Ein verbleibender Ergebniseffekt kann als Spitzenposition aus der Stichtagskursbewertung von konzerninternen Darlehen resultieren. Projektentwicklungen in Polen und Ungarn werden teils durch externe Bankdarlehen oder durch den IVG Konzern in Euro finanziert. Durch die Umrechnung der Darlehen in Landeswährung entsteht ein Ergebniseffekt. Dieser betrug 2012 +5,3 Mio. Euro (2011: -6,7 Mio. Euro). Bis zum Verkauf der entwickelten Projekte unterliegen die Darlehen dem Kursrisiko. Da jedoch die meisten Investoren in diesen Ländern in Euro finanzieren, ist das Kursrisiko begrenzt.

Angaben zu Krediten in Fremdwährung und Währungsderivaten finden sich im Anhang in den Abschnitten 9.2 und 9.3.

Liquiditätsrisiken

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese Systeme zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu drei Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf.

Die Liquiditätsplanung hat sicherzustellen, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf (insbesondere aus Investitionen der Segmente Development und Caverns sowie aus selektiv geplanten Käufen oder Co-Investments im Segment Real Estate) auch unvorhergesehener Liquiditätsbedarf bedient werden kann. Dazu sind ausreichend freie Banklinien und liquide Mittel vorzuhalten bzw. mit langem zeitlichem Vorlauf die üblichen Buy-and-Sell-Planungen dem möglichen Liquiditätsbedarf anzupassen. Eine Übersicht der per Ende 2012 vorhandenen liquiden Mittel findet sich im Abschnitt „Kapitalstruktur und Finanzierungsquellen" (4.2).

Liquiditätsrisiken bestehen bei auslaufenden Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind. Aufgrund der veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen (Stichwort Basel III) ist mit einer restriktiveren Vergabe von Finanzierungen seitens der Banken zu rechnen, so dass Prolongationen gegebenenfalls nicht oder nicht im vollen Unfang durchgeführt werden können. Insbesondere sind hier die zwei Syndizierten Kredite betroffen, die im September 2014 auslaufen und zur Prolongation anstehen. Ein weiteres Liquiditätsrisiko ergibt sich aus der 2007 ausgegebenen Wandelanleihe, die – sofern keine Wandlung stattfindet – im März 2017 fällig ist. Darüber hinaus beinhaltet die Wandelanleihe ein einseitiges Sonderkündigungsrecht zu Gunsten des Inhabers im März 2014. Details zum Fälligkeitenprofil der Bankverbindlichkeiten können dem Abschnitt 4.2 entnommen werden.

Für die Erbringung von Tilgungsleistungen werden voraussichtlich wie in der Vergangenheit Verkäufe von Immobilien, Kavernen und anderen Vermögensgegenständen erforderlich sein. Verzögerungen im Ablauf solcher Verkaufsaktivitäten lösen Liquiditätsrisiken aus. Weitere Liquiditätsrisiken grundsätzlicher Natur bergen Nachschusspflichten bei Projektfinanzierungen des Segments Development und bei Covenant-Brüchen von Objektfinanzierungen.

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan-To-Value (LTV), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums (zum Beispiel 20 Tage) IVG durch Nachschusspflichten (Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung) den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung des vereinbarten LTV kann es grundsätzlich in Folge signifikanter Änderungen der Verkehrswerte der finanzierten Objekte kommen. Für das Jahr 2013 rechnet IVG nicht mit dem Überschreiten von Covenants bei Objektfinanzierungen.

Für die bestehenden Konzernfinanzierungsfazilitäten (syndizierte Kredite und bilaterale Linien) erwartet IVG aufgrund maßgeschneiderter detaillierter Covenant-Regelungen keine Regelverletzungen für das Jahr 2013. Für den bei beiden syndizierten Krediten und einer bilateralen Linie gleich definierten LTV wären beispielsweise weitere negative Marktwertänderungen bei den eigenen Immobilen in Höhe von 0,17 Mrd. Euro verkraftbar. Sollte es aber zu Marktwertänderungen bei Immobilien darüber hinaus kommen, kann dies zu einem Covenant-Bruch bei den genannten Krediten führen. Die finanzierenden Banken könnten die Kredite daraufhin fällig stellen.

Im Zusammenhang mit einem Anteilserwerb besteht ein Liquiditätsrisiko, das dann zum Tragen kommen kann, wenn der Mitgesellschafter uns seine Veräußerungsabsicht bezogen auf seinen Anteil anzeigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass IVG in den Jahren 2013 und 2014 umfangreichen Refinanzierungs- und Tilgungsverpflichtungen ausgesetzt ist. Für die Erbringung dieser Tilgungsleistungen wird voraussichtlich die Veräußerung von Immobilien, Kavernen und anderen Vermögensgegenständen erforderlich sein. Sollte dies nicht im geplanten Umfang gelingen, könnte sich eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben. Bei den Bankenfinanzierungen geht die Gesellschaft von einer Prolongation der Kredite oder Anschlussfinanzierung aus. Sollte dies nicht in entsprechend geplanter Höhe gelingen, könnte sich ebenfalls eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben.

Hinsichtlich der Liquiditätsrisiken aus Projektfinanzierungen verweisen wir auf den Abschnitt 6.5.2, Segment Development.

Zinsrisiken

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate aus. Neben der Entwicklung der Zinseinstände (Geldmarkt und Swap-Sätze) ist die Höhe der von IVG zu leistenden Kreditmargen relevant. Die Kreditmargen sind abhängig von den Marktverhältnissen und der Bonität der IVG. Änderungen der Margen können auftreten bei Kreditneugeschäft, bei Prolongationen von bestehenden Darlehen oder bei Covenant-Verstößen.

Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten von IVG ist direkt oder mittels Zinsderivate festverzinslich und damit kongruent zu den festen Cash Flows aus den Mieten, so dass die Auswirkungen von Marktzinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Die variable Verzinsung von Finanzverbindlichkeiten sichert IVG teilweise durch die Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten überwiegend in Form von „Payer Swaps" sowie weiterhin in Form von Swaptions, Caps und Collars ab. Zur Optimierung des Zinsergebnisses – unter Beachtung der Umsetzung der aktiven Buy-and-Sell-Strategie – werden ca. 30 % der aufgenommenen Verbindlichkeiten variabel verzinslich gehalten. Per Jahresende sind dies, unter Berücksichtigung der Sicherungsinstrumente, 38 % der Finanzverbindlichkeiten (2011: 39 %).

Der Durchschnittszinssatz im IVG Konzern bestehend aus Zinseinstand und Kreditmargen beträgt 3,24 % zum 31.12.2012 und schwankte 2012 zwischen 3,24 % und 4,32 %. Dabei standen Zinseinsparungen beim Zinseinstand z. B. bei auslaufenden Swaps, die günstiger prolongiert werden konnten, Zinserhöhungen durch höhere Kreditmargen gegenüber. Für 2013 rechnet IVG mit geringen Änderungen beim Durchschnittszins.

Der Zinsaufwand des IVG Konzerns würde für das Folgejahr bei einer Erhöhung des durchschnittlichen Refinanzierungszinses um 1 %-Punkt unter Berücksichtigung der Fristigkeiten der Festzinseindeckungen um 16 Mio. Euro p. a. steigen. Das dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzte

Nominal kann den Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten (Kreditmargenerhöhungsrisiko), den Fälligkeiten der Festzinspositionen (Zinsänderungsrisiko aus Swapmarkt) sowie der Höhe der nach Festzinssicherung verbleibenden variablen Position (Zinsänderungsrisiko Geldmarkt) entnommen werden (vgl. Konzernanhang, Abschnitt 9.2).

6.5.4 Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Im Konzern der IVG Immobilien AG sind keine Rechtsstreitigkeiten anhängig oder drohend, die existenzielle Risiken bergen. Die anhängigen Rechtsstreitigkeiten betreffen fast ausschließlich übliche Fallgestaltungen aus dem operativen Geschäft. Falls erforderlich, werden für die Kosten und die Hauptsacheforderung in entsprechendem Umfang Rückstellungen gebildet. Die Überwachung und Steuerung größerer Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert über 40.000 Euro obliegt dem Zentralbereich Legal & Compliance.

Gegen mehrere Beschlüsse der Hauptversammlung 2010 ist eine Anfechtungsklage erhoben worden. Dieser Rechtsstreit ist mit Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 08.05.2012 beendet worden. Der Bundesgerichtshof hat die Nichtzulassungsbeschwerde der IVG Immobilien AG am 08.05.2012 zurückgewiesen. Damit gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung 2010 über die Entlastung und Wahl von Herrn Bierbaum als nichtig. Weitere Anfechtungsklagen sind derzeit nicht anhängig.

Mit dem Entwurf eines Kapitalanlagegesetzbuches setzt der deutsche Gesetzgeber die EU-Richtlinie über die Verwalter Alternativer Investmentfonds („AIFMD“) in nationales Recht um. Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossenen. Anwendungsumfang des KAGB sowie einzelne rechtliche Regelungen wurden noch nicht hinreichend gesetzgeberisch konkretisiert. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass sich für die IVG oder ihre Tochtergesellschaften Risiken aus der Gesetzgebungsinitiative entwickeln können.

Umweltrisiken

Im Eigentum der IVG befanden und befinden sich Grundstücke, die auf Grund ihrer industriellen Nutzungen in der Vergangenheit teilweise Schadstoffbelastungen aufweisen. Bislang ist es der IVG gelungen, im Einvernehmen mit den Behörden und durch Einsatz eigener Ressourcen die Sicherung und – wo erforderlich – Sanierung der Grundstücke zu betreiben und Verfügungen zu vermeiden.

Die Risikovorsorge für Altlasten beträgt 6,6 Mio. Euro. Die vor längerem begonnen Gespräche mit dem Umweltministerium des Landes Niedersachsen mit dem Ziel einer vertraglich gesicherten einvernehmlichen längerfristigen Verfahrensweise für die im wesentlichen in diesem Bundesland liegenden Altlastenflächen der IVG werden in 2013 fortgeführt.

Schadensrisiken

Die IVG hat sich gegen die Risiken aus dem operativen Geschäft in dem erforderlichen Umfang versichert. Sie lässt sich hierbei laufend von einem der großen Maklerbüros eingehend beraten und überprüft den Versicherungsbestand fortlaufend. Insbesondere sind die Risiken im Zusammenhang mit dem Betriebsgelände in Etzel, auch im Hinblick auf Umweltrisiken aus dem Betrieb von Leitungen, versichert. Im Zusammenhang mit der Solung neuer Kavernen hat sich die IVG mit einer Montageversicherung gegen Schadensfälle abgesichert. Der Gebäudebestand der Gesellschaft ist über eine Allgefahrenversicherung sowie separat gegen Terrorismusschäden versichert. Daneben besteht die übliche Eigentümerhaftpflichtversicherung. Auf der Konzernebene unterhält die IVG eine D&O-Versicherung sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung und weitere übliche Versicherungen.

Erwähnenswerte Versicherungsschäden im operativen Geschäft oder auf Konzernebene hat es im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht gegeben.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen sowie außergerichtlichen Verfahren hat die Gesellschaft in ausreichender Höhe (30,2 Mio. Euro) Vorsorge geleistet.

Im Konzernabschluss sind latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträge sowie auf temporäre Differenzen aktiviert.

Zukünftige Steuerentlastungen, die aus der Nutzung bestehender steuerlicher Verlust- und Zinsvorträge resultieren, sind nach IFRS als Vermögenswert zu aktivieren. Sollte sich der Geschäftsverlauf nicht wie geplant entwickeln, so dass Gewinne, die zur Nutzung dieser Verlust- und Zinsvorträge geplant waren, nicht mehr zu generieren sind, müssten angesetzte aktive latente Steuern teilweise oder vollständig ergebnismindernd wertberichtigt werden.

Zudem könnten mögliche künftige Entwicklungen in der Gesetzgebung sowie ein Wechsel in der Anteilseignerstruktur dazu führen, dass bereits angesetzte aktivierte latente Steuern ganz oder teilweise ergebnismindernd wertberichtigt werden müssen.

7 Auftakt 2013 und Ausblick

7.1 Nachtragsbericht

Erwerb des „Prime-Portfolios“

IVG hat im Rahmen einer Portfoliotransaktion über rund 500 Mio. Euro drei Büro- und Einzelhandelsobjekte in Frankfurt und Berlin erworben und in einen luxemburgischen Fonds eingebracht. Das für die Transaktion notwendige Eigenkapital stellt als exklusiver Investor ein deutsches Versorgungswerk zur Verfügung. IVG übernimmt für dieses Einzelmandat das Fonds- und Asset Management und beteiligt sich als Co-Investor. Bei den Immobilien handelt es sich um das sogenannte „Prime-Portfolio“, bestehend aus den drei Immobilien-Projektentwicklungen „One Goetheplaza“ und „T11“ in Frankfurt sowie dem „K195“ in Berlin. Alle drei Objekte verfügen über beste Innenstadtlagen mit einem attraktiven Mietermix.

Verkauf von sieben Kavernen

IVG hat zwei vermietete Kavernen – eine davon bereits in Betrieb befindliche – für rund 94,5 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds II verkauft und gleichzeitig Tilgungen bei Projekt- und Brückenfinanzierungen vorgenommen. Fünf weitere bereits vorvermietete Kavernen werden in den Jahren 2016 und 2017 nach Fertigstellung an diesen Fonds übertragen. Der IVG Kavernenfonds II ist ein von der IVG Anfang 2013 neuaufgelegter Spezialfonds nach dem Vorbild des erfolgreichen IVG Kavernenfonds. IVG Caverns als Betriebsführer beteiligt sich zudem in Form eines Co-Investment an dem Fonds.

7.2 Prognosebericht

Die im Prognosebericht getroffenen Aussagen basieren auf der im Dezember 2012 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten operativen Planung der IVG Immobilien AG sowie auf wesentlichen Erkenntnissen aus dem Jahresabschluss 2012. Der Planung liegen Prämissen zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der einzelnen Segmente zugrunde. Die in der Planung verarbeiteten Einschätzungen für den künftigen Geschäftsverlauf berücksichtigen Chancen und Risiken, die sich unter den erwarteten Marktbedingungen im Wettbewerb bieten.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Die Wahrscheinlichkeit eines Zusammenbruchs der Europäischen Währungsunion ist deutlich gesunken, seitdem die Europäische Zentralbank im Herbst 2012 angekündigt hat, unter bestimmten Bedingungen Staatsanleihen der südeuropäischen Krisenländer anzukaufen. Diverse Indikatoren für die Stimmung unter Unternehmen und Verbrauchern haben sich seitdem erholt und deuten auf eine Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Europa im laufenden Jahr. Über das Gesamtjahr 2013 betrachtet wird die Wirtschaftsleistung in der Europäischen Union jedoch lediglich stagnieren, wobei die Divergenzen innerhalb Europas (Rezession im Süden, leichte Expansion im Norden) anhalten werden. Die jüngsten Ereignisse (Wahlen in Italien, mögliche Finanzhilfen für Zypern) deuten darauf hin, dass die Wirtschaftsentwicklung aber auch 2013 mit Unsicherheit behaftet sein wird. Mit einer leichten Erholung der Arbeitsmärkte ist in Europa nicht vor 2014 zu rechnen. Die Inflationsrate wird sich in der Eurozone aufgrund der schwachen Konjunktur im laufenden Jahr deutlich unter der EZB-Zielmarke von knapp 2 % einpendeln. Mit einer Erhöhung des Leitzinses von derzeit 0,75 % ist daher im laufenden Jahr nicht zu rechnen.

Immobilien-Mietmärkte

Die schwachen Prognosen für Konjunktur und Beschäftigung lassen erwarten, dass die Anmietungsaktivitäten und der Bedarf der Unternehmen an zusätzlichen Büroflächen im laufenden Jahr gegenüber 2012 leicht zurückgehen werden. Trotz der schwachen Flächennachfrage ist damit zu rechnen, dass sich der Leerstand in Europa weitgehend stabil entwickeln wird: Die Neubautätigkeit hält sich aufgrund der restriktiven Kreditvergabebedingungen nämlich nach wie vor in Grenzen, sodass dieses Jahr verhältnismäßig wenige spekulative, d. h. noch unvermietete Büroflächen fertig gestellt werden (wesentliche Ausnahmen: London und Warschau). Gleichzeitig werden in den Bürostandorten, die wie Amsterdam oder Frankfurt von einem massiven Flächenüberangebot betroffen sind, nicht mehr marktgängige Bürogebäude vom Markt genommen und einer anderen Nutzungsart zugeführt. Über den gesamten europäischen Markt betrachtet bleiben moderne Büroflächen knapp, sodass sich die Spitzenmieten im laufenden Jahr weitgehend stabil entwickeln sollten. Dies gilt insbesondere für die Büromärkte im Norden Europas, während die Mieten in den südeuropäischen Krisenländern selbst im Spitzensegment weiter nach unten tendieren werden. Die deutschen Büromietmärkte werden im laufenden Jahr angesichts des robusten Arbeitsmarkts vergleichsweise gut abschneiden; die Mieten werden jedoch auch hier voraussichtlich erst wieder im Jahr 2014 anziehen.

Immobilien-Investmentmärkte

Gewerbeimmobilien werden sich auch im laufenden Jahr einer hohen Nachfrage von Seiten der Investoren erfreuen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Renditedifferenz zwischen Spitzenimmobilien und Staatsanleihen sicherer Anlageländer wie Deutschland sowie der Ängste vor einer langfristig inflationären Preisentwicklung. Aufgrund anhaltender Nachfrage ist grundsätzlich von einem ähnlich hohen Investmentvolumen wie im Jahr 2012 auszugehen. Dabei könnte sich das knappe Angebot an Core-Objekten, die weiterhin im Fokus der Investoren stehen werden, als limitierender Faktor erweisen. Ende 2012 deutete sich an, dass die Risikobereitschaft der Investoren wieder zunimmt, sich letztere auch wieder etwas stärker in den Marktsegmenten jenseits von Core engagieren. Angesichts der relativ unsicheren Konjunkturaussichten ist allerdings zweifelhaft, dass sich dieser Trend im Laufe von 2013 wesentlich verstärkt. Dies gilt umso mehr, als die Vergabebedingungen für Immobilienkredite aufgrund der Bankenregulierung durch Basel III restriktiv bleiben werden. Die Spitzenanfangsrenditen werden in den etablierten Märkten Deutschlands, Londons und Paris nach der starken

Kompression der letzten Jahre nur noch geringfügig sinken. Ob der Renditeanstieg in Südeuropa im laufenden Jahr eingedämmt oder sogar wieder umgekehrt wird, hängt maßgeblich davon ab, inwiefern das Vertrauen in die Krisenstaaten wieder hergestellt werden kann.

Voraussichtliche Konzernentwicklung

Im Segment Real Estate werden in den nächsten zwei Jahren Verkäufe von 130-140 Mio. Euro angestrebt, wobei die Bereinigung des Portfolios im Vordergrund steht. Im gleichen Zeitraum werden Investitionen von ca. 80-90 Mio. Euro erwartet, die sich aus Investitionen in den Bestand und Beteiligungen an neuen Co-Investments zusammensetzen. Die Umsatzerwartung aus dem Bestandsportfolio liegt in diesem Zeitraum bei ca. 220 Mio. Euro p. a.

Die Planung des in Abwicklung befindlichen Segments Development wird von den Projekten THE SQUAIRE in Frankfurt und Front Office in Paris dominiert. In diesem Segment werden bis 2014 Umsätze – einschließlich Verkaufserlöse – von ca. 970 Mio. Euro erwartet; dabei ist eine ergebnisneutrale Monetarisierung von THE SQUAIRE Ende 2013 mit Freisetzung von ca. 240 Mio. Euro Eigenmittel und 15 % Beteiligung am Objekt unterstellt. Des Weiteren soll Ende 2014 das an das Objekt THE SQUAIRE anschließende Parkhaus und eine Projektentwicklung in Budapest verkauft werden. Für die weiteren Projekte in Osteuropa und Paris wurde aus Vorsichtsgründen in 2013/2014 noch keine Veräußerung antizipiert.

Bis 2014 werden im Segment Caverns ca. fünf Kavernen die nach IFRS-Bilanzierung Fair Value-relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ erreichen. Für weitere vier Kavernen werden Abschlüsse von Mietverträgen und damit verbundene positive Bewertungseffekte erwartet. IVG plant in den nächsten Jahren unverändert die Veräußerung von zwölf Kavernen an den von IVG geführten Kavernenfonds. Damit verbunden sind Tilgungen von ca. 300 Mio. Euro für den Syndizierten Kredit aus 2009. Die Investitionen in vermietete Kavernen und Infrastruktur sind in der Planung mit ca. 60 Mio. Euro p. a. angesetzt.

Im Segment Institutional Funds liegt der Fokus auf der Umschichtung des Portfolios durch den Ausbau der Co-Investment Produkte zur Stabilisierung der Assets under Management von rund 12 Mrd. Euro. Wichtige Bausteine dabei sind die bereits erfolgten Auflagen des IVG Warschau Fonds und IVG Garbe Logistik Fonds sowie der Erwerb des „Prime-Portfolios“, deren Erlöswirkung sich zum Teil erst in 2013 entfalten. Für die nächsten beiden Jahre werden bei Umsätzen von ca. 60 Mio. Euro p. a. keine wesentlichen Veränderungen des Segmentergebnisses gegenüber Vorjahr erwartet.

Nach erfolgreichem Vertrieb des geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München mit einem Gebäudeensemble aus dem Eigenbestand steht das Segment Private Funds in den nächsten beiden Jahren vor der Herausforderung, die Vermarktung von THE SQUAIRE in Frankfurt umzusetzen. Wie im Vorjahr wird erwartet, dass der Bereich bei Umsätzen von ca. 10 Mio. Euro p. a. wieder mit einem leicht positiven EBIT abschließt.

IVG plant bis 2014 durch den Abbau der Finanzschulden den Einfluss des Finanzergebnisses auf das Konzernergebnis zu reduzieren.

IVG erwartet für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 verbesserte Konzernergebnisse. Jedoch kann dies in starkem Maße durch die beschriebenen Chancen und Risiken beeinflusst werden, wodurch die Prognosefähigkeit der Gesellschaft stark beeinträchtigt wird.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von IVG liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von IVG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der IVG wesentlich von diesen Aussagen abweichen. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. IVG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Bonn, 19.03.2013

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

Seit mehr als 40 Jahren entwickelt IVG Caverns die Kavernenanlage am Standort Etzel. Die Anlage umfasst derzeit 59 fertig gestellte Kavernen (36 für Erdgas, 23 für Rohöl) mit einem geometrischen Hohlraumvolumen von rund 35 Mio. Kubikmetern. Bis zu 25 Kavernen können gleichzeitig gebaut werden.

„2012 haben wir unsere Bilanzstruktur weiter verbessert.“

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	113
Konzernbilanz	114
Konzerngesamtergebnisrechnung	116
Konzernkapitalflussrechnung	117
Entwicklung des Konzerneigenkapitals	118
Konzernanhang	120
Bestätigungsvermerk	171

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 113

Konzernbilanz 114

Konzerngesamtergebnisrechnung 116

Konzernkapitalflussrechnung 117

Entwicklung des Konzerneigenkapitals 118

Konzernanhang 120

1 Allgemeine Angaben 120
2 Grundlagen der Abschlusserstellung 120
3 Konsolidierungsgrundsätze 123
4 Konsolidierungskreis 124
5 Währungsumrechnung 125
6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 125
7 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 132
8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva 137
9 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva 144
10 Leasing 152
11 Sonstige Erläuterungen 153
12 Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG 170

Bestätigungsvermerk 171

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

in Mio. €				2012			2011
	Anhang	Vor Wertänderungen*	Unrealisierte Wertänderungen*	Summe	Vor Wertänderungen*	Unrealisierte Wertänderungen*	Summe
Umsatzerlöse	7.1	437,5		437,5	517,6		517,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	7.2	19,4		19,4	95,1		95,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.3	0,0	64,5	64,5	0,0	35,7	35,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7.4	-15,3		-15,3	-3,0		-3,0
Sonstige betriebliche Erträge	7.5	34,0	0,6	34,5	18,8	1,6	20,4
Materialaufwand	7.6	-69,6	-18,5	-88,1	-233,0	-114,0	-347,0
Personalaufwand	7.7	-77,0		-77,0	-70,9		-70,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.8	-13,2	-1,9	-15,1	-7,4	-1,3	-8,7
Aufwendungen aus Investment Property	7.9	-64,9		-64,9	-72,8		-72,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.10	-134,0	-14,1	-148,1	-128,6		-128,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	7.11	-5,9		-5,9	2,7		2,7
Beteiligungsergebnis	7.12	3,1		3,1	2,8		2,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		**114,1**	**30,5**	**144,7**	**121,3**	**-78,0**	**43,3**
Finanzerträge	7.13	35,6	64,9	100,5	23,7	68,8	92,5
Finanzaufwendungen	7.13	-287,9	-44,1	-332,0	-245,9	-107,4	-353,3
Finanzergebnis		**-252,3**	**20,7**	**-231,6**	**-222,3**	**-38,6**	**-260,9**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**-138,2**	**51,3**	**-86,9**	**-100,9**	**-116,6**	**-217,6**
Ertragsteuern	7.14			-11,8			91,6
Konzernergebnis				**-98,7**			**-126,0**
Anteil Konzernaktionäre				-90,7			-158,0
Anteil Hybridkapitalgeber				0,0			32,0
Anteil Konzernfremder				-8,0			0,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			-0,44			-1,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	7.15			-0,44			-1,11

* Zusätzliche nicht nach den IFRS erforderliche Angaben: Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 21, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte.

Konzernbilanz

zum 31.12.2012

Aktiva (in Mio. €)

	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte	8.1	253,6	251,3
Investment Property	8.2	3.654,1	3.964,4
Sachanlagen	8.3	189,9	156,8
Finanzanlagen	8.4	173,6	188,8
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	8.4	84,5	95,4
Latente Steueransprüche	9.4	336,1	404,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	16,7	59,7
Summe langfristiges Vermögen		**4.708,7**	**5.120,4**
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	8.6	996,3	1.025,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.5	189,5	165,9
Forderungen aus Ertragsteuern	9.4	7,4	12,4
Wertpapiere und Beteiligungen	8.7	28,5	1,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.8	142,4	237,9
		1.364,1	**1.442,5**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.9	58,0	341,3
Summe kurzfristiges Vermögen		**1.422,1**	**1.783,8**
Bilanzsumme		**6.130,8**	**6.904,2**

Passiva (in Mio. €)

	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	9.1	207,9	207,9
Kapitalrücklage	9.1	764,7	762,8
Eigene Anteile	9.1	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	9.1	-63,7	-64,9
Gewinnrücklagen	9.1	-29,9	80,0
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	9.1	**878,4**	**985,3**
Hybridkapital	9.1	400,9	400,9
Minderheitenanteile	9.1	-3,8	0,0
Summe Eigenkapital		**1.275,6**	**1.386,3**
Fremdkapital			
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	3.237,4	4.181,0
Derivative Finanzinstrumente	9.3	66,6	51,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	9.4	43,4	104,5
Pensionsrückstellungen	9.5	32,4	17,9
Sonstige Rückstellungen	9.6	34,2	32,3
Verbindlichkeiten	9.7	36,0	45,7
Summe langfristiges Fremdkapital		**3.450,1**	**4.433,0**
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	9.2	1.088,6	697,3
Derivative Finanzinstrumente	9.3	17,4	44,1
Sonstige Rückstellungen	9.6	82,8	80,2
Verbindlichkeiten	9.7	182,5	214,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	9.4	33,9	48,3
Summe kurzfristiges Fremdkapital		**1.405,2**	**1.084,9**
Bilanzsumme		**6.130,8**	**6.904,2**

Konzerngesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Konzernergebnis	**-98,7**	**-126,0**
Marktbewertung für die zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	4,7	2,2
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	0,0	-1,3
Marktbewertung Sicherungsinstrumente		
Erfolgsneutrale Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	-24,8	-17,5
Erfolgswirksame Realisierung/Änderung des kumulierten übrigen Konzernergebnisses	16,1	48,7
Hedge of Net Investment	-6,0	0,0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	4,2	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-15,3	-1,4
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	7,4	3,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-13,8**	**35,4**
Gesamtergebnis	**-112,5**	**-90,6**
Anteil Konzernaktionäre	-104,9	-122,7
Anteil Hybridkapitalgeber	0,0	32,0
Anteil Konzernfremder	-7,6	0,0

Konzernkapitalflussrechnung[1)]

für das Geschäftsjahr 2012

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**144,7**	**43,3**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-64,4	-35,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	15,3	3,0
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	15,1	8,7
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	1,0	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	3,9	149,1
Veränderung der Forderungen, des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds) sowie der Wertpapiere des kurzfristigen Vermögens	-16,5	-24,8
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41,1	-77,9
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	4,9	-2,3
Erhaltene Dividenden	3,2	9,5
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**148,3**	**72,9**
Veränderung der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschließlich der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften	-37,9	-183,0
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-37,9**	**-183,0**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**110,4**	**-110,1**
Zinsausgaben	-194,7	-234,1
Zinseinnahmen	26,1	38,8
Zinsergebnis	-168,6	-195,3
Nettosteuerzahlungen	-22,4	-1,0
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-80,6**	**-306,4**
Investitionen in Investment Property	-35,7	-36,2
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Property[2)]	565,3	487,1
Investitionen in Investment Property/Anlagen im Bau	-42,0	-78,7
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	-22,3	-24,5
Investitionen in konsolidierte Unternehmen (abzgl. erworbener Zahlungsmittel)	-26,5	-1,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen (abzgl. abgegebener Zahlungsmittel)	0,6	0,0
Investitionen in Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	-14,1	-81,9
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	49,8	37,7
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**475,1**	**302,2**
Dividenden an Hybridkapitalgeber	0,0	-32,0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (inkl. Transaktionskosten)	0,0	221,3
Aufnahme von Bankdarlehen	38,7	70,0
Tilgung von Bankdarlehen	-511,2	-279,3
Sonstige Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	28,2	0,0
Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-45,7	-12,6
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-490,0**	**-32,6**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-95,5	-36,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**237,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-0,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.[3)]	**142,4**	**237,9**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	142,4	237,9

1) Die Kapitalflussrechnung wird im Abschnitt 11.6 erläutert.
2) Siehe weitere Anmerkungen im Abschnitt 4. Konsolidierungskreis – Kontrollverlust von Tochterunternehmen
3) Zahlungsmittel in Höhe von 17,6 Mio. Euro sind hinsichtlich der Verfügbarkeit eingeschränkt.

Entwicklung des Konzerneigenkapitals[1)]

in Mio. €				Sonstige Rücklagen	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Markt-bewertung AfS-Vermögenswerte	Markt-bewertung von Cash Flow Hedges
Stand zum 01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**
Konzernergebnis					
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-0,2	35,7
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,2**	**35,7**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital					
Kapitalerhöhung	81,9	150,5			
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		1,3			
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige		-11,1			
Stand zum 31.12.2011/01.01.2012	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**
Konzernergebnis					
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				3,3	-5,1
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**3,3**	**-5,1**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital					
Kapitalerhöhung		0,0			
Abgang von Anteilen an Tochterunternhmen ohne Beherrschungsverlust					4,5
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		2,5			
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige		-0,6[2)]			3,6[3)]
Stand zum 31.12.2012	**207,9**	**764,7**	**-0,5**	**11,4**	**-49,1**

1) Bezüglich weiterer Erläuterungen zur Entwicklung des Konzerneigenkapitals verweisen wir auf Abschnitt 9.1
2) Nachträglich angefallene Kosten der zurückliegenden Kapitalerhöhung aus Dezember 2011 in Höhe von 0,6 Mio. Euro
3) Umbuchung von sonstigen Rücklagen aus Cash Flow Hedges in die Gewinnrücklage in Höhe von 3,6 Mio. Euro
4) Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Anteile an einem Tochterunternehmen in Höhe von 1,3 Mio. Euro

Sonstige Rücklagen						
Hedge of Net Investment	Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minder-heitenanteile	Eigenkapital
12,9	**-34,7**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
		-158,0	-158,0	32,0	0,0	-126,0
	0,9	-1,0	35,4			35,4
0,0	**0,9**	**-159,0**	**-122,6**	**32,0**	**0,0**	**-90,6**
			0,0	-32,0		-32,0
			232,4			232,4
			1,3			1,3
		0,5	-10,6		-0,3	-10,9
12,9	**-33,8**	**80,0**	**985,3**	**400,9**	**0,0**	**1.386,3**
		-90,7	-90,7		-8,0	-98,7
-6,0	4,2	-10,6	-14,2		0,4	-13,8
-6,0	**4,2**	**-101,3**	**-104,9**	**0,0**	**-7,6**	**-112,5**
		8,6	8,6			8,6
			0,0			0,0
		-8,3	-3,8		3,8	0,0
			2,5			2,5
	-3,2	-8,9[4)]	-9,1			-9,1
6,9	**-32,8**	**-29,9**	**878,6**	**400,9**	**-3,8**	**1.275,6**

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

Die IVG Immobilien AG (IVG) gehört mit ihren Tochtergesellschaften zu den großen börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas. Der Konzern ist in den Geschäftsbereichen IVG Investment mit den Segmenten Real Estate, Development und Caverns sowie IVG Funds mit den Segmenten Institutional Funds und Private Funds tätig.

Die Gesellschaft ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Bonn (HRB 4148) eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Bonn, Deutschland. Die Anschrift lautet: IVG Immobilien AG, Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn.

Der von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der IVG Immobilien AG und der Konzernabschluss der IVG Immobilien AG werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Konzernabschluss der IVG für das Geschäftsjahr 2012 wurde mit Unterzeichnung durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

2. Grundlagen der Abschlusserstellung

Die IVG hat ihren Konzernabschluss nach allen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der in- und ausländischen Unternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der IVG (31.12.2012) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang erläutert. Vermögenswerte und Schulden sind in langfristig – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig aufgegliedert. Pensionsrückstellungen und latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Im Segment Development geht der übliche Geschäftszyklus beim Vorratsvermögen oftmals über den Einjahreszeitraum hinaus, sodass hier auch Vorräte als kurzfristig ausgewiesen werden, die voraussichtlich länger als ein Jahr im Bestand sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Segmentberichterstattung werden unrealisierte Bewertungseffekte, die sich aus der Abschreibung bzw. Wertaufholung von Vorräten (IAS 2), aus Wechselkursänderungen (IAS 21), aus Wertminderungen und Zuschreibungen (IAS 36), aus den Marktbewertungen der Investment Property (IAS 40) ergeben (ohne Steuereffekte) sowie mehrheitlich die Marktbewertungen von Finanzinstrumenten (IAS 39), in der separaten Spalte „unrealisierte Wertänderungen“ dargestellt. Mit der Marktbewertung von Finanzinstrumenten sind alle IAS 39-Bewertungen gemeint mit Ausnahme der Ergebnisse aus der Folgebewertung von Minderheitsanteilen an inländischen Personengesellschaften und der Wertberichtigung von Forderungen. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Segmentberichterstattung ergeben sich aufgrund der Darstellungsform als Summe der beiden Spalten „vor Wertänderungen“ und „unrealisierte Wertänderungen“.

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt. Alle Beträge einschließlich der Vorjahreszahlen werden in Millionen Euro (Mio. Euro) ausgewiesen, wenn nicht anders angegeben.

In den Tabellen dieses Konzernabschlusses können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt.

Die durch die Finanz- und Bankenkrise in 2008 ausgelöste und durch die Staatsschuldenkrise in der Europäischen Union in den Folgejahren verstärkte Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich im Berichtsjahr nicht entschärft. Die veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen (Stichwort Basel III) tragen ebenfalls dazu bei, dass die für das Geschäftsmodell der IVG notwendigen Refinanzierungen weiterhin erschwert bleiben. IVG ist es trotz des schwierigen Umfelds im Laufe des Jahres 2012 gelungen, den Entschuldungsprozess fortzusetzen und erhebliche Tilgungen zu leisten. In den Jahren 2013 und 2014 stehen jedoch nach wie vor umfangreiche Refinanzierungen und Tilgungen an. Für die Erbringung der Tilgungsleistungen wird voraussichtlich wie in der Vergangenheit die Veräußerung von Immobilien, Kavernen und anderen Vermögensgegenständen erforderlich sein. Sollte dieses nicht im geplanten Umfang gelingen, könnte sich eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben. Bei den Bankenfinanzierungen geht die Gesellschaft von einer Prolongation der Kredite oder Anschlussfinanzierung aus. Sollten die Prolongationen nicht in entsprechend geplanter Höhe gelingen, könnte sich auch aus dieser Tatsache eine Bestandsgefährdung für die Gesellschaft ergeben.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen wurde die Unternehmensfortführung als gegeben gesehen und der Abschluss auf Basis der „going concern“-Annahme aufgestellt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat verschiedene Änderungen bei bestehenden International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie neue IFRS verabschiedet, die seit dem 01.01.2012 verpflichtend anzuwenden sind.

Analog hat das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) neue Interpretationen (IFRIC) verabschiedet, die – sofern nicht anders angegeben – seit dem 01.01.2012 verpflichtend anzuwenden sind. Die jeweiligen Übergangsvorschriften sind beachtet worden.

Nachfolgend sind die erstmals ab dem 01.01.2012 verpflichtend anzuwendenden neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen aufgeführt.

Im Geschäftsjahr 2012 waren die Änderungen am Standard IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ zur Übertragungen finanzieller Vermögenswerte erstmals verpflichtend anzuwenden. Hieraus ergeben sich erweiterte Angabepflichten für die IVG im Fall des Abgangs von Finanzinstrumenten.

Im Übrigen basieren die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss 2011 zugrunde lagen.

Neue Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Standards, Änderungen und Interpretationen zu bestehenden Standards, die noch nicht anzuwenden sind oder nicht frühzeitig angewandt werden:

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS IC haben bis zum 08.03.2013 folgende Standards und Interpretationen veröffentlicht, deren Anerkennung durch die EU teilweise noch aussteht. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

Das IASB hat den Standard IFRS 9 „Finanzinstrumente“ zur Kategorisierung und Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten veröffentlicht. Der Standard ersetzt die in IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ enthaltenen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten durch einen weniger komplexen Ansatz und regelt insbesondere die Bilanzierung und Darstellung finanzieller Verbindlichkeiten sowie die Ausbuchung von Finanzinstrumenten. Die Erstanwendung von IFRS 9 ist ab 01.01.2015 verpflichtend vorzunehmen, die Anerkennung durch die EU ist noch ausstehend.

Das IASB hat den Standard IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ veröffentlicht. Der Standard definiert den Begriff der Beherrschung für Zwecke der Konsolidierung. Der neue Ansatz verbindet das Konzept von Verfügungsgewalt und die Möglichkeit zur Beeinflussung variabler Rückflüsse aus der Beteiligung, um zu ermitteln, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht. Der Standard ersetzt die in IAS 27, „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12, „Konsolidierung-Zweckgesellschaften“ enthaltenen Leitlinien über Beherrschung und Konsolidierung. IAS 27 wird in „Einzelabschlüsse“ umbenannt; der Standard behandelt zukünftig nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Die Erstanwendung von IFRS 10 sowie IAS 27 „Einzelabschlüsse“ ist ab 01.01.2014 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ veröffentlicht. Der Standard unterscheidet nunmehr mit gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations) und Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) zwei Arten gemeinschaftlicher Vereinbarungen. Das bisherige Wahlrecht der Quotenkonsolidierung bei gemeinschaftlich geführten Unternehmen wird abgeschafft, die Equity-Bilanzierung ist verpflichtend anzuwenden. Der Standard ersetzt den IAS 31, „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Die Erstanwendung von IFRS 11 ist ab 01.01.2014 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ veröffentlicht. Der Standard legt die erforderlichen Angaben für Unternehmen fest, die in Übereinstimmung mit den beiden neuen Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ bilanzieren; der Standard ersetzt die derzeit in IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ enthaltenen Angabepflichten sowie die derzeit in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ bestehenden Vorschriften zu Anhangangaben für Konzernabschlüsse. IAS 28 wird in „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ umbenannt und regelt zukünftig die zwingende Anwendung der Equity-Methode, die bislang ausschließlich für die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen verpflichtend war, auch für die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen. Die Erstanwendung von IFRS 12 sowie IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ ist ab 01.01.2014 verpflichtend vorzunehmen.

Das IASB hat den Standard IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. Der Standard beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist, und erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert. Die Erstanwendung von IFRS 13 ist ab 01.01.2013 verpflichtend vorzunehmen. Eine Prüfung der Auswirkungen aus der Anwendung des IFRS 13 erfolgt derzeit. Negative Bewertungsfolgen können derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Das IASB hat eine Änderung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ herausgegeben, der zufolge der Ausweis der Posten im sonstigen Ergebnis in der Gesamtergebnisrechnung in zwei Kategorien unterteilt wird. Dadurch wird die zukünftige Verbuchung über die Gewinn- und Verlustrechnung (sogenanntes „recycling“) separat erkennbar. Die Erstanwendung ist für die ab dem 01.07.2012 beginnenden Berichtsjahre verpflichtend retrospektiv vorzunehmen.

Das IASB hat eine überarbeitete Fassung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Die bisher optionale zeitverzögerte Erfassung versicherungsmathematischer Gewinne und Verluste („Korridormethode“) wird abgeschafft. Die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen und der Zinsaufwand aus den leistungsorientierten Verpflichtungen werden durch ein einheitliches Netto-Zinsergebnis

unter Zugrundelegung des Rechnungszinssatzes ersetzt. Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand wird zukünftig in voller Höhe unmittelbar in der Periode der zugrunde liegenden Planänderung erfasst. Darüber hinaus werden zusätzliche Anhangsangaben vorgeschrieben. Die Änderungen des IAS 19 sind ab 01.01.2013 verpflichtend anzuwenden. IVG erwartet keine wesentlichen künftigen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die erweiterten bzw. geänderten Anhangangaben werden angemessen berücksichtigt werden.

Folgende Standards und Interpretationen werden voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der IVG haben:

Änderungen IFRS 1
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards" – Regelungen zur Hochinflation;
„Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards" – Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand

Änderungen IFRS 7
„Finanzinstrumente: Angaben" – Erweiterung der Angaben für die Finanzinstrumente, die nach IAS 32 saldiert werden, um Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsansprüchen, die nicht zur Saldierung führen

Improvements to IFRSs 2011
„Verbesserungen der International Financial Reporting Standards" bezüglich einzelner Änderungen an IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34

Änderungen IAS 12
„Ertragsteuern" – Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Änderungen IAS 32
„Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung" – anleitende Klarstellung der Voraussetzungen für die Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz

IFRIC 20
„Kosten der Abraumbeseitigung während des Abbaubetriebes im Tagebau" – betrifft die Bewertung von während des Abbaubetriebes anfallenden Kosten der Abraumbeseitigung im Tagebau.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen und zu bewerten.
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, Vorratsvermögen oder Investment Property zuzuordnen sind.
- Bei im Bau befindlichen Immobilien, für die eine künftige Nutzung als Investment Property vorgesehen ist, ist zu bestimmen, ab wann ein Wechsel der Bewertung von den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu dem beizulegenden Zeitwert zu erfolgen hat.
- Bei einem Verhältnis zwischen einem Unternehmen und einer Zweckgesellschaft, ist zu beurteilen, ob das Verhältnis im Wesentlichen vermuten lässt, dass die Zweckgesellschaft durch das Unternehmen beherrscht wird.
- Bei einem Abgang finanzieller Vermögenswerte bzw. bei der Klassifizierung von Leasingverhältnissen ist zu bestimmen, ob alle wesentlichen mit dem rechtlichen Eigentum verbundenen Risiken und Chancen der Finanzanlagen bzw. des Leasingvermögens auf andere Unternehmen übertragen werden.
- Teilweise werden Abgänge von Tochterunternehmen, welche im Rahmen eines Share Deals veräußert werden und lediglich eine Immobilie umfassen (sogenannte asset wrapper), für die Entkonsolidierung wie Verkäufe einzelner Immobilien abgebildet. Bei dem Abgang von Investment Property erfolgt eine Erfassung als realisierte Marktwertänderungen.
- Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen zu klassifizieren ist.

In der Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird beschrieben, welche Entscheidungen im IVG Konzern hinsichtlich dieser Sachverhalte getroffen werden.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich u. a.

- auf die Bewertung von Investment Property. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar.
- auf die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind die erwartete Rendite des Planvermögens und der Abzinsungsfaktor sowie weitere Trendfaktoren wesentliche Bewertungsparameter.
- auf die zukunftsbezogenen Annahmen innerhalb des Werthaltigkeitstests für Geschäfts- oder Firmenwerte bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Zahlungsströme.
- auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Investment Property werden ausschließlich durch externe Gutachter bewertet. Soweit keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Objekte abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Cash Flows auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt.

Die IVG geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts weitestgehend aus nicht im Ermessen der IVG liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- sowie Kapitalisierungszinsen.

Potenzielle Auswirkungen geänderter Annahmen dieser beiden Bewertungsparameter können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Nicht in die Sensitivitätsanalyse einbezogen wurden z.B. Grundstücke, deren Bewertung nicht auf einem zahlungsstrombasierten Verfahren beruht.

Sensitivitätenanalyse Investment Property (Immobilien)

2012		Kapitalisierungsraten in %*		
		-0,25	0	0,25
	-0,25	3.131	3.056	2.987
Diskontierungsraten in %*	0,00	3.075	3.002	2.934
	0,25	3.020	2.949	2.825

2011		Kapitalisierungsraten in %*		
		-0,25	0	0,25
	-0,25	3.725	3.635	3.566
Diskontierungsraten in %*	0,00	3.658	3.567	3.490
	0,25	3.592	3.507	3.428

Sensitivitätenanalyse Investment Property (Kavernen)

2012	Diskontierungsraten in %*		
	-0,25	0	0,25
Fair Value Kavernen	464	456	449

2011	Diskontierungsraten in %*		
	-0,25	0	0,25
Fair Value Kavernen	438	432	426

* Siehe Abschnitt 6.2

Bei Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ist u.a. der Abzinsungsfaktor eine wichtige Schätzgröße. Die Verringerung des Rechnungszinses führt zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen und damit zu einer Verminderung des Eigenkapitals. Eine Erhöhung oder Verminderung des Diskontierungszinses um 0,25 % würde den Barwert der Verpflichtung aus betrieblichen Altersversorgungsplänen des IVG Konzerns um 2,6 Mio. Euro (2011: 1,6 Mio. Euro) reduzieren bzw. um 2,7 Mio. Euro (2011: 1,7 Mio. Euro) erhöhen. Der Risikoaufschlag von hochrangigen Industrieanleihen gegenüber risikolosen Staatsanleihen hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag deutlich von 2,20 % auf 0,88 % vermindert.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen der IVG Konzern tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

3. Konsolidierungsgrundsätze

(a) Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Kontrolle hat. In der Regel besteht Kontrollmöglichkeit bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden potenzielle Stimmrechte berücksichtigt, die jederzeit ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen.

Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten sind Aufwand der Periode in der sie anfallen. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Transaktionszeitpunkt bewertet.

Die aufgedeckten stillen Reserven und Lasten werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend den korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt.

Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum beizulegenden Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen, so wird ein Goodwill angesetzt. Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern wird jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Falls der Unterschiedsbetrag negativ ist, wird er nach erneuter Überprüfung des erworbenen Nettovermögens als Ertrag vereinnahmt. Wird eine Gruppe von Vermögenswerten erworben, die keinen Geschäftsbetrieb darstellt und damit nicht nach den Vorschriften des IFRS 3 zugeht, wird der Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis der beizulegenden Zeitwerte aufgeteilt. Im Rahmen einer Entkonsolidierung wird der Restbuchwert des aktivierten Goodwills bei der Berechnung des Veräußerungsergebnisses berücksichtigt.

Transaktionen, durch die sich die Beteiligungsquote an einem Tochterunternehmen ändert, ohne die Beherrschung aufzugeben, sind als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktionen zu bilanzieren.

Im Falle des Verlusts einer beherrschenden Stellung gegenüber einem Tochterunternehmen wird die verbleibende Restbeteiligung am ehemaligen Tochterunternehmen zum Zeitwert bewertet.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Im IVG Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

(b) At equity bewertete assoziierte Beteiligungen

Bei at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen übt der IVG Konzern einen maßgeblichen Einfluss aber keine Kontrolle aus. At equity bewertete assoziierte Beteiligungen werden bei Zugang zu Anschaffungskosten einschließlich der direkt zurechenbaren Nebenkosten bilanziert, die sich in das erworbene anteilige Eigenkapital der assoziierten Beteiligung sowie gegebenenfalls neubewerteten Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerte und Schulden aufteilen. In der Folgebewertung wird der Buchwert um die anteiligen Nachsteuerergebnisse, ausgeschütteten Dividenden und sonstigen Eigenkapitalveränderungen erhöht beziehungsweise vermindert. Übersteigen anteilige Verluste den Buchwert der assoziierten Beteiligung, werden die übrigen Nettoinvestitionen in die assoziierte Beteiligung erfolgswirksam gemindert. Nachdem die übrigen Nettoinvestitionen vollständig wertgemindert sind, werden die nicht erfassten weiteren Verluste in einer Nebenrechnung zu Angabezwecken fortgeführt.

Der maßgebliche Einfluss auf Beteiligungen, bei denen der IVG weniger als 20 % der Stimmrechte zuzurechnen sind, resultiert insbesondere aus der Zugehörigkeit zu Geschäftsführungs- und/oder Aufsichtsorganen sowie aus weiteren Indikatoren – beispielsweise der Bereitstellung fondspezifischen Know-hows –, die der IVG Einflussnahmemöglichkeiten auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungsprozesse einräumen.

Der gesamte at equity-Buchwert wird bei Vorliegen von Indikatoren gemäß den Bestimmungen für Finanzinstrumente, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Werthaltigkeitstest („Impairment-Test“) nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert einer at equity bewerteten assoziierten Beteiligung, erfolgt eine Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags. Sofern die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen sind, erfolgt eine entsprechende erfolgswirksame Zuschreibung.

Unrealisierte Zwischenergebnisse aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Beteiligungen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an der assoziierten Beteiligung eliminiert.

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte, Schulden, Umsatzerlöse sowie Jahresergebnisse von assoziierten Beteiligungen zuzurechnen:

in Mio. €	2012	2011
Vermögenswerte	167,3	202,3
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	103,3	109,0
Umsatzerlöse	10,8	11,2
Jahresergebnis	-7,4	2,4

Bei einer assoziierten Beteiligung im Ausland liegen erstmals nicht angesetzte anteilige Verluste über 1,5 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro) vor.

4. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 240 Tochterunternehmen und 14 assoziierte Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen wurden at equity bewertet.

Alle wesentlichen in- und ausländischen Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen, die die IVG mittelbar oder unmittelbar beherrscht bzw. auf die die IVG maßgeblichen Einfluss ausübt, werden in den Konzernabschluss der IVG einbezogen.

Die IVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Erwerbstransaktionen getätigt, die als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 zu klassifizieren sind.

Anteile an Tochterunternehmen oder an assoziierten Unternehmen, die aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden als sonstige Beteiligungen nach IAS 39 bilanziert.

	Inland	Ausland	2012	2011
Anzahl der vollkonsolidierten Unternehmen	150	90	240	258
Anzahl der nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen	8	6	14	14
Summe der Gesellschaften	**158**	**96**	**254**	**272**

Die Anteilsbesitzliste ist als Anlage zum Anhang aufgeführt und enthält die verbundenen zu konsolidierenden Unternehmen, die nach der at equity-Methode bewerteten Beteiligungen und bestimmte sonstige Beteiligungen.

Bei den in den Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie zur Konzernbilanz genannten verbundenen Unternehmen handelt es sich um nicht konsolidierte Tochterunternehmen.

Kontrollverlust bei Tochterunternehmen

Verkäufe im Geschäftsjahr betrafen Objektgesellschaften in Deutschland, Finnland, Luxemburg und Ungarn mit einem Verkaufserlös von insgesamt 214,2 Mio. Euro.

Aus der Veräußerung dieser Tochterunternehmen ergibt sich unter Berücksichtigung der bei der IVG verbleibenden Restanteile an zwei Gesellschaften von jeweils 10 % (20,5 Mio. Euro inklusive des Aufstockungsbetrags von 0,1 Mio. Euro) ein Ergebnisbeitrag von -10,1 Mio. Euro. Dieser Betrag wird in den realisierten Marktwertänderungen bzw. Umsatzerlösen aus Projektentwicklung und Bestandsveränderungen gezeigt. Im Rahmen der Veräußerung einer Projektentwicklung in Ungarn wurde ein Teil des Kaufpreises (3,5 Mio. Euro) gestundet.

in Mio. €	2012
Veräußerungserlöse für Tochterunternehmen	214,2
Kosten und übernommene Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf	2,9
Veräußerungspreis Netto	211,3
Teil des Preises, der durch Zahlungsmittel und -äquivalente beglichen wurde	210,5
Betrag der Zahlungsmittel und -äquivalente, der abgegeben wurde	4,2
Im Rahmen der Veräußerung von Tochterunternehmen sind im Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden abgegangen:	
- Investment Property	53,4
- Sonstiges Anlagevermögen	1,1
- Vorratsvermögen	25,0
- Sonstige Vermögenswerte	2,0
- Aktiva Veräußerungsgruppe/Verkaufsobjekte	343,5
- Sonstige Forderungen	7,3
- Bankverbindlichkeiten	141,4
- Sonstige Verbindlichkeiten	51,8
- Latente Steuern (+ passiv, - aktiv)	1,4
- Passiva Veräußerungsgruppe	0,0

5. Währungsumrechnung

Geschäfte in Fremdwährungen werden in den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften mit den Kursen zum Zeitpunkt der Geschäftsvorfälle umgerechnet. Monetäre Bilanzposten in fremder Währung werden zum Mittelkurs des Bilanzstichtages angesetzt; dabei auftretende Währungsgewinne und -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

Ausländische Tochtergesellschaften sind grundsätzlich selbständige Teileinheiten; ihre Abschlüsse werden nach dem Prinzip der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Nach diesem Prinzip werden Eigenkapitalpositionen zu historischen Kursen, Aktivposten (inkl. Goodwill) und sonstige Passivposten zum Bilanzstichtagskurs umgerechnet. Resultierende Währungsumrechnungsdifferenzen werden bis zur Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft ergebnisneutral behandelt und als gesonderte Position in den sonstigen Rücklagen ausgewiesen. Die Umrechnung der Aufwands- und Ertragsgrößen von Tochterunternehmen erfolgt mit monatlichen Durchschnittskursen in Euro.

Bei der Umrechnung der at equity bewerteten assoziierten ausländischen Beteiligungen wird analog vorgegangen.

Für die Währungsumrechnung im Rahmen der Konsolidierung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

Währung	Land	Stichtagskurse zum 31.12.2012 in €	Stichtagskurse zum 31.12.2011in €
100 SEK	Schweden	11,6400	11,2179
1 GBP	Großbritannien	1,2273	1,1976
1 USD	USA	0,7564	0,7715
100 CZK	Tschechische Republik	3,9800	3,8929
100 HUF	Ungarn	0,3400	0,3214
100 PLN	Polen	24,5400	22,4916

6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

6.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Hierzu gehören auch die geschätzten Kosten für den Abbruch, Rückbau sowie für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Herstellungskosten umfassen alle direkt dem Herstellungsprozess zurechenbaren Kosten sowie die Teile der fertigungsbezogenen Gemeinkosten, die zugeordnet werden können. Die Herstellungskosten enthalten aktivierungspflichtige Fremdkapitalkosten.

Erhaltene Zuschüsse zu immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen. Entwicklungskosten für selbst geschaffene Computer-Software werden aktiviert, wenn mit der Fertigstellung und Nutzung gerechnet wird sowie die Ausgaben für die Entwicklung verlässlich bestimmt werden können.

Technische Anlagen im Zusammenhang mit der Gaserstbefüllung im Kavernenbereich werden leistungsabhängig abgeschrieben. Bei allen weiteren wesentlichen abnutzbaren Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei grundsätzlich folgende Nutzungsdauern angenommen werden:

Sonstige Gebäude (nicht Investment Property)	30 - 50 Jahre
Anlagen und Maschinen	10 - 19 Jahre
Kraftfahrzeuge	3 - 6 Jahre
Geschäfts- und Hotelausstattung	3 - 15 Jahre
Erworbene Computer-Software, Lizenzen und Nutzungsrechte	3 - 5 Jahre
Selbst entwickelte Computer-Software	4 Jahre

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert gegebenenfalls abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen erfolgswirksam erfasst.

Der Goodwill stellt den Überschuss der Anschaffungskosten aus einem Unternehmenserwerb über den beizulegenden Zeitwert des Anteils des Konzerns an den Nettovermögenswerten des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird den immateriellen Vermögenswerten zugeordnet. Ein Goodwill, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an assoziierten Unternehmen enthalten. Der Goodwill wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Er wird den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet und jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Gewinne und Verluste aus der Veräußerung eines Unternehmens berücksichtigen auch den Buchwert des Goodwills, der dem abgehenden Unternehmen zugeordnet ist.

6.2 Investment Property

Immobilien werden dann als Investment Property klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Immobilien, die für die künftige Nutzung als Investment Property erstellt werden, sind als Investment Property ausgewiesen. Andernfalls werden Immobilien in den Sachanlagen bilanziert. Im IVG Konzern werden Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden, entsprechend den Regelungen des IAS 2 bilanziert. Ebenfalls in den Vorräten werden Immobilien ausgewiesen, die mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden diese zu veräußern. Gleiches gilt auch für vormals als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, wenn eine Entwicklung mit der Absicht zum Weiterverkauf begonnen wurde.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Property mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet.

In den Folgeperioden werden die Investment Property mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Immobilien im Bau mit der künftigen Nutzung als Investment Property werden, sobald deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, mit diesem Wert angesetzt. In frühen Phasen der Entwicklung von Investment Property im Bau sind zuverlässige Schätzungen des beizulegenden Zeitwerts nicht verfügbar, sodass diese Investment Property im Bau zunächst mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar. Bei Kavernen erfolgt eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund geologischer Unsicherheiten erst mit Erreichung eines wirtschaftlich nutzbaren Hohlraumvolumens von mehr als 300.000 m³, was rund 50 % des maximalen Hohlraumvolumens je Kaverne ausmacht.

Fremdkapitalkosten (siehe Abschnitt 6.5) werden bei Investment Property im Bau solange aktiviert, wie eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Die angegebenen beizulegenden Zeitwerte der Investment Property basieren auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen (insbesondere Jones Lang LaSalle GmbH) und werden in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Council (IVSC) ermittelt. Eine Bewertung erfolgt überwiegend auf Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode oder sofern verfügbar anhand von Vergleichs- oder Marktpreisen. Die Bewertung sämtlicher Investment Property geschieht auf Basis der Einzelobjekte und spiegelt die jeweiligen objektspezifisch relevanten Marktbedingungen zum Ende eines jeden Quartals wider.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag mit dem marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszins abgezinst. Hierzu werden in einer Planungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt.

Diese ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Bei den Nettomieten werden die vertraglich vereinbarten Mietsteigerungen in Anlehnung an die erwartete Inflationsrate, entsprechend der individuellen Bestimmungen, in der zehnjährigen Planungsphase zugrunde gelegt.

Leerstandszeiten nach Ende der vertraglichen Mietlaufzeiten werden objektspezifisch berücksichtigt. Hierbei wird zwischen kurzfristigem und dauerhaftem Leerstand unterschieden. Bei Flächen die zur Neuvermietung bestimmt sind, wird eine Einschätzung über eine mögliche Neuvermietung getroffen. Hierbei werden der Zeitraum der Neuvermietung, die Mietflache, der Mietzins und die für einen eventuellen Mieterausbau anfallenden Kosten entsprechend den jeweiligen Marktverhältnissen und der gutachterlichen Einschätzung unterstellt. Dauerhafter Leerstand wird individuell gewürdigt und entsprechend berücksichtigt.

Die in der Bewertung angesetzten nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten im Sinne von Instandhaltungsrücklagen sind Kosten, die während der gewöhnlichen Nutzungsdauer für die Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches des Gebäudes aufgewendet werden. Die Höhe der angesetzten Instandhaltungskosten steht in Abhängigkeit zum Gebäudealter, Ausstattungsqualität und der Nutzungsart sowie der Mietvertragsgestaltung. Für die Nutzungsart Büro bewegen sich die angesetzten Kosten in der Regel in einer Bandbreite von ca. 4,00 Euro/m²/Jahr für neuwertige Objekte geringen Alters bis ca. 8,00 Euro/m²/Jahr für ältere Gebäude. Treten Besonderheiten auf, so können die angesetzten Kosten die 8,00 Euro/m²/Jahr deutlich überschreiten.

Der Diskontierungszins lag zum 31.12.2012 durchschnittlich zwischen 7,18 % und 10,01 % pro Länderstandort (2011: zwischen 7,09 % und 9,48 %). Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Dabei werden im Diskontierungszins die objektspezifischen Risiken berücksichtigt. Die Ableitung des Diskontierungszinses erfolgt entsprechend der individuellen Objekteigenschaften nach gutachterlichem Ermessen. Für das Ende der zehnjährigen Planungsperiode wird ein Restwert (Exit Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dazu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des zehnten bzw. elften Jahres mit einem wachstumsimplizierten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins lag im Geschäftsjahr durchschnittlich zwischen 6,12 % und 8,38 % pro Länderstandort (2011: 6,09 % und 8,15 %). Der Restwert wird dann ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt, abzüglich eines standortüblichen Transaktionskostenabschlags eines potenziellen Käufers, den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

Ergänzend verweisen wir auf die Ausführungen zu den Risiken zum Immobilienbereich im Abschnitt 6.5 des Konzernlageberichts und bezüglich der Sensitivitätsanalysen der wesentlichen Bewertungsparameter auf den Abschnitt 2, Schätzungen und Beurteilungen in diesem Anhang.

Investment Property werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder im Rahmen eines Finanzierungsleasings vermietet werden. Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Investment Property werden erfolgswirksam im Jahr der Veräußerung erfasst.

6.3 Wertminderung von Vermögenswerten (Impairment-Test)

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmbare Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich sowie anlassbezogen auf Wertminderungsbedarf überprüft.

Die übrigen immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint.

Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwerts erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung kann es erforderlich sein, die Bewertung auf Ebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten (Cash Generating Unit, CGU) durchzuführen. CGUs werden im IVG Konzern auf Basis der rechtlichen Einheiten oder für eine Gruppe von Einheiten, jedoch maximal auf Segmentebene, gebildet. Wurde einer CGU bzw. einer Gruppe von CGUs ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und übersteigt der Buchwert der CGU bzw. der Gruppe von CGUs deren erzielbaren Betrag, wird zunächst der zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrages aus erzielbarem Betrag und Buchwert außerplanmäßig abgeschrieben. Übersteigt der Abwertungsbedarf den zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert, werden die Buchwerte der übrigen Vermögenswerte der CGU bzw. der Gruppe von CGUs anteilig reduziert.

Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte. Sofern zuvor bezüglich des Goodwills Wertminderungen erfasst wurden, erfolgt in späteren Perioden bei Fortfall der Gründe keine Wertaufholung.

6.4 Finanzielle Vermögenswerte

Marktübliche Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden innerhalb der IVG Gruppe zum Handelstag angesetzt. Das ist der Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet.

Die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird. Letzteres ist dann der Fall, wenn alle wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert verbunden sind, übertragen werden oder die Verfügungsmacht über den Vermögenswert abgegeben wird.

Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Bewertungskategorien und die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dargestellt. Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden.

(a) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

(a 1) Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

IVG setzt gezielt im Rahmen der aktiven Steuerung des Zins- und Währungsmanagements derivative Finanzinstrumente in Form von Zins-Swaps, Zins-Währungs-Swaps, Zins-Caps, Zins-Collars, Devisen-Swaps und Devisentermingeschäften ausschließlich zu Sicherungszwecken ein. Der Einsatz von Derivaten zu Spekulationszwecken ist durch entsprechende Richtlinien untersagt.

Derivative Finanzinstrumente werden am Tag des Vertragsabschlusses erfasst und als finanzielle Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten bilanziert und unabhängig von ihrem Zweck mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Optionen werden erstmalig in Höhe ihrer Optionsprämie als derivative Finanzinstrumente aktiviert bzw. passiviert und nachfolgend mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung erfolgt zum einen durch Nachweise von Finanzinstituten (mark to market), zum anderen durch eine mathematische Überprüfung des Werts (Optionspreis-Modell).

Der Marktwert von Zins-Swaps und Zins-Währungs-Swaps bestimmt sich durch Abzinsung der erwarteten künftigen Zahlungsströme über die Restlaufzeit des Kontrakts auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst, außer, die derivativen Finanzinstrumente stehen in einem designierten und hinreichend effektiven Sicherungszusammenhang zu einem Grundgeschäft. In diesem Fall ergibt sich die Erfassung von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Sicherungsbeziehung.

Cash Flow Hedges werden designiert, um die Absicherung gegen das Risiko, dass die mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit bzw. einer mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden geplanten Transaktion verbundenen zukünftigen Zahlungsströme schwanken, bilanziell abzubilden. In diesem Zusammenhang werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäfts zunächst im Eigenkapital (sonstige Rücklagen) erfasst. Bei den Optionen werden lediglich die inneren Werte im Eigenkapital erfasst.

Sie werden erst dann in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Werden geplante Transaktionen gesichert und führen diese Transaktionen in späteren Perioden zum Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts oder einer finanziellen Verbindlichkeit werden die bis zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital erfassten Beträge in der Berichtsperiode erfolgswirksam aufgelöst, in der auch das gesicherte finanzielle Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst. Führt die Transaktion zum Ansatz von nicht finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, werden die erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Beträge mit dem erstmaligen Wertansatz des Vermögenswerts bzw. der Verbindlichkeit verrechnet.

Net Investment Hedges werden designiert, um das Fremdwährungsrisiko aus Beteiligungen mit ausländischer Funktionalwährung abzusichern und die Sicherungsbeziehung bilanziell abzubilden. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste der Sicherungsgeschäfte bis zur Veräußerung der Beteiligung im Eigenkapital erfasst.

Entsprechend den Regelungen und formalen Anforderungen des IAS 39 werden die Voraussetzungen für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch IVG zu jedem Stichtag erfüllt. Insbesondere müssen die Sicherungsbeziehungen ausführlich dokumentiert werden, sodass sowohl der Sicherungszusammenhang als auch die Risikomanagementstrategie und -ziele dargestellt werden.

Des Weiteren muss die Sicherungsbeziehung hinreichend effektiv sein, d. h. die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Sicherungsgeschäfts müssen sowohl prospektiv als auch retrospektiv in einer Bandbreite von 80 bis 125 % der gegenläufigen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Grundgeschäfts liegen. IAS 39 folgend wird ausschließlich der effektive Teil einer Sicherungsbeziehung nach den beschriebenen Regeln bilanziert. Der ineffektive Teil einer Sicherungsbeziehung wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Wenn ein Sicherungsinstrument ausläuft, veräußert wird oder das Sicherungsgeschäft nicht mehr die Kriterien für Hedge Accounting erfüllt, verbleibt der kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn das gesicherte Grundgeschäft realisiert oder nicht weiter erwartet wird. Eventuelle künftige Gewinne und Verluste aus dem Sicherungsgeschäft werden ab dem Ende der Designation im Periodenergebnis gezeigt.

(a 2) Sonstige erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Die beizulegenden Zeitwerte notierter Anteile und Wertpapiere bemessen sich nach dem aktuellen Marktpreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt.

(b) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Darlehen und Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und an den Folgestichtagen zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Wertminderungen von Forderungen werden teilweise unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation ab.

In Fremdwährung valutierende Forderungen werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne oder -verluste werden im Finanzergebnis erfasst.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristige Termingeldanlagen der IVG Immobilien AG und der Gesellschaften, die noch nicht in das Cash-Clearing einbezogen sind, mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten.

(c) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Die Erstbewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Die Folgebewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Hierbei werden unrealisierte Gewinne und Verluste unter Berücksichtigung latenter Steuern im Eigenkapital (Sonstige Rücklagen) erfasst. Bei Veräußerung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam.

Zu jedem Stichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen.

Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, ist ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten als Hinweis auf eine Wertminderung zu sehen. Wenn ein Anzeichen für eine dauerhafte Wertminderung für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird auf den beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die bisher im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten kumulierten Verluste werden dann erfolgswirksam in den Abschreibungen erfasst. Ergebniswirksam erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam wieder zugeschrieben.

6.5 Vorräte

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten werden auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Kosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für den Produktentwurf, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Produktion zurechenbare Gemeinkosten.

Finanzierungskosten werden, sofern sie direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten.

Im IVG Konzern wird hierbei ein Zeitraum größer 12 Monate gewählt. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar aufwandswirksam erfasst. Der Finanzierungskostensatz, der bei der Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten zugrunde gelegt worden ist, beträgt 4,2 % (2011: 4,2 %). Der Fremdkapitalkostensatz stellt einen durchschnittlichen gewichteten Finanzierungskostensatz dar, der zentral durch den IVG Konzern ermittelt und vorgegeben wird, sofern keine direkt zuordenbare Fremdfinanzierung aufgenommen wurde. Bei objektgebundener Finanzierung wird der tatsächlich angefallene Zinsaufwand, ggf. um aus zwischenzeitlichen Anlagen resultierende Erträge gemindert, aktiviert.

Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

6.6 Fertigungsaufträge

Ein Fertigungsauftrag ist nach IAS 11 definiert als ein Vertrag über die kundenspezifische Fertigung eines Vermögenswerts.

Falls das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag verlässlich ermittelt werden kann und es wahrscheinlich ist, dass der Auftrag profitabel sein wird, werden die Auftragserlöse über die Dauer des Auftrags erfasst. Sollten die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort als Aufwand erfasst. Der Konzern wendet die „Percentage of Completion“-Methode an, um den in einem bestimmten Geschäftsjahr zu erfassenden Erlös zu ermitteln. Der Fertigstellungsgrad entspricht dem Prozentsatz der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Auftragskosten im Vergleich zu den erwarteten Gesamtkosten eines Auftrags.

Sofern das Ergebnis aus einem Fertigungsauftrag nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Auftragserlöse nur in dem Maße erfasst, in dem die angefallenen Auftragskosten wahrscheinlich erstattungsfähig sind.

Der Konzern weist alle laufenden Fertigungsaufträge mit aktivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) die Summe der Teilrechnungen übersteigen, als Vermögenswert aus. Teilrechnungen, die von Kunden noch nicht bezahlt wurden, werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Der Konzern weist für alle laufenden Fertigungsaufträge mit passivischem Saldo gegenüber Kunden, bei denen die Summe der Teilrechnungen die angefallenen Kosten zuzüglich der erfassten Gewinne (bzw. abzüglich der erfassten Verluste) übersteigt, eine Verbindlichkeit aus.

6.7 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, entsprechend IFRS 5 als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, sofern ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Sind die Verkäufe als Share Deals geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr verrechnet. Abweichend von diesen Bewertungsregeln werden Investment Property – aufgrund der Ausübung des Wahlrechts zur Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert – weiterhin nach den einschlägigen Regelungen des IAS 40 (Revised 2008) folgebewertet. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung bestimmter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen, die keinen aufgegebenen Geschäftsbereich darstellen, werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

6.8 Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit des Darlehensvertrages unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Nach IAS 32 liegt Eigenkapital nur dann vor, wenn ein Unternehmen keine bedingte oder unbedingte Verpflichtung zur Lieferung von Geld oder anderen Vermögenswerten hat.

In diesem Zusammenhang regelt der IAS 32, dass das Recht der Anteilseigner von Gesellschaften, ihren Anteil jederzeit gegen eine Abfindung zurückzugeben, bilanziell als Verbindlichkeit auszuweisen ist, auch wenn die Stellung der Anteilseigner rechtlich die Form eines Residualinteresses hat. Die Verbindlichkeiten gegenüber den KG-Minderheitsgesellschaftern sind daher mit dem beizulegenden Zeitwert des Anspruchs auf Rückzahlung des Kommanditkapitals bewertet. Wertveränderungen werden innerhalb des Finanzergebnisses unter der Position „Folgebewertung von Minderheiten“ erfasst.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach 12 Monaten vorsieht. In Fremdwährung valutierende Verbindlichkeiten werden zum Mittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Währungsgewinne und -verluste werden im Finanzergebnis erfasst. Zu passivierende Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der künftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz, der dem Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

6.9 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeiten-Methode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze bewertet, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird. Der Ertragsteuersatz für deutsche Konzerngesellschaften beläuft sich auf 31 % (2011: 31 %).

Neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag beinhaltet dieser einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz. Für ausländische Gesellschaften variieren die Steuersätze zwischen 10 % und 35 % (2011: 10 % und 35 %).

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

6.10 Pensionsrückstellungen

Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von

versicherungsmathematischen Annahmen werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen erfasst. Dem Verpflichtungsumfang zum Jahresende wird das Planvermögen zum Zeitwert gegenübergestellt (Finanzierungsstatus). Unter Berücksichtigung eventuell resultierender Vermögenswerte und nach Abzug der nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwendungen ergeben sich die Pensionsrückstellungen.

6.11 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen stellen Schulden dar, die bezüglich ihrer Höhe und/oder ihrer Fälligkeit ungewiss sind. Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen, für die Behebung von Umweltschäden, Rückbauverpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und übrige Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Dieser Betrag ist für Einzelrisiken der jeweils wahrscheinlichste Wert. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit einem risiko- und fristadäquaten Zinssatz abgezinst. Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen werden mit 3,5 % (2011: 4,0 %) abgezinst.

Eventualverbindlichkeiten und -forderungen sind mögliche gegenwärtige Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle der IVG stehen. Darüber hinaus versteht man darunter eine gegenwärtige Verpflichtung, die auf vergangenen Ereignissen beruht, jedoch nicht erfasst wird, weil entweder ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen mit der Erfüllung dieser Verpflichtung nicht wahrscheinlich ist, oder weil die Höhe der Verpflichtung nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann.

Eventualverbindlichkeiten werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden.

Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht. Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

6.12 Aktienbasierte Vergütung

Die Berechnung der Verpflichtungen aus aktienbasierten Vergütungskomponenten für Führungskräfte erfolgt gemäß IFRS 2 anhand finanzmathematischer Methoden auf der Grundlage von Optionspreismodellen.

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled) werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Verpflichtung wird zeitratierlich über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Ausübungsbedingungen, die nicht an Marktverhältnisse gebunden sind, werden in den Annahmen zur Anzahl von Optionen berücksichtigt, für die eine Ausübung erwartet wird.

Die Verpflichtungen aus aktienbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich (cash-settled) werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum erfasst.

6.13 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating Leasing klassifiziert. Unter einem Operating Leasing erhaltene oder geleistete Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Mietverträge über Immobilien sind Leasingverhältnisse in diesem Sinne. Grundstücke, die der IVG im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen mit langen Laufzeiten von bis zu 100 Jahren zur Nutzung überlassen werden, werden bei der IVG als Operating Leasing klassifiziert, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus diesen Grundstücken aufgrund deren unbegrenzter wirtschaftlicher Nutzungsdauern dem jeweiligen Erbbaurechtsgeber (Leasinggeber) zuzurechnen sind. Leasingverträge, bei denen der Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert.

Wenn Vermögenswerte in einem Finanzierungsleasing vermietet werden, wird der Barwert der Mindestleasingzahlungen als Leasingforderung angesetzt und der Leasinggegenstand als Abgang erfasst. Der Unterschiedsbetrag zwischen Bruttoforderung und Barwert der Forderung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags im Finanzergebnis erfasst. Zinserträge werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses anhand der Annuitätenmethode erfasst, aus der sich eine konstante jährliche Rendite ableitet.

Buchgewinne als Differenz zwischen dem Barwert der Mindestleasingzahlungen und den Restbuchwerten der Leasingobjekte werden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, wenn es sich bei den abgeschlossenen Leasingverträgen um Hersteller- oder Händlerleasing handelt.

6.14 Ertragsrealisierung

Miet- und Pachterlöse

Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie der Hausbewirtschaftung werden unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend den Vertragslaufzeiten realisiert, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien
Ertragsrealisierungen bei Veräußerungsgeschäften (z. B. Investment Property) werden vorgenommen, wenn:

- alle wesentlichen wirtschaftlichen Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übertragen wurden
- der Konzern keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf tatsächlich angefallenen oder noch anfallende Kosten verlässlich bestimmt werden können
- hinreichend wahrscheinlich ist, dass dem Konzern der wirtschaftliche Nutzen aus dem Verkauf zufließen wird

Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen
Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen (Fondsbetreuung, Objektverwaltungsgebühren, Provisionen, Betriebsführung von Kavernen, Hoteldienstleistungen) werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden.

Sofern Kundenbindungsprogramme bestehen, werden die Umsatzerlöse gemäß IFRIC 13 um den beizulegenden Zeitwert der voraussichtlich einzulösenden Prämienansprüche gekürzt. Mit der Erbringung der Prämienleistung werden diese zunächst abgegrenzten Umsatzerlöse realisiert.

Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

7. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

7.1 Umsatzerlöse

Zur Erläuterung der Umsatzerlöse verweisen wir auf den Abschnitt 11.7 Segmentberichterstattung.

7.2 Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen

in Mio. €	2012	2011
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	39,5	213,1
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-29,2	-125,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	9,1	7,5
	19,4	**95,1**

Die Erhöhungen des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen resultieren im Berichtsjahr mit 39,4 Mio. Euro aus dem Projekt THE SQUAIRE (2011: 180,1 Mio. Euro).

Diesen stehen negative Bestandsveränderungen aufgrund erfolgreicher Verkäufe von Projektentwicklungen, im Wesentlichen aus dem Projekt Infopark E, Budapest (24,5 Mio. Euro) sowie Arabella Park, München (4,3 Mio. Euro) gegenüber. Im Vorjahr umfasste der Posten insbesondere Bestandsveränderungen aus dem Projektverkauf Hackesches Quartier, Berlin (115,3 Mio. Euro).

7.3 Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property

in Mio. €	2012	2011
Deutschland	84,5	44,6
Finnland	-10,8	-0,4
BeNeLux	-6,0	-6,8
Italien	-2,9	-1,5
Frankreich	-0,3	-0,2
	64,5	**35,7**

Die unrealisierten Marktwertänderungen von 64,5 Mio. Euro (2011: 35,7 Mio. Euro) setzen sich zusammen aus -54,2 Mio. Euro (2011: -55,8 Mio. Euro) für das Segment Real Estate und 118,7 Mio. Euro (2011: 91,5 Mio. Euro) für das Segment Caverns.

Hierin enthalten sind unrealisierte Marktwertänderungen auf Investment Property im Bau in Höhe von 114,5 Mio. Euro (2011: 87,6 Mio. Euro), die im Geschäftsjahr 2012 (2011: 87,6 Mio. Euro) ausschließlich auf im Bau befindliche Kavernen entfallen.

Den unrealisierten Marktwertgewinnen von 160,8 Mio. Euro (2011: 127,5 Mio. Euro) stehen Marktwertverluste von 96,3 Mio. Euro (2011: 91,8 Mio. Euro) gegenüber.

7.4 Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property

Als realisiert werden die Marktwertänderungen der in der Periode abgegangenen Investment Property seit dem letzten Quartalsende bzw. einem eventuell späteren Fertigstellungszeitpunkt bis zum Abgangszeitpunkt dargestellt.

Die realisierten Marktwertänderungen im Geschäftsjahr 2012 resultieren mit -16,3 Mio. Euro (2011: -2,4 Mio. Euro) aus dem Verkauf von Investment Property des Segments Real Estate sowie mit 1,0 Mio. Euro (2011: -0,6 Mio. Euro) aus dem Verkauf von Kavernen.

Den Abgängen von 770,0 Mio. Euro (2011: 652,5 Mio. Euro) standen Erlöse von 757,9 Mio. Euro (2011: 658,8 Mio. Euro) gegenüber. Im Zusammenhang mit den Transaktionen sind Verkaufskosten von insgesamt 3,2 Mio. Euro (2011: 9,3 Mio. Euro) angefallen.

7.5 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2012	2011
Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und von at equity bewerteten Beteiligungen	3,8	0,0
Erträge aus der Rücknahme erfolgter Wertminderungen	0,6	1,6
Erträge aus vereinnahmten Erstattungen bzw. weiterbelasteten Kosten für Rückbauverpflichtungen; Mieterausbauten	3,7	5,5
Erträge aus der Erstattung von in Vorjahren gezahlter Stromsteuer	2,5	0,0
Erträge aus der Vereinnahmung von Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen	3,5	2,6
Übrige betriebliche Erträge	20,4	10,7
	34,5	**20,4**

Das Ergebnis aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und von at equity bewerteten Beteiligungen betrifft mit 2,3 Mio. Euro im Wesentlichen einen währungsbedingten Effekt im Zusammenhang mit dem Abgang einer Gesellschaft in London sowie mit 1,2 Mio. Euro das Ergebnis aus der Platzierung des IVG EuroSelect 21 München.

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen mit 2,2 Mio. Euro den Effekt aus der Überführung von Gaserstbefüllungsanlagen in das Sachanlagevermögen aufgrund deren Mehrfachverwendungsmöglichkeit, mit 2,1 Mio. Euro erhaltene Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit in Vorjahren erfolgten An- und Verkäufen von Immobilien, mit 1,1 Mio. Euro sonstige Erträge aus dem Betrieb der Hilton Hotels im THE SQUAIRE sowie mit 1,0 Mio. Euro den Effekt aus dem Verkauf einer Beteiligung an einer Immobilie in Finnland. Darüber hinaus werden hier auch Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen, Erträge aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen, Erträge aus Vorsteuerkorrekturen sowie Versicherungserstattungen ausgewiesen.

7.6 Materialaufwand

in Mio. €	2012	2011
Aufwand Projektentwicklungen	32,6	207,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	32,4	21,6
Aufwand Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4,5	4,2
Wertberichtigungen auf Vorräte	19,1	117,0
Wertaufholung Wertberichtigung Vorräte	-0,5	-3,1
	88,1	**347,0**

Der Rückgang des Materialaufwands im Geschäftsjahr resultiert überwiegend aus einem niedrigeren Projektvolumen im Segment Development.

Der Projektentwicklungsaufwand setzt sich hauptsächlich aus eingekauften Bauleistungen, Architektenhonoraren und Planungskosten zusammen. Der Rückgang des Postens steht im Zusammenhang mit der reduzierten Bautätigkeit, hauptsächlich durch die Fertigstellung vom Projekt THE SQUAIRE, Frankfurt am Main.

Der Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen resultiert überwiegend aus den im Berichtsjahr erstmalig bezogenen Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Hilton Hotels im THE SQUAIRE.

Die im Materialaufwand ausgewiesenen unrealisierten Wertänderungen beziehen sich auf im Geschäftsjahr vorgenommene Wertberichtigungen auf den Nettoveräußerungswert bei Projekten in Frankreich und Polen. Im Vorjahr resultierte der Posten aus dem Projekt THE SQUAIRE.

Die Wertaufholung der Wertberichtigungen auf Vorräte beruht im Berichtsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen auf geänderten Marktbedingungen in der Objektbewertung des Projekts Goldsteinstraße in Niederrad, Frankfurt am Main.

7.7 Personalaufwand

in Mio. €	2012	2011
Löhne und Gehälter	61,5	56,6
Sozialabgaben	13,4	12,6
davon für Altersversorgung	*8,7*	*8,0*
Aufwand aus Performance Plänen	2,1	1,7
	77,0	**70,9**

Die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl 2012 beträgt 575 zuzüglich 61 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 0, angestellt 636). In 2011 betrug die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 614 zuzüglich 54 Mitarbeiter (Vorstand, Ausbildungskräfte, Mitarbeiter in der passiven Altersteilzeit oder Elternzeit) (davon gewerblich 0, angestellt 668).

Die Aufwendungen für Altersversorgung enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne, einschließlich der Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

7.8 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in Mio. €	2012	2011
Planmäßige Abschreibungen	13,2	7,4
Außerplanmäßige Abschreibungen	1,9	1,2
	15,1	**8,7**

Die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen im Wesentlichen auf Wertberichtigungen des Segments Caverns im Zusammenhang mit Kavernen, die sich derzeit im Bau befinden.

7.9 Aufwendungen aus Investment Property

in Mio. €	2012	2011
Aufwendungen aus vermieteten Investment Property	56,9	64,6
Aufwendungen aus Investment Property mit teilweisem Leerstand	8,0	8,2
	64,9	**72,8**

Im Wesentlichen sind in dieser Position Instandhaltungen, Grundsteuern, Bewirtschaftungskosten sowie Abgaben und Gebühren, die direkt den Investment Property zugerechnet werden können, enthalten.

Für die Differenzierung zwischen vermieteten und leerstehenden Investment Property sind die Verhältnisse am Bilanzstichtag maßgeblich.

7.10 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2012	2011
Bezogene Fremdleistungen	35,6	22,9
Wartung/Instandhaltung	23,6	14,3
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	16,4	17,3
Nachträgliche Kosten bereits veräußerter Projektentwicklungen	14,1	0,0
Wertberichtigungen auf Forderungen	10,3	4,6
Datenverarbeitung	8,4	9,9
Kommunikation und Marketing	6,8	8,3
Mieten/Pachten/Leasingaufwand	6,4	6,3
Abgaben/Gebühren/Finanzspesen/Spenden	4,0	2,2
Sonstige Steuern	3,4	3,6
Reisekosten und Personalnebenkosten	2,7	3,8
Versicherungsbeiträge	1,9	1,6
Mietgarantien und Generalmietverträge	1,6	0,8
Büro-, Post -und Fernsprechkosten	1,5	1,6
Verlust aufgrund einer Ankaufsverpflichtung	0,0	5,5
Übriger sonstiger Aufwand	11,4	25,7
	148,1	**128,6**

Von den Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten entfallen auf PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Deutschland) 2,7 Mio. Euro (2011: 3,4 Mio. Euro), davon 1,8 Mio. Euro Honorare für Abschlussprüferleistungen (2011: 1,9 Mio. Euro), 0,1 Mio. Euro für Steuerberatung (2011: 0,0 Mio. Euro), 0,6 Mio. Euro für sonstige Bestätigungsleistungen (2011: 1,3 Mio. Euro) sowie 0,1 Mio. Euro für sonstige Leistungen (2011: 0,2 Mio. Euro). Von den Kosten für sonstige Bestätigungsleistungen wurden im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Anteile an einem Tochterunternehmen Kosten in Höhe von 0,2 Mio. Euro (2011: 1,1 Mio. Euro) vom Eigenkapital in Abzug gebracht.

Die bezogenen Fremdleistungen entfallen im Wesentlichen auf Aufwendungen für Dienstleistungen im Rahmen der Objektverwaltung.

Der Anstieg der Kosten für Wartung und Instandhaltung resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Betriebskosten nach Fertigstellung von THE SQUAIRE.

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern für Grundbesitz, der nicht als Investment Property ausgewiesen wird.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. nachträgliche Kosten für in Vorjahren erfolgte Veräußerungen und nicht realisierte Transaktionen sowie Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten, Transportkosten und Vertriebskosten.

7.11 Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen entwickelte sich wie folgt:

in Mio. €	2012	2011
Anteilige Ergebnisse des Geschäftsjahres	-2,9	1,9
Zuschreibung von Forderungen	0,0	0,8
Abschreibungen aus Forderungen	-3,0	0,0
	-5,9	**2,7**

7.12 Beteiligungsergebnis

in Mio. €	2012	2011
Erträge aus Beteiligungen	4,1	3,1
Abschreibungen auf Beteiligungen und auf Anteile an verbundenen Unternehmen	-1,1	-0,3
	3,1	**2,8**

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen mit 3,7 Mio. Euro (2011: 3,0 Mio. Euro) Ausschüttungen des IVG Kavernenfonds.

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1,0 Mio. Euro im Wesentlichen eine als Available for Sale, at cost bilanzierte Beteiligung an einer Berliner Objektgesellschaft.

7.13 Finanzergebnis

in Mio. €	2012	2011
Erträge aus Fremdwährungen	20,4	20,8
Aufwendungen aus Fremdwährung	-10,3	-26,8
Ergebnis aus Fremdwährung	**10,1**	**-6,0**
Zinserträge	35,5	21,3
Aktivierte Zinsen (Anlagevermögen)	4,7	6,9
Zinsaufwendungen	-273,1	-234,0
Zinsergebnis	**-232,9**	**-205,8**
Erträge aus Sicherungsgeschäften	44,5	46,1
Aufwendungen aus Sicherungsgeschäften	-25,9	-67,9
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	**18,6**	**-21,8**
Erträge aus Bewertung von Finanzanlagen	0,0	1,9
Aufwendungen aus Bewertung von Finanzanlagen	-8,0	-12,7
Ergebnis aus Bewertung von Finanzanlagen	**-8,0**	**-10,8**
Ergebnis aus der Folgebewertung von Minderheiten	**-12,9**	**-8,8**
Übrige Finanzerträge	0,1	0,7
Übrige Finanzaufwendungen	-6,6	-8,3
Übriges Finanzergebnis	**-6,5**	**-7,6**
Finanzergebnis	**-231,6**	**-260,9**

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 29,3 Mio. Euro auf -231,6 Mio. Euro (2011: -260,9 Mio. Euro). Dies resultiert insbesondere aus einem gegenüber dem Vorjahr deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus Fremdwährung (16,1 Mio. Euro) sowie aus Sicherungsgeschäften (40,5 Mio. Euro). Demgegenüber veränderte sich das Zinsergebnis um 27,1 Mio. Euro auf -232,9 Mio. Euro (2011: -205,8 Mio. Euro). Dies ist primär auf einen einmaligen, nicht liquiditätswirksamen Sonderaufwand von 35,6 Mio. Euro zurückzuführen, der aus der Aufzinsung der Wandelanleihe aufgrund veränderter Annahmen bezüglich der Ausübung der Wandlungsoption resultiert. Darüber hinaus war das Zinsergebnis in der Berichtsperiode durch Ende 2012 auslaufende Zins-Swaps belastet, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien zu einer temporären Übersicherungssituation geführt haben.

Die Erträge und Aufwendungen aus Fremdwährung enthalten im Wesentlichen Währungseffekte aus Fremdwährungsgeschäften der IVG Immobilien AG und aus der Bewertung von internen und externen Euro-Darlehen der osteuropäischen Projektgesellschaften.

Die Aufwendungen und Erträge aus Sicherungsgeschäften betreffen Gewinne und Verluste aus der Marktbewertung von nicht im Hedge Accounting befindlichen Sicherungsgeschäften.

Die übrigen Finanzaufwendungen beinhalten insbesondere Bankspesen und Finanzierungskosten für die Strukturierung und den Abschluss neuer und prolongierter Kredite

7.14 Ertragsteuern

in Mio. €	2012	2011
Laufender Ertragsteueraufwand	-12,8	-24,5
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	-0,2	20,1
Latente Steuern	1,2	96,0
	-11,8	**91,6**

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 31 % (2011: 31 %) auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, wie folgt ab:

in Mio. €	2012	2011
IAS/IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	**-86,9**	**-217,6**
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (Konzernsteuersatz)	**26,9**	**67,5**
Gewerbesteuereffekte	1,0	-5,0
Abweichung ausländischer Steuersätze	-5,9	-0,1
Steuersatzänderungen	0,0	-0,5
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-13,4	-17,6
Steuerfreie Erträge	1,6	26,7
Abzugsfähige fiktive Eigenkapitalzinsen im Ausland	3,2	8,6
Laufende Verluste, die nicht nutzbar sind, abzügl. Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen sowie temporäre Differenz, auf die keine latente Steuer angesetzt wurde	-25,0	-11,6
Periodenfremde Effekte	-0,2	24,3
Sonstige	0,0	-0,7
Effektive Ertragsteuern (originäre + latente Steuern)	**-11,8**	**91,6**
Konzernsteuerquote in %	-13,6	42,1

7.15 Ergebnis je Aktie

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien ermittelt.

		2012	2011
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-90,7	-158,0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio. Stück	207,9	142,1
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-0,44	-1,11

Die gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien wurde für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie für alle vor der Kapitalerhöhung per 16.12.2011 gehaltene Aktien im Vergleichsjahr von 126,0 Mio. Stück auf 127,9 Mio. Stück angepasst, da die Bezugsrechte zu dieser Kapitalerhöhung Gratiselemente enthielten.

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie entspricht grundsätzlich der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird jedoch mittels Bereinigung des den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodenergebnisses sowie Bereinigung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien berechnet.

Beim IVG Konzern resultieren aus der begebenen Wandelanleihe potenzielle Stammaktien. Hierbei wird der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis um sämtliche aus der Wandelanleihe resultierenden Finanzierungsaufwendungen (nach Steuern), Zinsaufwendungen der jeweiligen Periode und Bankgebühren korrigiert, da diese bei einer Wandlung wegfallen und somit keinen Einfluss mehr auf den Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis haben. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl im Umlauf befindlicher Stammaktien wird um die gewichtete durchschnittliche Anzahl der zusätzlichen Stammaktien erhöht, welche sich unter der Annahme einer Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekten im Umlauf befunden hätten.

		2012	2011
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-90,7	-158,0
Zinsaufwand der Wandelanleihe (nach Steuern)	in Mio. €	36,9	11,9
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis (verwässert)	in Mio. €	-53,8	-146,1
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	207,9	142,1
Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe	in Mio.	9,6	8,7
Angepasste gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	217,5	150,8
Verwässertes Ergebnis je Aktie	in €	-0,44	-1,11

Das dargestellte verwässerte Ergebnis entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da der Effekt aus der potenziellen Wandlung der Wandelanleihe lediglich den Verlust je Aktie reduzieren würde (Verwässerungsschutz).

Nach EPRA ermitteltes Ergebnis je Aktie

Das entsprechend den EPRA-Empfehlungen ermittelte Ergebnis je Aktie stellt auf ein aus der operativen Haupttätigkeit des IVG Konzerns resultierendes Ergebnis ab. Insofern werden sowohl unrealisierte als auch realisierte Marktwertänderungen insbesondere von Investment Property nicht berücksichtigt.

Das EPRA Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2012	2011
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-90,7	-158,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	in Mio. €	-64,5	-35,7
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen*	in Mio. €	25,1	5,8
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	in Mio. €	-6,6	0,1
Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	in Mio. €	0,0	0,0
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	in Mio. €	-10,6	32,6
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	34,4	14,4
Minderheitenanteile auf die zuvor genannten Sachverhalte	in Mio. €	5,4	0,0
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	in Mio. €	-107,5	-140,8
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien	in Mio.	207,9	142,1
EPRA Ergebnis je Aktie	in €	-0,52	-0,99

* Beinhaltet auch das Ergebnis aus der Veräußerung von Beteiligungen

8. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

8.1 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Selbstentwickelte Software	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Geschäfts- oder Firmenwerte	Software in Entwicklung	Gesamt
2012					
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0,0**	**10,5**	**270,3**	**0,0**	**280,8**
Währungsdifferenzen	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Zugänge	0,0	0,3	0,0	2,5	2,8
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umbuchungen	2,5	0,0	0,0	-2,5	0,0
Stand 31.12.	**2,5**	**11,0**	**270,3**	**0,0**	**283,8**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**9,7**	**19,7**	**0,0**	**29,5**
Währungsdifferenzen	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2
Zugänge	0,0	0,4	0,0	0,0	0,5
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.	**0,0**	**10,4**	**19,8**	**0,0**	**30,1**
Buchwert 31.12.	**2,5**	**0,6**	**250,5**	**0,0**	**253,6**
Buchwert 01.01.	**0,0**	**0,8**	**250,6**	**0,0**	**251,3**
2011					
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**0,0**	**10,6**	**269,0**	**0,0**	**279,6**
Währungsdifferenzen	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
Zugänge	0,0	0,3	1,2	0,0	1,5
Abgänge	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Stand 31.12.	**0,0**	**10,5**	**270,3**	**0,0**	**280,8**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**9,8**	**19,8**	**0,0**	**29,5**
Währungsdifferenzen	0,0	-0,3	-0,1	0,0	-0,3
Zugänge	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,1*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Abgänge	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Stand 31.12.	**0,0**	**9,7**	**19,7**	**0,0**	**29,5**
Buchwert 31.12.	**0,0**	**0,8**	**250,6**	**0,0**	**251,3**
Buchwert 01.01.	**0,0**	**0,8**	**249,2**	**0,0**	**250,0**

Der Zugang bei der Software in Entwicklung und die Umbuchungen in die selbst entwickelte Software betrifft die Einführung eines IT-gesteuerten Daten-Managementsystems für die Projektentwicklung (Neubaukavernen) und den Kavernenbetrieb.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte sind den CGUs IVG Institutional Funds (Immobilienspezialfonds für institutionelle Anleger, 239,1 Mio. Euro, 2011: 239,1 Mio. Euro) und IVG Private Funds (geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger, 11,3 Mio. Euro, 2011: 11,3 Mio. Euro) zuzuordnen.

Im Fall der CGU IVG Institutional Funds bildet die Entwicklung ihres Unternehmenswerts, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung des gesamten Bruttofondsvolumens ist, die für das IVG Management relevante Monitoring-Ebene.

Die Überwachung der CGU IVG Private Funds durch das IVG Management wird auf Basis des operativen Ergebnisses durchgeführt, dessen Haupteinflussfaktor die Entwicklung der Eigenkapital-Vertriebsvolumina für die geschlossenen Immobilienfonds ist.

Der erzielbare Betrag für die CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds bestimmt sich durch Berechnung ihres Nutzungswerts. Diese Berechnungen beruhen auf vom Management verabschiedeten Mittelfristplanungen, die einen 3-Jahreszeitraum von Cash Flows auf Einzelfondsebene umfassen. Die in der Planung verarbeiteten Einschätzungen berücksichtigen für die CGU IVG Institutional Funds insbesondere seitens der Fondsmanager geplante An- und Verkäufe sowie Markteinschätzungen zu dem zukünftigen Investitionsverhalten institutioneller Investoren. Für die CGU IVG Private Funds umfasst die zwischen der Geschäftsführung und den Abteilungen Konzeption und Vertrieb abgestimmte Produkt- und Platzierungsplanung sowohl bereits konkret geplante Projekte als auch künftig vorgesehene Fondskonstrukte.

Zur Ermittlung des Wertbeitrages aus der ewigen Rente (Wertbeitrag nach Ablauf des Detailplanungszeitraums) werden operative, nachhaltige Cash Flows unter Nutzung einer Wachstumsrate für die CGU IVG Institutional Funds von 1,0 % p. a. (2011: 1,0 %) extrapoliert. Die Wachstumsrate spiegelt unsere langfristige Erwartung wider. Für die CGU IVG Private Funds wurde in 2012 wie in 2011 keine Wachstumsrate berücksichtigt. Die gewichteten Kapitalkosten (WACC: Weighted Average Cost of Capital) für jede CGU wurden in Anlehnung an das Capital Asset Pricing Model (CAPM) ermittelt. Die Diskontierungszinssätze werden auf der Grundlage von Marktdaten entwickelt und betragen für die CGU IVG Institutional Funds 6,6 % (2011: 7,5 %) und für die CGU IVG Private Funds 11,7 % (2011: 13,5 %) vor Steuern.

Da die Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs IVG Institutional Funds und IVG Private Funds überstiegen, ergab sich kein Wertberichtigungsbedarf zum 31.12.2012. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um 0,5 % und eine Reduktion der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 %, auf welche der IVG Konzern die Bestimmung des Nutzungswerts der CGUs beider Funds-Bereiche aufgebaut hat, würde keinen Wertberichtigungsbedarf verursachen.

8.2 Investment Property

in Mio. €	2012			2011		
	IP (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten)	IP (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Zeitwerten)	IP im Bau (zu Anschaffungs- und Herstellungskosten
Buchwert zum 01.01.	**3.399,7**	**390,5**	**174,2**	**4.149,2**	**443,9**	**167,6**
Änderung Konsolidierungskreis	-11,4	0,0	0,0	-0,8	0,0	0,0
Zugänge	35,4	39,5	16,4	36,0	40,9	52,5
Abgänge	-232,3	0,0	0,0	-235,2	0,0	0,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-45,0	114,5	0,0	-51,9	87,6	0,0
Abwertungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	1,6
Umbuchungen aus den IP im Bau bewertet zu Anschaffungs- und Herstellkosten in die IP im Bau bewertet zu Zeitwerten	0,0	66,8	-66,8	0,0	46,5	-46,5
Umbuchungen aus den IP im Bau in die IP	200,5	-200,5	0,0	228,3	-228,3	0,0
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-228,0	0,0	0,0	-726,0	0,0	0,0
Buchwert zum 31.12.	**3.118,9**	**410,8**	**124,4**	**3.399,7**	**390,5**	**174,2**

Die Zugänge des Geschäftsjahres betreffen mit 55,9 Mio. Euro (2011: 93,4 Mio. Euro) im Wesentlichen Investitionen in Investment Property im Bau.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 22,1 Mio. Euro (2011: 27,3 Mio. Euro) in Bestandsimmobilien investiert, davon 21,8 Mio. Euro (2011: 26,7 Mio. Euro) in Deutschland und 0,3 Mio. Euro (2011: 0,6 Mio. Euro) im europäischen Ausland. Weitere Investitionen in Höhe von 13,3 Mio. Euro (2011: 8,7 Mio. Euro) entfielen auf fertig gestellte Kavernen.

Die Abgänge zu Buchwerten resultieren mit 214,1 Mio. Euro im Wesentlichen aus dem Verkauf von sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds. Des Weiteren wurden Investment Property des Segments Real Estate an den Standorten Brüssel (12,7 Mio. Euro), München (2,8 Mio. Euro), Berlin (2,2 Mio. Euro), Liebenau (0,3 Mio. Euro) und Frankfurt (0,2 Mio. Euro) veräußert.

Die Änderung des Konsolidierungskreises betrifft den Verkauf von zwei Investment Property in Helsinki sowie den Rückerwerb eines Investment Property in Helsinki.

Im Geschäftsjahr wurden Investment Property mit einem Gesamtwert von 228,0 Mio. Euro (2011: 726,0 Mio. Euro) in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (siehe Abschnitt 8.9).

8.3 Sachanlagen

in Mio. €	Grundstücke und Bauten (selbstgenutzt)	Grundstücke und Gebäude-Finanzierungsleasing	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
2012						
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**34,8**	**1,7**	**96,8**	**18,0**	**43,3**	**194,6**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugänge	2,1	0,0	9,6	0,6	9,0	21,3
Abgänge	-0,3	0,0	0,0	-2,5	-0,2	-3,0
Umbuchungen	1,1	0,0	30,2	23,9	-27,8	27,4
Stand 31.12.	**37,7**	**1,7**	**136,6**	**40,0**	**24,3**	**240,3**
Abschreibungen Stand 01.01.	**6,7**	**0,1**	**16,2**	**12,6**	**2,2**	**37,8**
Zugänge	0,9	0,1	7,1	4,7	1,8	14,6
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*1,8*	*1,8*
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-2,0	0,0	-2,0
Stand 31.12.	**7,6**	**0,2**	**23,3**	**15,3**	**4,0**	**50,4**
Buchwert 31.12.	**30,1**	**1,5**	**113,4**	**24,6**	**20,3**	**189,9**
Buchwert 01.01.	**28,1**	**1,5**	**80,7**	**5,3**	**41,1**	**156,8**
2011						
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**34,8**	**1,7**	**83,7**	**18,1**	**23,1**	**161,4**
Änderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Zugänge	0,7	0,0	10,0	1,4	24,0	36,0
Abgänge	-0,7	0,0	-0,6	-1,8	0,0	-3,0
Umbuchungen	0,0	0,0	3,7	0,0	-3,7	0,0
Stand 31.12.	**34,8**	**1,7**	**96,8**	**18,0**	**43,3**	**194,6**
Abschreibungen Stand 01.01.	**6,0**	**0,1**	**11,9**	**12,4**	**2,2**	**32,5**
Zugänge	0,9	0,1	4,6	1,6	0,0	7,2
davon außerplanmäßig	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Abgänge	-0,2	0,0	-0,4	-1,4	0,0	-1,9
Stand 31.12.	**6,7**	**0,1**	**16,2**	**12,6**	**2,2**	**37,8**
Buchwert 31.12.	**28,1**	**1,5**	**80,7**	**5,3**	**41,1**	**156,8**
Buchwert 01.01.	**28,8**	**1,6**	**71,8**	**5,8**	**20,9**	**128,9**

Die Zugänge der Sachanlagen von insgesamt 21,3 Mio. Euro (2011: 36,0 Mio. Euro) betreffen mit 10,0 Mio. Euro die Investitionen im Segment Caverns, darunter im Wesentlichen in das neue Bürogebäude am Standort Etzel (2,1 Mio. Euro), den Ausbau und die Fertigstellung von Rohrleitungssystemen (2,7 Mio. Euro), Gasfeldleitungen (2,4 Mio. Euro), Medienanbindung (1,2 Mio. Euro) sowie den Einbau von Pumpensystemen (0,9 Mio. Euro). Darüber hinaus waren im Geschäftsjahr Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau von insgesamt 9,0 Mio. Euro zu verzeichnen. Diese betreffen im Wesentlichen Investitionen im Zusammenhang mit dem Kavernenfeldausbau.

Im Berichtsjahr wurden Umbuchungen aus den Vorräten vorgenommen, darunter im Wesentlichen in andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf Grund der Umgliederung des Hotelbetriebs aus dem Projekt THE SQUAIRE in Folge der Inbetriebnahme (22,8 Mio. Euro) sowie in die technischen Anlagen und Maschinen im Zusammenhang mit der Mehrfachverwendung der Gaserstbefüllungsanlagen im Kavernenbereich (3,7 Mio. Euro).

Die Abschreibungen stiegen von 7,2 Mio. Euro in 2011 auf 14,6 Mio. Euro. Es wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von 1,8 Mio. Euro. auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten von einer technischen Anlage des Segments Caverns im Berichtsjahr vorgenommen.

8.4 Finanzanlagen und Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen

in Mio. €	Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an sonstigen Beteiligungen	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	Ausleihungen an at equity bewertete Beteiligungen	Ausleihungen an sonstige Unternehmen	Sonstige Ausleihungen	Finanzanlagen
2012								
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**95,4**	**6,7**	**82,9**	**8,9**	**1,7**	**8,8**	**147,6**	**352,0**
Währungsdifferenzen	-0,2	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
Zugänge	3,4	0,0	32,3	0,6	0,3	0,0	7,3	43,9
Veränderungen at equity	-6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,1
Abgänge	-8,0	-3,8	-4,8	0,0	-0,2	0,0	-46,5	-63,3
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.	**84,5**	**3,0**	**110,3**	**9,5**	**1,8**	**8,8**	**108,4**	**326,2**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**3,6**	**3,5**	**8,9**	**0,0**	**8,8**	**42,9**	**67,7**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1
Wertminderungen	0,0	1,0	0,1	0,6	1,8	0,0	4,5	8,0
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7
Abgänge	0,0	-2,8	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,0
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.	**0,0**	**1,9**	**-0,3**	**9,5**	**1,8**	**8,8**	**46,3**	**67,9**
Buchwert 31.12.	**84,5**	**1,1**	**110,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**62,1**	**258,3**
Buchwert 01.01.	**95,4**	**3,1**	**79,4**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**104,7**	**284,3**
2011								
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**81,9**	**6,7**	**113,2**	**8,4**	**1,0**	**8,8**	**102,7**	**322,3**
Währungsdifferenzen	0,7	0,0	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Zugänge	21,0	0,0	22,5	0,5	0,8	0,0	53,2	98,0
Veränderungen at equity	-7,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,2
Abgänge	-1,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-8,3	-10,0
Umbuchungen	0,0	0,0	-50,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,5
Stand 31.12.	**95,4**	**6,7**	**82,9**	**8,9**	**1,7**	**8,8**	**147,6**	**351,7**
Abschreibungen Stand 01.01.	**0,0**	**3,6**	**21,3**	**7,9**	**0,0**	**8,8**	**45,2**	**86,3**
Währungsdifferenzen	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-1,6	-2,4
Wertminderungen	0,0	0,2	2,1	1,0	0,0	0,0	5,1	8,4
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
In den sonstigen Rücklagen erfasste unrealisierte Gewinne und Verluste	0,0	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7
Abgänge	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	-5,8	-6,0
Umbuchungen	0,0	0,0	-16,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,3
Stand 31.12.	**0,0**	**3,8**	**3,5**	**8,9**	**0,0**	**8,8**	**42,9**	**67,5**
Buchwert 31.12.	**95,4**	**2,9**	**79,4**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**104,7**	**284,3**
Buchwert 01.01.	**81,9**	**3,1**	**91,8**	**0,5**	**1,0**	**0,0**	**57,5**	**235,8**

Die Zugänge von Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen entfallen auf die erstmalige Einbeziehung der Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft KG (2,7 Mio. Euro) sowie die Übernahme von Anteilen eines Mitgesellschafters an der Real Estate Capital Partners, New York (0,7 Mio. Euro). Die Abgänge von Anteilen an at equity bewerteten Beteiligungen resultieren insbesondere aus der in 2012 erfolgten Liquidation des Real Estate Investor Funds s.a.r.l. Luxemburg (7,7 Mio. Euro). Die Veränderung at equity enthält Verluste von 2,9 Mio. Euro aus den anteiligen Ergebnissen der at equity bewerteten Unternehmen erhöht um die zugehörigen ausgeschütteten Dividenden von 3,2 Mio. Euro.

Die Abgänge aus den Beteiligungen und Anteilen an verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verkäufe im Berichtsjahr.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Objekten in München im Rahmen der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München wurden 10 % der Anteile an den Objektgesellschaften zurückbehalten. Hieraus resultieren Zugänge von 20,4 Mio. Euro zu den Anteilen an sonstigen Beteiligungen. Weitere Zugänge resultieren aus Mittelabrufen im Zusammenhang mit dem in 2011 erfolgten Erwerb von Anteilen an zwei Frankfurter Büroimmobilien (Gebäudeensemble Silberturm) im Rahmen der Co-Investmentstrategie (5,1 Mio. Euro) sowie des von der IVG platzierten Kavernen-Spezialfonds (5,9 Mio. Euro).

Die Zugänge zu den sonstigen Ausleihungen betreffen mit 6,5 Mio. Euro kapitalisierte Zinsen eines 2007 ausgereichten Darlehens in britischen Pfund an einen Projektpartner der IVG Private Funds. Im Rahmen der Bewertung des Darlehens erfolgte eine Wertberichtigung in Höhe von 3,3 Mio. Euro.

Die Abgänge bei den sonstigen Ausleihungen betreffen im Wesentlichen mit 45,1 Mio. Euro die Tilgung von zwei in 2011 ausgereichten Verkäuferdarlehen im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie in Frankreich.

8.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	2012			2011		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49,5	3,7	45,8	47,7	0,1	47,6
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	24,9	0,0	24,9	21,0	0,0	21,0
Forderungen aus sonstigen Steuern	26,3	0,0	26,3	29,2	11,5	17,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5,3	0,0	5,3	5,3	0,0	5,3
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	57,8	0,0	57,8	75,9	42,9	33,0
Vermögensüberschuss aus Planvermögen (siehe Abschnitt 9.5)	0,0	0,0	0,0	1,8	1,8	0,0
Sonstige Vermögenswerte	35,3	8,3	27,0	38,1	3,1	35,0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	7,2	4,7	2,5	6,5	0,3	6,2
	206,2	**16,7**	**189,5**	**225,5**	**59,7**	**165,8**

Die den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen beizulegenden Zeitwerte entsprechen annähernd den Buchwerten.

Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen insbesondere die Projektentwicklungsgesellschaften HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I und II Vermietungs KG mit 6,1 Mio. Euro (2011: 6,1 Mio. Euro) und die Frankonia Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal, mit 6,0 Mio. Euro (2011: 6,1 Mio. Euro) sowie die Objektgesellschaften Moosacher Straße mbH & Co. KG mit 6,2 Mio. Euro (2011: 2,3 Mio. Euro). Darüber hinaus befinden sich in dieser Position Forderungen gegenüber den Investmentgesellschaften Rantasarfvik Oy, Helsinki, mit 4,4 Mio. Euro (2011: 4,4 Mio. Euro) und IVG Real Estate Investor Funds s.a.r.l., Luxemburg, mit 2,0 Mio. Euro (2011: 2,1 Mio. Euro).

Die sonstigen Steuerforderungen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Die Forderungen gegen sonstige Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen 46,5 Mio. Euro (2011: 62,5 Mio. Euro) die im Rahmen des Verkaufs des Kavernenvermögens an den in 2008 aufgelegten Kavernen-Spezialfonds vereinbarte Besserungsabrede. Die Forderungen sind auf die von der IVG erbrachten Verlängerungen und Neuabschlüsse von Mietverträgen für dem Fondsvermögen zuzuordnende Kavernen zurückzuführen.

Die sonstigen Vermögenswerte enthalten Forderungen aus Anlagenverkäufen von 2,7 Mio. Euro (2011: 5,4 Mio. Euro), Forderungen aus Finanzierung gegenüber Dritten von 4,5 Mio. Euro (2011: 1,4 Mio. Euro) und übrige sonstige Vermögenswerte von 28,0 Mio. Euro (2011: 31,3 Mio. Euro).

Der Konzern hat während des Geschäftsjahres 2012 Wertberichtigungen auf seine Forderungsbestände von 10,3 Mio. Euro (2011: 4,6 Mio. Euro) in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

8.6 Vorräte

in Mio. €	2012	2011
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	8,3	7,2
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	967,7	970,7
Fertige Erzeugnisse	20,0	46,6
Geleistete Anzahlungen	0,3	0,6
	996,3	**1.025,1**

Von den Vorräten verbleiben 161,8 Mio. Euro (2011: 923,6 Mio. Euro) voraussichtlich länger als 1 Jahr im Bestand.

Der Rückgang der fertigen Erzeugnisse und Leistungen ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung und darauf folgende Veräußerung des Projekts Infopark E, Budapest (2011: 22,9 Mio. Euro) zurückzuführen.

Wertberichtigungen auf Vorräte (siehe Abschnitt 7.6) bestehen in Höhe von 19,1 Mio. Euro (2011: 117,0 Mio. Euro).

2012 wurden in den Vorräten Fremdkapitalkosten mit 0,2 Mio. Euro (2011: 9,0 Mio. Euro) aktiviert.

Der Buchwert der zum Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt 911,7 Mio. Euro (2011: 910,1 Mio. Euro).

8.7 Wertpapiere und Beteiligungen (Kurzfristig)

Die Wertpapiere und sonstigen Beteiligungen enthalten im Wesentlichen zum kurzfristigen Weitervertrieb gehaltene Restanteile an dem IVG EuroSelect 21, München 26,7 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro) sowie rückerworbene Anteile an weiteren EuroSelect Fonds. Die Anteile wurden im Berichtsjahr mit 0,4 Mio. Euro (2011: 0,9 Mio. Euro) wertberichtigt.

8.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Hier werden im Wesentlichen Bankguthaben und in unwesentlichem Umfang kurzfristige Termingelder der IVG Immobilien AG, Bonn, sowie anderer Konzernunternehmen ausgewiesen. Die Zinssätze für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente liegen 2012 zwischen 0,08 % und 0,35 % (2011: zwischen 0,5 % und 3,37 %).

Zahlungsmittel in Höhe von 17,6 Mio. Euro sind hinsichtlich der Verfügbarkeit eingeschränkt.

8.9 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr werden Verkaufsobjekte in Höhe von 58,0 Mio. Euro (2011: 341,3 Mio. Euro) als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Vier zum 31.12.2011 als Verkaufsobjekte klassifizierte Investment Property des Segments Real Estate (Verkehrswert insgesamt 340,2 Mio. Euro) sowie eine Beteiligung an einer Immobilie in Finnland wurden im Geschäftsjahr 2012 planmäßig veräußert.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Investment Property des Segments Real Estate in Höhe von 170,0 Mio. Euro in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und planmäßig veräußert.

Bei den zum 31.12.2012 ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich um Investment Property des Segments Real Estate (Verkehrswert 13,0 Mio. Euro) sowie um eine Kaverne des Segments Caverns (Verkehrswert 45,0 Mio. Euro), deren Veräußerung für das Geschäftsjahr 2013 vorgesehen ist.

9. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

9.1 Eigenkapital

Einzelheiten zu den Effekten latenter Steuern auf die einzelnen Komponenten der direkt im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Mio. €	2012			2011		
	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern	Vor Abzug von Steuern	Steuern	Nach Abzug von Steuern
Marktbewertung Available for Sale-Wertpapiere	4,7	-1,0	3,7	0,9	-1,2	-0,3
Marktbewertung Cash Flow Hedges	-8,7	3,6	-5,1	31,1	4,6	35,7
Hedge of Net Investment	-6,0	0,0	-6,0	0,0	0,0	0,0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	4,2	0,0	4,2	0,9	0,0	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen	-15,3	4,7	-10,6	-1,4	0,5	-0,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-21,1**	**7,4**	**-13,8**	**31,5**	**3,9**	**35,4**

Mit dinglicher Wirkung auf den 24.07.2013 erfolgte im Zusammenhang mit dem Börsengang der IVG Immobilien Management REIT-AG die Veräußerung von 25 % der Anteile an konzernfremde Gesellschafter. In diesem Zusammenhang wurden 8,3 Mio. Euro aus den Gewinnrücklagen sowie -4,5 Mio. Euro aus den sonstigen Rücklagen in die Minderheitenanteile umgebucht. Die IVG hat den konzernfremden Gesellschaftern ein Andienungsrecht eingeräumt, die erworbenen Anteile zu einem zuvor festgelegten Preis je Aktie der IVG Immobilien Management REIT-AG an die IVG zurückzuveräußern. Der frühestmögliche Ausübungszeitpunkt für dieses Andienungsrecht liegt im August 2013.

Im Zusammenhang mit der Aussetzung der Vergütung des begebenen Hybridkapitals führte die Rücknahme der Abgrenzung von Zinszahlungen zu einer Erhöhung des Eigenkapitals (nach der Verrechnung latenter Steuern) von 8,6 Mio. Euro.

Das Grundkapital der IVG Immobilien AG betrug zum 31.12.2012 207.883.884,00 Euro (2011: 207.883.884,00 Euro) und war eingeteilt in 207.883.884 (2011: 207.883.884) auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Zum Stichtag bestanden folgende genehmigte Kapitalien:

Genehmigtes Kapital 2012	
zur Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1,00 € gegen Bareinlage oder Sacheinlage	bis zu 103.941.942,00 € (gemäß HV-Beschluss vom 15.05.2012)

Des Weiteren bestanden zum Stichtag zwei bedingte Kapitalien:

Zum einen ist das Grundkapital um 8.654.262,00 Euro bedingt erhöht. Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der über eine niederländische Tochtergesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen von ihrem Wandlungs- oder Optionsrecht Gebrauch machen. Die am 29.03.2007 begebenen Wandelschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Sie können erstmalig mit Wirkung zum 29.03.2014 durch die Inhaber vorzeitig gekündigt werden.

Weiterhin ist das Grundkapital um 95.287.680,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Dieses bedingte Kapital dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15.05.2012 ausgegeben werden können.

Zur Vermögensbildung hat die IVG Immobilien AG 2012 keine IVG Aktien an Mitarbeiter ausgegeben.

Die IVG hielt am 31.12.2012 32.229 eigene Stückaktien (2011: 32.229). Diese entsprechen einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 32.229,00 Euro (0,0155 % des Grundkapitals).

Die sonstigen Rücklagen umfassen die Währungsrücklage, die Fair Value-Änderungen der Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ und von Derivaten, die in einer effektiven Sicherungsbeziehung designiert sind sowie darauf entfallende latente Steuern.

Die Gewinnrücklagen enthalten die erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet wurden sowie die ergebnisneutral erfassten versicherungsmathematischen Ergebnisse aus den Pensionsverpflichtungen und darauf entfallende latente Steuern.

In der Hauptversammlung vom 15.05.2012 wurde beschlossen, keine Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2011 auszuschütten (2011: keine Dividende für das Geschäftsjahr 2010).

9.2 Finanzschulden

in Mio. €	2012			2011		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Wandelanleihe	381,4	381,4	0,0	334,9	334,9	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.837,8	2.838,4	999,4	4.446,2	3.827,7	618,5
Finanzierungsleasing	1,4	0,0	1,4	1,5	1,4	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzierung	2,3	0,0	2,3	3,2	0,0	3,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen aus Finanzierung	6,2	0,0	6,2	3,1	0,0	3,1
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	0,1	0,0	0,1	0,8	0,0	0,8
Minderheitenanteile	78,9	17,1	61,8	70,9	15,7	55,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	17,9	0,6	17,3	17,8	1,3	16,5
Gesamt	**4.326,0**	**3.237,4**	**1.088,6**	**4.878,3**	**4.181,0**	**697,3**

Die Nominalwerte der variabel- und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lauten auf folgende Währungen (Gegenwert in Euro):

in Mio. €	2012	2011
Euro	3.810,1	4.408,1
Pfund Sterling	36,8	38,1
US Dollar	2,9	4,3
	3.850,8	**4.450,5**

Die Fristigkeiten der variabel und festverzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (inkl. Bankverbindlichkeiten Veräußerungsgruppe und Nettingpositionen und Abgrenzungspositionen) stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	2012				2011			
	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %	Festverzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichteter Zinssatz in %	Variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gewichtete Marge in %
bis 1 Jahr	2,6	4,98	1.004,0	2,16	3,1	5,12	611,7	2,47
1 bis 2 Jahre	21,1	4,17	2.135,9	1,75	23,4	5,67	968,5	2,24
2 bis 3 Jahre	12,2	4,77	515,4	2,41	2,6	4,96	2.153,0	1,48
3 bis 4 Jahre	1,8	5,46	45,7	1,84	10,3	4,67	498,6	1,89
4 bis 5 Jahre	1,8	5,46	2,9	1,65	0,8	4,85	45,0	1,85
über 5 Jahre	20,3	5,78	86,2	1,47	42,7	5,03	90,8	1,47
Gesamt	**59,8**	**4,95**	**3.790,1**	**1,94**	**82,9**	**5,15**	**4.367,6**	**1,84**

Der Durchschnittszins für alle Bankverbindlichkeiten und Wandelanleihen beläuft sich auf 3,24 % (2011: rund 4,32 %). Die festverzinslichen Darlehen werden mit einem Durchschnittszins von rund 4,95 % (2011: rund 5,15 %) verzinst. Bei den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten erfolgte eine laufende Zinsanpassung. Die Zinsanpassungstermine basieren im Wesentlichen auf 1, 3, 6 oder 12-Monats-EURIBOR/LIBOR zuzüglich einer durchschnittlichen Marge von 1,94 % (2011: 1,84 %).

Die zugrunde gelegten Zinssätze betrugen je nach Laufzeit im Euroraum zwischen 0,05 % und 2,33 % (2011: zwischen 0,40 % und 2,69 %), im GBP-Bereich zwischen 0,47 % und 2,97 % (2011: zwischen 0,58 % und 3,01 %) und im USD-Bereich zwischen 0,17 % und 2,80 % (2011: zwischen 0,15 % und 2,62 %).

Ein Teil der variablen Darlehen ist mit Sicherungsinstrumenten (Zins-Swaps, Collars, Caps) unterlegt. Die Nominalvolumina der zugrunde gelegten Sicherungsinstrumente stellen sich wie folgt dar (Jahresdurchschnittswerte):

in Mio. €	2012		2011
Jahr	Nominal	Jahr	Nominal
2013	2.114,3	2012	2.329,1
2014	1.393,5	2013	1.066,7
2015	954,1	2014	793,8
2016	73,9	2015	516,2
2017	0,0	2016	28,1
2018 ff.	0,0	2017 ff.	0,0

1.557,0 Mio. Euro des durchschnittlichen Nominalvolumens im Jahr 2013 entfallen auf Swaps, 253,7 Mio. Euro auf Collars und 303,7 Mio. Euro auf Caps.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind teilweise grundpfandrechtlich besichert:

in Mio. €	2012	2011
Durch Grundpfandrechte besicherte Finanzschulden	3.820,0	2.764,2
davon auf Investment Property	*3.235,7*	*2.172,3*

Des Weiteren sind Bankguthaben im Buchwert von 7,8 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro) im Zusammenhang mit Finanzschulden verpfändet. Sachanlagen sind wie im Vorjahr nicht verpfändet.

9.3 Derivative Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	2012		2011	
	Nominal-volumen	Markt-werte	Nominal-volumen	Markt-werte
Aktiva				
Zinssicherungskontrakte	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Passiva				
Zinssicherungskontrakte	2.339,4	-76,3	2.966,1	-88,9
Gesamt	**2.339,4**	**-76,3**	**2.966,1**	**-88,9**

Das Nominalvolumen aller derivativen Finanzinstrumente beträgt 2.339,4 Mio. Euro (2011: 2.966,1 Mio. Euro). Nicht enthalten ist die Stillhalter-Put-Option im Rahmen des IVG Protect Fonds (Marktwert -7,7 Mio. Euro zum 31.12.2012 und -6,9 Mio. Euro zum 31.12.2011).

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die IVG unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften zusammen erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert würden.

Die Buchwerte der Derivate entsprechen den Marktwerten. Vor Abschluss werden die Geschäftspartner von Derivaten auf ihre Bonität von IVG überprüft. Zum 31.12.2012 sind sämtliche Derivate mit Banken guter Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen kontrahiert gewesen.

Zum 31.12.2012 beträgt die Hedge Rücklage aus Derivaten vor Abzug latenter Steuern -59,1 Mio. Euro (2011: -54,1 Mio. Euro). Diese setzt sich zusammen aus einer eingefrorenen Hedge Rücklage aus Net Investment Hedges in Höhe von 6,9 Mio. Euro (2011: 12,9 Mio. Euro) sowie dem effektiven Anteil von -66,0 Mio. Euro (2011: -66,9 Mio. Euro) aus Cash Flow Hedges.

Während des Geschäftsjahres 2012 ergaben sich vor Abzug latenter Steuern folgende Auswirkungen: Ein Betrag von -5,1 Mio. Euro (2011: +31,1 Mio. Euro) wurde im Eigenkapital erfasst, der sich aus Marktwertänderungen der Cash Flow Hedges von -31,8 Mio. Euro (2011: -17,5 Mio. Euro) und aus der aufwandswirksamen Auflösung des im Eigenkapital angesammelten Betrages von vorzeitig aufgelösten Cash Flow Hedges von +20,7 Mio. Euro (2011: +48,7 Mio. Euro) sowie beendeten Net Investment Hedge-Beziehungen von +6,0 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro) ergibt.

Aufgrund von Ineffektivitäten bei Cash Flow Hedge-Beziehungen ist 2011 und 2012 ein Ergebnisbeitrag von -0,0 Mio. Euro entstanden.

Im Jahr 2011 und 2012 wurden keine Hedge Accounting-Beziehungen vorzeitig beendet.

Die Marktwerte der Swaps, die als Net Investment Hedges klassifiziert werden, betragen 0,0 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro), die Marktwerte der Derivate, die einer Cash Flow Hedge-Beziehung zugeordnet werden, betragen -72,2 Mio. Euro (2011: -45,2 Mio. Euro). Die Marktwerte der Derivate, die nicht im Hedge Accounting bilanziert werden, betragen -11,8 Mio. Euro (2011: -43,7 Mio. Euro).

Die gesicherten Zahlungsströme der Cash Flow Hedges treten in Folge von Zinszahlungen ein. In den folgenden Jahren werden Zinszahlungen bezogen auf folgende Nominalvolumina (Jahresdurchschnittswerte) ergebniswirksam:

in Mio. €	2012		2011
Jahr	Nominal	Jahr	Nominal
2013	2.070,1	2012	1.215,0
2014	1.351,4	2013	1.040,5
2015	941,6	2014	769,7
2016	73,9	2015	511,1
2017	0,0	2016	28,1
2018 ff.	0,0	2017 ff.	0,0

Zum 31.12.2012 und 31.12.2011 bestanden keine Derivate in Net Investment Hedge-Beziehungen.

9.4 Ertragsteuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden auf der Ebene von Einzelgesellschaften und innerhalb fiskalischer Einheiten saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steueransprüche gegen die laufenden Steuerschulden aufzurechnen und wenn die latenten Steueransprüche und -schulden gegen dieselbe Steuerbehörde bestehen.

Die Veränderungen der latenten Steueransprüche und -schulden im Geschäftsjahr stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	2012		2011	
	Aktivisch	Passivisch	Aktivisch	Passivisch
Investment Property	110,7	55,4	147,1	72,5
Forderungen (insbes. Leasing)	1,2	0,0	0,8	11,4
Steuerfreie Rücklagen (u. a. § 6b EStG)	0,0	0,8	0,0	11,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29,0	64,9	44,0	60,1
Vorräte	60,3	0,0	59,2	0,7
Finanzanlagen und Wertpapiere	0,5	2,5	0,7	0,0
Übrige temporäre Differenzen	2,7	3,1	3,8	4,4
Steuerliche Verlustvorträge	215,0	0,0	204,7	0,0
	419,4	**126,7**	**460,3**	**160,8**
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	**-83,3**	**-83,3**	**-56,3**	**-56,3**
Bilanzansatz	**336,1**	**43,4**	**404,0**	**104,5**
davon kurzfristig	*64,2*	*3,3*	*105,8*	*87,5*
davon langfristig	*271,9*	*40,1*	*298,2*	*17,0*

Zum Bilanzstichtag 2012 wurden 7,4 Mio. Euro (2011: 3,9 Mio. Euro) latente Steueransprüche und -schulden auf Sicherungsbeziehungen und Finanzinstrumente der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar" sowie auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst. Daneben wurden 16,5 Mio. Euro Ertragsteuern auf die Eigenkapitalkomponente zusammengesetzter Anleihen direkt im Eigenkapital erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge und Zinsvorträge in Höhe von 1.528,1 Mio. Euro (2011: 922,0 Mio. Euro) sowie auf temporäre Differenzen von 0,0 Mio. Euro (2011: 186,0 Mio. Euro) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig nicht genutzt werden können.

Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten steuerlichen Verlustvorträge und Zinsvorträge:

in Mio. €	2012	2011
bis 1 Jahr	0,6	0,0
1 bis 5 Jahre	7,9	0,4
über 5 Jahre	1.519,6	921,6
	1.528,1	**922,0**

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen von 6,4 Mio. Euro (2011: 6,4 Mio. Euro) entstanden sind, werden nicht angesetzt, da der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern verteilen sich auf folgende Fristigkeiten:

Die kurzfristigen Forderungen aus Ertragsteuern von 7,4 Mio. Euro (2011: 12,4 Mio. Euro) betreffen im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus anrechenbaren Steuern und Steuervorauszahlungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 33,9 Mio. Euro (2011: 48,3 Mio. Euro) beinhalten im Wesentlichen Ertragsteuern einer belgischen Gesellschaft von 15,4 Mio. Euro sowie Ertragsteuern deutscher Gruppengesellschaften.

9.5 Pensionsrückstellungen

Für ihre Mitarbeiter unterhält IVG sowohl leistungsorientierte als auch beitragsorientierte Altersversorgungspläne. Den Mitarbeitern sind im Rahmen dieser Zusagen Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgungen zugesagt.

Der IVG Konzern bedient sich statistischer bzw. versicherungsmathematischer Berechnungen von Aktuaren, um künftige Entwicklungen für die Berechnung der Aufwendungen und Verpflichtungen im Zusammenhang mit leistungsorientierten Plänen zu berücksichtigen. Diese Berechnungen beruhen auf Annahmen über den Abzinsungssatz, die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen und die künftige Lohn- und Gehaltsentwicklung.

Versicherungsmathematische Parameter

Den versicherungsmathematischen Berechnungen der Versorgungsverpflichtungen und des Pensionsaufwands wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

in %	2012	2011
Rechnungszins	**3,00**	**4,75**
Erwartete Rendite aus:		
- Planvermögen CTA	3,00	0,50
- Rückdeckungsversicherungen	3,00	4,50
Gehaltstrend:		
- Vorstand und leitende Angestellte	2,50	2,50
- Mitarbeiter	2,50	2,50
Rententrend:		
- Sonderverpflichtungen	2,00	2,00
- Versorgungsplan	1,00	1,00
Fluktuation:		
- Vorstand und leitende Angestellte	1,00	1,06
- Versorgungsplan	3,29	3,56
Biometrische Rechnungsgrundlagen	**Richttafeln 2005G**	**Richttafeln 2005G**

Überleitung vom Verpflichtungsumfang zur Rückstellung

Der Stand der Finanzierung, der sich als Differenz aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen und dem Zeitwert des Planvermögens ergibt, lässt sich wie folgt auf die bilanzierte Pensionsrückstellung überleiten:

in Mio. €	2012	2011
Verpflichtungsumfang am 31.12. der über einen Fonds finanzierten Leistungen	53,2	39,6
Verpflichtungsumfang am 31.12. der nicht über einen Fonds finanzierten Leistungen	8,6	5,0
Gesamter Verpflichtungsumfang am 31.12.	**61,8**	**44,6**
Abzüglich Zeitwert des Planvermögens	-29,4	-28,5
Aktivisch ausgewiesener Vermögensüberschuss	0,0	1,8
Rückstellung am 31.12.	**32,4**	**17,9**

Die fondsfinanzierten Pensionsverpflichtungen weisen in 2012 keine Überdeckung aus. In 2011 wurde die Überdeckung von 1,8 Mio. Euro unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.5).

Entwicklung des gesamten Verpflichtungsumfangs

Die Entwicklung des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2012	2011
Verpflichtungsumfang am 01.01.	**44,6**	**41,9**
Dienstzeitaufwand	1,7	1,6
Neue versicherungsmathematische (Gewinne) Verluste	15,5	0,9
Zinsaufwand	2,1	2,0
Rentenzahlungen	-2,1	-1,8
Verpflichtungsumfang am 31.12.	**61,8**	**44,6**

Entwicklung des Planvermögens

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2012	2011
Zeitwert des Planvermögens am 01.01.	**28,5**	**28,4**
Erwartete Erträge aus dem Planvermögen	0,2	0,2
Verlust/Gewinn aus dem tatsächlich erzielten Vermögensertrag	0,1	-0,6
Tatsächliche Arbeitgeberbeiträge	0,7	0,4
Tatsächliche Leistungszahlungen des rechtlich selbständigen Versorgungsträgers	-0,1	0,0
Zeitwert des Planvermögens am 31.12.	**29,4**	**28,5**

Der tatsächliche Gewinn aus Planvermögen betrug 0,3 Mio. Euro (2011: Verlust 0,3 Mio. Euro).

Das Planvermögen besteht aus Termingeldern (26,4 Mio. Euro; 2011: 23,8 Mio. Euro), Rückdeckungsversicherungen (3,0 Mio. Euro; 2011: 2,9 Mio. Euro) und nur in 2011 auch aus Immobilien (2011: 1,8 Mio. Euro). Eigene Finanzinstrumente sind nicht im Planvermögen enthalten.

Die Festlegung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen folgt grundsätzlich der Anlagepolitik des Plans in Bezug auf die Zusammensetzung der Anlageklassen und wird auf der Grundlage von öffentlich zugänglichen Kapitalmarktstudien und -prognosen sowie Erfahrungswerten für jede Gruppe von Vermögenswerten abgeleitet.

Neben dem Planvermögen besteht ein Erstattungsanspruch aus einer Rückdeckungsversicherung von 0,2 Mio. Euro (2011: 0,2 Mio. Euro).

Für das Geschäftsjahr 2013 erwartet die IVG Pensionszahlungen an Arbeitnehmer von 2,1 Mio. Euro (2012: 1,9 Mio. Euro) sowie Beiträge des Arbeitgebers in das Planvermögen von 0,0 Mio. Euro (2012: 0,0 Mio. Euro).

Pensionsaufwendungen

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Mio. €	2012	2011
Dienstzeitaufwand	1,7	1,6
Zinsaufwand	2,1	2,0
Erwartete Erträge aus Planvermögen	-0,2	-0,2
Pensionsaufwand	**3,6**	**3,4**

Die Erfassung des erwarteten Ertrags aus Planvermögen und des Zinsaufwands erfolgt im Personalaufwand.

Im Rahmen der beitragsorientierten Zusagen wurden 5,2 Mio. Euro (2011: 4,6 Mio. Euro) aufgewandt, die im Personalaufwand als Pensionsaufwendungen erfasst sind. Hierin sind auch die Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

Mehrjahresübersicht der Pensionsverpflichtungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Entwicklung des Barwerts aller leistungsorientierten Verpflichtungen, der beizulegende Zeitwert des Planvermögens, der Stand der Finanzierung und die erfahrungsbedingten Anpassungen für leistungsorientierte Verpflichtungen sowie für das Planvermögen im Zeitablauf dargestellt:

in Mio. €	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen	61,8	44,6	41,9	36,0	30,8
Zeitwert des Planvermögens	29,4	28,5	28,4	24,8	22,6
Überschuss/Fehlbetrag (-)	32,4	16,1	13,5	11,2	8,2
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Schulden	0,5	-0,8	-0,1	0,2	0,1
Erfahrungsbedingte Anpassungen der Vermögenswerte	0,1	-0,6	0,1	0,3	0,0

Die in diesem Geschäftsjahr neu entstandenen versicherungsmathematischen Verluste von 15,3 Mio. Euro (2011: 1,5 Mio. Euro) wurden erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Die kumulierten versicherungsmathematischen Verluste betragen zum Stichtag 21,9 Mio. Euro (2011: 6,6 Mio. Euro).

9.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Anfangs-bestand	Saldierung ATZ mit Aktivwert	Zugang Konso-lidierungskreis	Zuführung	Auflösung	Aufzinsung	Inanspruch-nahme	Endbestand	Lang-fristig	Kurz-fristig
Stilllegungsverpflichtungen	16,0	0,0	0,0	0,7	0,0	5,1	0,0	21,8	21,8	0,0
Drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	8,9	0,0	0,0	0,3	0,8	0,1	5,8	2,7	0,0	2,7
Sonstige Personalrückstellungen	20,7	0,0	0,0	15,0	1,7	0,0	11,0	23,0	0,0	23,0
Rückstellungen für Altersteilzeit	1,6	3,0*	0,0	4,1	0,3	0,0	0,0	2,4	2,3	0,1
Rückstellungen für Performance Pläne	1,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,6	0,1	0,5
Rückstellungen für Umweltrisiken	6,4	0,0	0,0	0,4	0,5	0,3	0,0	6,6	6,2	0,4
Rückstellungen für Mietgarantien	3,5	0,0	0,5	3,0	0,1	0,0	2,8	3,1	2,3	0,8
Übrige Rückstellungen	54,4	0,0	0,0	28,2	4,9	1,1	21,9	56,9	1,5	55,4
	112,5	**3,0**	**0,5**	**51,7**	**8,7**	**6,6**	**41,5**	**117,1**	**34,2**	**82,9**

* Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden mit dem aktivischen Wert der Rückdeckungsversicherung saldiert.

Die Rückstellungen für Stilllegungsverpflichtungen entfallen ausschließlich auf langfristig vermietete Gas- und Ölkavernen.

In den Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften sind zum Bilanzstichtag hauptsächlich die Verpflichtungen zur Rücknahme von Immobilienfondsanteilen bilanziert. Die Inanspruchnahme des Berichtsjahres resultiert aus der erfolgten Rückübereignung eines Objekts.

Die sonstigen Personalrückstellungen enthalten insbesondere 7,6 Mio. Euro (2011: 8,2 Mio. Euro) aus der Lohnsteuerverpflichtung gegenüber der VBL. Darüber hinaus sind hier Tantieme- und Abfindungszahlungen sowie Sondervergütungen enthalten.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen ist mit dem versicherungsmathematischen Barwert – hierbei für Mitarbeiter ohne abgeschlossene Altersteilzeitverträge mit der ermittelten Inanspruchnahme-Wahrscheinlichkeit – vorgenommen worden; der Erfüllungsrückstand für Lohn und Gehalt wurde mit dem Nominalwert in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Rückstellungen für Performance Pläne verweisen wir auf die Abschnitte 11.11 bis 11.12.

Die Rückstellungen für Umweltrisiken betreffen fast ausschließlich die Risiken aus Rüstungsaltlasten.

Der Konzern bildet Rückstellungen für Mietgarantien, die im Rahmen von Verkäufen eingegangen wurden, sofern mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mehr als 50 % gerechnet wird. In keinem Fall führten abgegebene Mietgarantien dazu, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der veräußerten Vermögenswerte im Konzern verblieben.

Der Anstieg bei den übrigen Rückstellungen steht insbesondere im Zusammenhang mit den nachträglichen Kosten für die im Vorjahr erfolgten Projektveräußerungen. Des Weiteren beinhaltet der Posten die Rückstellungen für sonstige steuerliche Risiken von 13,1 Mio. Euro (2011: 12,6 Mio. Euro) und eine Rückbauverpflichtung von 2,9 Mio. Euro (2011: 4,8 Mio. Euro).

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden voraussichtlich mit 82,9 Mio. Euro (2011: 80,4 Mio. Euro) innerhalb eines Jahres, mit 12,4 Mio. Euro (2011: 16,1 Mio. Euro) nach einem bis fünf Jahren und mit 21,8 Mio. Euro (2011: 16,0 Mio. Euro) nach fünf Jahren erfolgen.

9.7 Verbindlichkeiten

in Mio. €	2012			2011		
	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt	Langfristig	Kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,0	0,4	18,6	50,8	0,0	50,8
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*0,2*	*0,0*	*0,2*	*0,3*	*0,0*	*0,3*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	10,1	0,8	9,3	2,5	1,2	1,3
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	10,8	0,0	10,8	10,9	0,0	10,9
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	9,2	0,0	9,2	33,4	0,0	33,4
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	57,1	0,0	57,1	73,6	0,0	73,6
Sonstige Verbindlichkeiten	104,1	34,3	69,8	79,4	43,2	36,2
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*42,6*	*34,3*	*8,3*	*50,4*	*42,2*	*8,2*
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	8,1	0,4	7,7	10,1	1,3	8,8
Gesamt	**218,4**	**35,9**	**182,5**	**260,7**	**45,7**	**214,9**

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen für das Projekt THE SQUAIRE.

Die Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern beinhalten hauptsächlich Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Die im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung ausgewiesene Abgrenzung für Ausschüttungen auf das Hybridkapital in Höhe von 20,9 Mio. Euro (vor Steuern) wurde im Berichtsjahr eigenkapitalerhöhend aufgelöst.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf ein niedrigeres Baukostenvolumen zurückzuführen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit, die im Wesentlichen die Verpflichtung gegenüber der VBL von 42,2 Mio. Euro (2011: 49,7 Mio. Euro) betreffen. Diese wird aufgrund eines im Vorjahr abgeschlossenen Ratenzahlungsvertrags planmäßig halbjährlich um 5,0 Mio. Euro inklusive aufgelaufener Zinsen getilgt.

Darüber hinaus beinhaltet der Posten im Berichtsjahr eine vereinnahmte Anzahlung in Höhe von 26,3 Mio. Euro im Zusammenhang mit der nach dem Bilanzstichtag zu erfolgenden Übertragung der Anteile an dem IVG EuroSelect 21 München.

Des Weiteren sind im Posten Verbindlichkeiten aus Mietkaution in Höhe von 4,7 Mio. Euro (2011: 4,7 Mio. Euro), Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern aus nicht genommenem Urlaub in Höhe von 1,8 Mio. Euro (2011: 2,3 Mio. Euro) sowie übrige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 28,8 Mio. Euro (2011: 21,8 Mio. Euro) enthalten.

10. Leasing

Der Konzern ist durch seine Finanzierungs- und Operating Leasingverhältnisse sowohl als Leasingnehmer als auch als Leasinggeber keinen relevanten Beschränkungen hinsichtlich Finanzierung, Dividenden oder weiteren Leasingverhältnissen unterworfen.

10.1 Operating Leasing

10.1.1 IVG als Leasinggeber

Der IVG Konzern ist Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasingverhältnissen unterschiedlichster Gestaltung über Investment Property, aus denen er den überwiegenden Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt. Des Weiteren bestehen verschiedene Mietverträge über sonstige Immobilien.

Im Rahmen von Operating Leasing waren Investment Property im Buchwert von 2.634,6 Mio. Euro (2011: 3.224,5 Mio.) vermietet.

Darüber hinaus werden Mieten aus Immobilien mit Buchwerten von 10,7 Mio. Euro (2011: 340,2 Mio. Euro), die in zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erzielt.

Aus bestehenden Operating Leasingverhältnissen mit Dritten wird die IVG folgende Mindestleasingzahlungen erhalten:

in Mio. €	2012	2011
bis 1 Jahr	204,7	234,1
1 bis 5 Jahre	522,4	592,0
über 5 Jahre	297,9	901,2
	1.025,0	**1.727,3**

Aufgrund von im Geschäftsjahr veräußerten Investment Property und Projektentwicklungen sowie den damit zusammenhängenden Mietverträgen sind die künftigen Mindestleasingzahlungen insgesamt rückläufig. Ursächlich für die deutliche Reduzierung der Mindestleasingzahlungen über 5 Jahre ist die künftige Veräußerung von Kavernen und den damit zusammenhängenden langfristigen Mietverträgen.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist.

10.1.2 IVG als Leasingnehmer

Der Gesamtaufwand für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug 6,4 Mio. Euro (2011: 6,3 Mio. Euro). Bedingte Mietzahlungen fielen wie im Vorjahr nicht an. Die Operating Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf gemietete Immobilien an verschiedenen Standorten. Die einzelnen Mietverträge sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von geringer Bedeutung. Die Erlöse aus Untermietverhältnissen sind wie im Vorjahr geringfügig.

Folgende Mindestleasingzahlungen werden in den Folgeperioden fällig:

in Mio. €	2012	2011
bis 1 Jahr	0,5	0,4
1 bis 5 Jahre	2,4	0,9
über 5 Jahre	0,9	1,1
	3,8	**2,4**

10.2 Finanzierungsleasing

Im Geschäftsjahr 2010 hat die IVG einen Vertrag über die Errichtung eines Logistikzentrums geschlossen, der als Finanzierungsleasing zu klassifizieren ist (IVG als Leasingnehmer). Die Gesamtlaufzeit des Vertrages beträgt 10 Jahre, bei Ausübung des Optionsrechts 15 Jahre.

Die Verpflichtungen aus dem Finanzierungsleasingverhältnis werden wie folgt fällig:

in Mio. €	2012			2011		
	Mindestleasingzahlungen	Abzinsung	Barwerte	Mindestleasingzahlungen	Abzinsung	Barwerte
bis 1 Jahr	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
1 bis 5 Jahre	0,6	0,1	0,5	0,6	0,1	0,5
über 5 Jahre	0,8	0,2	0,6	1,0	0,2	0,8
	1,6	**0,3**	**1,3**	**1,8**	**0,3**	**1,5**

11. Sonstige Erläuterungen

11.1 Finanzrisikomanagement

11.1.1 Finanzrisikofaktoren

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Währungsrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Zinsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten eingestellt und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern nutzt zur Absicherung insbesondere gezielt derivative Finanzinstrumente.

Vorstand und Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Finanzrisikofaktoren der Gruppe berichtet. Die Einhaltung der Richtlinien wird durch die Interne Revision geprüft.

Im Folgenden werden die Finanzrisikofaktoren im IVG Konzern erläutert. Zu weiteren Ausführungen hierzu siehe Abschnitt 6.5.3 des Konzernlageberichts.

(a) Währungsrisiko

Der Konzern ist durch seine internationale Tätigkeit einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, das hauptsächlich aus den Wechselkursänderungen des Euros zum britischen Pfund und US Dollar sowie gegenüber polnischen Zloty und ungarischen Forint resultiert.

Kursänderungen können sich bei den Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting Beziehungen designierten Derivaten und monetären Fremdwährungspositionen auf das Finanzergebnis auswirken, während die Wertänderungen von Derivaten in Hedge Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn der Euro gegenüber sämtlichen Währungen zum 31.12.2012 bzw. zum 31.12.2011 um 10 % stärker (schwächer) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um -8,2 Mio. Euro (+10,1 Mio. Euro) niedriger (höher) gewesen (2011: +6,8 Mio. Euro/-8,3 Mio. Euro). Der Effekt aus Derivaten und auf die Sicherungsrücklage ist wie im Vorjahr 0,0 Mio. Euro.

(b) Kreditrisiko

Im Konzern existieren keine wesentlichen Kreditrisiken. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten hoher Bonität oder Banken unter staatlichen Rettungsschirmen abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten. Der Konzern schließt grundsätzlich keine Nettingvereinbarungen mit seinen Transaktionspartnern ab, sodass das maximale Kreditrisiko der finanziellen Vermögenswerte deren beizulegende Zeitwerte darstellt. IVG ist aus ihrem operativen Geschäft einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Dieses Risiko wird durch den Mieter-Mix und die Mieterbonität minimiert. Im operativen Geschäft werden die Außenstände dezentral überwacht. Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte von 137,5 Mio. Euro wiedergegeben. Weitere Risiken bestehen bei Ausleihungen, die von IVG laufend überwacht werden. Das maximale theoretische Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte des Postens von 62,1 Mio. Euro wiedergegeben.

(c) Liquiditätsrisiko

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente sichern die frühzeitige Erkennung der komplexen Liquiditätssituation, wie sie sich aus der Umsetzung des Konzernstrategie- und planungsprozesses darstellen. Neben der Finanzplanung mit einem mehrjährigen Planungshorizont betreibt der Konzern eine monatlich rollierende Liquiditätsplanung für einen Planungszeitraum von zwölf Monaten. Die 12-Monats Liquiditätsübersicht wird auf Basis von Ist-Daten zeitnah aktualisiert. In den Planungssystemen ist der gesamte Konsolidierungskreis abgebildet.

Das vorsichtige Liquiditätsmanagement schließt eine ausreichende Reserve an flüssigen Mitteln ein (31.12.2012: 142,4 Mio. Euro, 31.12.2011: 237,9 Mio. Euro).

Zum 31.12.2012 verfügt der IVG Konzern zudem über nicht ausgeschöpfte Kreditzusagen von 0,04 Mrd. Euro (2011: 0,01 Mrd. Euro).

Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der IVG Immobilien AG, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung angemessen vorzuhalten.

(d) Zinsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Zinsänderungen wirken sich zum einen auf die Höhe der künftigen Zinsaufwendungen in der IVG Gruppe aus. Zum anderen beeinflussen sie den Marktwert von Finanzinstrumenten.

Zinsänderungen können sich bei den derivativen Finanzinstrumenten der IVG im Falle von nicht in Hedge Accounting Beziehungen designierten Derivaten in Höhe der Änderung des Fair Value auf das Finanzergebnis auswirken, während die Fair Value Veränderungen von Derivaten in Hedge Accounting Beziehungen Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und den Fair Value dieser Derivate haben.

Wenn das Marktzinsniveau zum 31.12.2012 um 0,25 % höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Finanzergebnis um -3,8 Mio. Euro (+3,8 Mio. Euro) niedriger (höher) gewesen (2011: -1,9 Mio. Euro/+1,9 Mio. Euro), wovon +0,2 Mio. Euro (-0,2 Mio. Euro) aus Derivaten resultieren würden (2011: +2,6 Mio. Euro (-2,6 Mio. Euro).

Der Effekt auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital wäre +8,2 Mio. Euro (-8,3 Mio. Euro) zum 31.12.2012 bzw. +7,9 Mio. Euro (-8,0 Mio. Euro) zum 31.12.2011.

11.1.2 Zusatzangaben zu Finanzinstrumenten

Die Finanzinstrumente lassen sich in originäre und derivative Finanzinstrumente untergliedern. Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die übrigen Finanzanlagen, die Forderungen, die kurzfristigen Wertpapiere und die flüssigen Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten. Der Bestand an originären Finanzinstrumenten wird in der Bilanz ausgewiesen, die Höhe der finanziellen Vermögenswerte entspricht dem maximalen Ausfallrisiko.

Soweit bei den finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte werden grundsätzlich mit anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Zur Bewertung von Derivaten siehe Abschnitt 6.4.

Zu den Wertberichtigungen auf Finanzanlagen siehe Abschnitt 8.4.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2012	2011
Stand 01.01.	**14,6**	**16,6**
Zuführung	11,4	4,6
Auflösung	-1,8	-5,4
Inanspruchnahme	-1,3	-1,2
Stand 31.12.	**22,9**	**14,6**

Zum Abschlussstichtag bestehen überfällige, nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte von:

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte (in Mio. €)

			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2012	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	62,1	16,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	172,3	129,3	13,1	2,7	4,5	2,2
	234,4	**146,2**	**13,1**	**2,7**	**4,5**	**2,2**

Nicht wertberichtigte Forderungen und sonstige Vermögenswerte (in Mio. €)

			Überfällig			
	Buchwert 31.12.2011	Nicht überfällig	bis 90 Tage	91 bis 180 Tage	181 bis 364 Tage	über ein Jahr
Ausleihungen	106,5	66,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	184,6	125,6	18,4	3,1	1,7	1,1
	291,1	**192,2**	**18,4**	**3,1**	**1,7**	**1,1**

Finanzinstrumente wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit folgenden Nettoergebnissen (gemäß IFRS 7) erfasst:

in Mio. €	2012	2011
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-43,6	-105,3
davon: bei erstmaligem Ansatz als solcher designiert	*0,0*	*0,0*
davon: zu Handelszwecken gehalten	*-17,3*	*94,3*
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-4,1	-3,6
Kredite und Forderungen	36,5	30,2
Zu (fortgeführten) Anschaffungskosten gehaltene Verbindlichkeiten	-180,0	-163,1

Das Nettoergebnis umfasst Zinsen, Dividenden, Wertberichtigungen, Wertaufholungen und Ergebnisse aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie Währungseffekte.

Die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich in Bewertungskategorien sowie Fair Values Level mit den folgenden Buchwerten und Fair Values untergliedern:

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Fair Value Level nach IFRS 7	Buchwert 31.12. 2012	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2012
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL 3	111,5			111,5			111,5
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	62,1	62,1					62,1
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n.a. VL 3	28,5		0,5	1,3	26,7		28,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	49,5	49,5					49,5
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n.a.	24,9	24,9					24,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n.a.	5,3	5,3					5,3
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n.a.	57,8	57,8					57,8
Forderungen aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	26,3					26,3	26,3
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n.a.	n.a.	0,0					0,0	0,0
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n.a.	35,3	35,3					35,3
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	7,2					7,2	7,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n.a.	142,4	142,4					142,4
Finanzschulden									
Wandelanleihe	FLAC	n.a.	381,4	381,4					358,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n.a.	3.837,8	3.837,8					3.772,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n.a.	2,3	2,3					2,3
Minderheiten	FLAC	n.a.	78,9	78,9					78,9
Finanzierungleasing	FLAC	n.a.	1,4	1,4					1,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n.a.	24,2	24,2					24,2
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	72,2			72,2			72,2
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	11,8				4,1 7,7		11,8
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	19,0	19,0					19,0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n.a.	n.a.	10,1	10,1					10,1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	10,8					10,8	10,8
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n.a.	9,2	9,2					9,2
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n.a.	57,1	57,1					57,1
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	104,1	104,1					104,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	8,1					8,1	8,1

Legende
AfS Available for Sale
LaR Loans and Receivables
FLHfT Financial Liabilities Held for Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Level-3-Finanzinstrumente

in Mio. €		Available for Sale financial assets	Financial liabilities held for trading
	Anteile (Finanzanlagen)	Wertpapiere und sonstige Beteiligungen kurzfristig	Derivate nicht im Hedge Accounting
Stand 01.01.2012	**82,3**	**0,8**	**6,9**
Summe Gewinn/Verlust	2,6	-2,3	-0,8
davon ergebniswirksam	*-2,1*	*-2,3*	*-0,8*
davon ergebnisneutral	*4,7*		
Käufe/Kapitalerhöhungen	32,3	48,8	
Verkäufe/Kapitalrückzahlungen	-5,7	-19,3	
Stand 31.12.2012	**111,5**	**28,0**	**7,7**

Die ergebniswirksamen Veränderungen der Available for Sale financial assets werden in den Erträgen und Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzanlagen ausgewiesen.

in Mio. €	Bewertungskategorie nach IAS 39	Fair Value Level nach IFRS 7	Buchwert 31.12. 2011	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value ergebniswirksam	Nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7	Fair Value 31.12. 2011
Finanzanlagen									
Anteile	AfS	VL 3	82,3			82,3			82,3
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	106,5	106,5					106,5
Wertpapiere									
Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (kurzfristig)	AfS	n.a. VL 3	1,3		0,5	0,8			1,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	47,7	47,7					47,7
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	LaR	n.a.	21,0	21,0					21,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	LaR	n.a.	5,4	5,4					5,4
Forderungen gegen sonstige Beteiligungen	LaR	n.a.	75,9	75,9					75,9
Forderungen aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	29,2					29,2	29,2
Vermögensüberschuss aus Planvermögen	n.a.	n.a.	1,8					1,8	1,8
Sonstige Vermögenswerte	LaR	n.a.	38,2	38,2					38,2
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	6,5					6,5	6,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	n.a.	237,9	237,9					237,9
Finanzschulden									
Wandelanleihe	FLAC	n.a.	334,9	334,9					306,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	n.a.	4.446,2	4.446,2					4.332,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	FLAC	n.a.	3,2	3,2					3,2
Minderheiten	FLAC	n.a.	70,9	70,9					70,9
Finanzierungleasing	FLAC	n.a.	1,5	1,5					1,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (inkl. CP-Programm)	FLAC	n.a.	21,7	21,7					21,7
Derivative Finanzinstrumente									
Derivate im Hedge Accounting	n.a.	VL 2	45,2			45,2			45,2
Derivate nicht im Hedge Accounting	FLHfT	VL 2 VL 3	50,7				43,7 7,0		50,7
Verbindlichkeiten									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	50,8	50,8					50,8
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	n.a.	n.a.	2,5	2,5					2,5
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	n.a.	n.a.	10,9					10,9	10,9
Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzung	FLAC	n.a.	33,4	33,4					33,4
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	FLAC	n.a.	73,6	73,6					73,6
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	79,4	79,4					79,4
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	n.a.	n.a.	10,1					10,1	10,1

Legende
AfS Available for Sale
LaR Loans and Receivables
FLHfT Financial Liabilities Held for Trading
FLAC Financial Liabilities At Cost
VL 1-3 Valuation Level 1-3

Der beizulegende Zeitwert für Finanzinstrumente bestimmt sich nach folgender dreistufiger Bewertungshierarchie:

1. **Bewertungslevel (VL 1):**
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt.

2. **Bewertungslevel (VL 2):**
   Die Bewertung erfolgt nach einem Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten oder nach Bewertungsmethoden, deren wesentliche Eingangsparameter beobachtbare Marktdaten enthalten.

3. **Bewertungslevel (VL 3):**
   Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmethoden, deren Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

In der obigen Tabelle der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind die drei Bewertungslevel in einer eigenen Spalte gekennzeichnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Summe der vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen aus nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Veräußerungsgruppen, Verbindlichkeiten sowie die Nettozinszahlungen für derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	Variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten und CP-Schuldscheine (Zins und Tilgung)		Festverzinsliche Bankverbindlichkeiten und Anleihen (Zins und Tilgung)		Derivative Finanzinstrumente		Sonstige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten und Minderheitenanteile	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
bis 1 Jahr	-1.082,3	-731,5	-12,5	-14,3	-29,3	-48,1	-197,8	-208,0
1 bis 2 Jahre	-2.183,0	-1.072,8	-428,8	-34,0	-29,9	-15,3	-11,8	-57,0
2 bis 3 Jahre	-532,8	-2.213,2	-13,9	-412,2	-12,6	-12,1	-10,0	-10,0
3 bis 4 Jahre	-48,6	-518,0	-3,2	-10,8	-0,7	-7,8	-10,0	-10,0
4 bis 5 Jahre	-5,3	-48,3	-3,1	-1,0	0,0	-0,3	-9,1	-10,0
über 5 Jahre	-95,7	-101,1	-23,6	-53,7	0,0	0,0	-17,1	-3,6

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird die Verbindlichkeit auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem der IVG Konzern die Zahlung leisten muss. Finanzielle Verbindlichkeiten, die der IVG Konzern auf Verlangen zurückzahlen muss, werden dem frühesten Zeitband zugeordnet.

Die variablen Zinszahlungen aus den Verbindlichkeiten wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 gefixten Zinssätze ermittelt. Fremdwährungsbestände wurden zum Stichtagskassakurs umgerechnet. Änderungen der Cash Flows können sich insbesondere durch Veränderungen des Zinsniveaus, der Fremdwährungskurse, vorzeitigen Tilgungen, Prolongationen sowie künftigen Neuabschlüssen von Verbindlichkeiten, Leasing und Derivaten ergeben.

Bei einigen Objektfinanzierungen mit vereinbarten Covenants, wie zum Beispiel Loan-To-Value (LTV, Verhältnis zwischen Schuldensaldo und Verkehrswert der finanzierten Objekte), sehen die Kreditverträge bei Überschreitung des vereinbarten LTV vor, dass innerhalb eines festgelegten Zeitraums IVG durch Sondertilgungen oder Sicherheitenhinterlegung des für die Einhaltung des vereinbarten LTV erforderlichen Geldbetrages den vereinbarten LTV heilen kann. Zur Überschreitung von vereinbarten LTV kann es grundsätzlich in Folge signifikanter Änderungen der Fair Values der finanzierten Objekte kommen.

11.2 Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

in Mio. €	2012	2011
Bürgschaften	62,1	128,4
davon Bankbürgschaften	*24,0*	*28,1*
Gewährleistungsverträge	30,8	31,1
Sonstige Eventualverbindlichkeiten	5,8	18,6
	98,7	**178,1**

Bankbürgschaften betreffen von Banken gegenüber Dritten gegebene Zahlungs-, Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften für Verpflichtungen von Konzernunternehmen.

Die Gewährleistungsverträge beinhalten ausschließlich Patronatserklärungen von 30,8 Mio. Euro (2011: 31,1 Mio. Euro) gegenüber Dritten. Für die bei Verkäufen gewährten Mietgarantien sind Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet worden.

Einbezogene Tochterunternehmen betreffende Patronatserklärungen gegenüber Dritten werden nur berücksichtigt, soweit damit aus Konzernsicht eigenständige Verpflichtungen begründet werden.

Die sonstigen Eventualverbindlichkeiten betreffen eine Widerklage in Verbindung mit der Rückforderung von Werkvertragsvergütungen in Höhe von 3,5 Mio. Euro und sonstige Rechtstreitverfahren in Höhe von 2,3 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro). Die im Vorjahr bestehende Eventualverbindlichkeit, dass die IVG eine Exit Tax in geschätzter Höhe von 16,7 Mio. Euro zuzüglich Stundungszinsen von 1,9 Mio. Euro zu zahlen hat, ist mit dem Zulassungsbeschluss vom 23.07.2012 der IVG Immobilien Management REIT-AG zum regulierten Markt der Börse München erloschen.

Im Zusammenhang mit anstehenden oder anhängigen Rechtsstreitigkeiten wurde auf die Bildung von Rückstellungen verzichtet, sofern nach unserer Einschätzung sowie der unserer Rechtsvertreter die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit unter 50 % liegt. Allen übrigen Risiken messen wir Inanspruchnahmewahrscheinlichkeiten von unter 10 % bei.

Ergebniswirksame Inanspruchnahmen aus Haftungsverhältnissen in wesentlichem Umfang sind als unwahrscheinlich anzusehen. Wechsel- und Scheckbürgschaften lagen nicht vor.

11.3 Kapitalmanagement

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des IVG Konzerns ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit der Kennzahl Eigenkapitalquote gemessen. Bestandteile dieser Kenngröße sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital inkl. der als Eigenkapital klassifizierten Hybridanleihe sowie der Minderheitsanteile an Kapitalgesellschaften, das im IVG Konzern auch das Kapital im Sinne des IAS 1 darstellt. Die Eigenkapitalquote wird als eine wichtige Kenngröße gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Ratingagenturen verwendet.

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch IVG mittels Anpassung von Dividenden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile sowie der Ausgabe von Finanzinstrumenten, die nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert werden, erfolgen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur.

Die IVG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr wurden die Anforderungen eingehalten.

in Mio. €	2012	2011	Veränd. in %
Eigenkapital	1.275,6	1.386,3	-8,0
Bilanzsumme	6.130,8	6.904,2	-11,2
Eigenkapitalquote in % nach bilanziellen Buchwerten	20,8	20,1	3,6

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Veräußerungen von Investment Property und Projektentwicklungen sowie der Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten durch Tilgungen und Rückführungen erhöht.

11.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von 52,4 Mio. Euro (2011: 90,3 Mio. Euro).

Sie entfallen im Wesentlichen mit 33,2 Mio. Euro (2011: 78,5 Mio. Euro) auf Erwerbs-, Bau-, und Instandhaltungsinvestitionen in Investment Property, Verpflichtungen in Projektentwicklungen mit 0,4 Mio. Euro (2011: 8,2 Mio. Euro). Zudem bestehen Zuerwerbsverpflichtungen für Beteiligungen an Fonds mit 18,8 Mio. Euro (2011: 2,6 Mio. Euro).

Für künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen siehe die gesonderten Darstellungen zu Finanzierungs- und Operating Leasing im Abschnitt 10.

11.5 Eventualforderungen

Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Eventualforderungen vor.

11.6 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (siehe Abschnitt 8.8) des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 (Kapitalflussrechnung) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Zahlungsmittel in Höhe von 17,6 Mio. Euro (2011: 24,9 Mio. Euro) sind projektbezogen oder stehen der IVG aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Cash Flows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen und wechselkursbedingten Wertänderungen bereinigt.

Die Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

11.7 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung ist gemäß IFRS 8 „Segmentberichterstattung“ dem „Management Approach“ folgend aufgestellt. Die Steuerungskennzahl ist das Segmentergebnis (EBIT).

Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger, den Vorstand der IVG Immobilien AG, und erfolgt auf Basis der operativen Geschäftsbereiche, in denen die IVG agiert.

Auf Basis des aktuellen Geschäftsmodells erfolgt eine Gliederung in die Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds, deren operative Segmente nachfolgend beschrieben werden:

Geschäftsbereich IVG Investment

(1) Das Segment **Real Estate** konzentriert sich auf der Grundlage einer aktiven Portfolio-Management-Strategie auf die Wertoptimierung von Büroimmobilien im eigenen Bestand. Dabei orientiert sich das Segment an spezifischen Objektpotenzialen und der Rendite-Risiko-Situation sowie den Zyklen der deutschen und europäischen Märkte. Investmentschwerpunkte sind die deutschen Top-Büromärkte sowie ausgewählte europäische Metropolregionen.

(2) Der Schwerpunkt im Segment **Development** liegt in der Projektentwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Metropolen und Wachstumsregionen. Die IVG hat eine deutliche Fokussierung auf das zukünftige Kerngeschäft mit einer Vereinfachung der Unternehmensstruktur eingeleitet. In diesem Rahmen wird das Entwicklungsgeschäft auf eigene Rechnung systematisch zurückgeführt.

(3) Kerngeschäft des Segments **Caverns** ist die Errichtung von Kavernen zur Lagerung von Öl und Erdgas sowie deren Betrieb und Vermietung. Mieter der Kavernen sind bonitätsstarke Unternehmen der Energiebranche und staatliche Erdölbevorratungsorganisationen. Operativ konzentriert sich der Bereich auf den Ausbau des Kavernenfeldes in Etzel bei Wilhelmshaven sowie die Vermietung weiterer Kavernen. Das Kavernenfeld wird von heute 59 Kavernen bis zum Jahr 2022 auf insgesamt mindestens 130 Kavernen erweitert.

Geschäftsbereich IVG Funds

(4) Das Segment **Institutional Funds** hat eine Spitzenstellung als Anbieter und Manager von Immobilienspezialfonds mit dem größten Anteil an betreutem und verwaltetem Volumen für institutionelle Investoren in Deutschland.

(5) Das Segment **Private Funds** offeriert privaten Investoren im Markt für geschlossene Immobilienfonds mit den EuroSelect-Fonds Beteiligungen an attraktiven europäischen Immobilien und Portfolios.

Darüber hinaus werden die IVG Zentralbereiche in der Segmentberichterstattung ausgewiesen, welche die zentralen Dienstleistungseinheiten und Konzernfunktionen der IVG enthalten. Im Wesentlichen ist hierin die zentrale Serviceeinheit des Konzerns, IVG Asset Management, enthalten, die verantwortlich ist für die professionelle Bewirtschaftung der Bestands- und Fondsimmobilien der IVG sowie für den An- und Verkauf von Einzelobjekten und Immobilien-Portfolios.

Das IVG Asset Management und die übrigen Zentralbereiche werden vom Hauptentscheidungsträger überwacht und stellen aufgrund deren Größe nicht berichtspflichtige operative Segmente dar, die aufgrund der Ähnlichkeit in der Tätigkeit als interne Dienstleister sowie der wirtschaftlichen Ähnlichkeit aggregiert als IVG Zentralbereiche ausgewiesen werden.

Segmentergebnisse 2012 (in Mio. €)

	Real Estate			Development			Investment Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	250,5		250,5	82,6		82,6	30,6		30,6
Umsatzerlöse intern	2,5		2,5	3,0		3,0	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**253,0**	**0,0**	**253,0**	**85,6**	**0,0**	**85,6**	**30,6**	**0,0**	**30,6**
Nettomieten von Investment Property	206,3		206,3	0,0		0,0	7,2		7,2
Nettomieten andere	2,8		2,8	18,3		18,3	0,0		0,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	37,3		37,3	7,5		7,5	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	4,7		4,7	30,2		30,2	0,8		0,8
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,5		0,5	1,2		1,2	0,5		0,5
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	15,5		15,5
Übrige Umsatzerlöse	1,4		1,4	28,3		28,3	6,6		6,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-4,4		-4,4	15,0		15,0	8,8		8,8
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-54,2	-54,2	0,0		0,0	0,0	118,6	118,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,3		-16,3	0,0		0,0	1,0		1,0
Sonstige betriebliche Erträge	15,3		15,3	6,4		6,4	6,0	0,6	6,6
Materialaufwand	-1,4	-0,6	-2,0	-54,1	-17,9	-72,0	-13,9	0,0	-13,9
Personalaufwand	-2,3		-2,3	-1,3		-1,3	-8,0		-8,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3	-0,1	-0,4	-4,1		-4,1	-7,4	-1,8	-9,2
Aufwendungen aus Investment Property	-64,9		-64,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43,8		-43,8	-64,2	-14,1	-78,3	-7,8		-7,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-5,9		-5,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0
Beteiligungsergebnis	3,0		3,0	0,0		0,0	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**132,0**	**-54,9**	**77,1**	**-16,8**	**-32,0**	**-48,8**	**9,3**	**117,4**	**126,6**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**3.420,8**			**999,4**			**792,3**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*67,7*			*1,7*			*0,0*
Investitionen			57,1			1,4			89,2

Funds												
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentralbereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
56,4		56,4	11,5		11,5	6,0	0,0		0,0	437,6	0,0	437,6
0,3		0,3	0,1		0,1	26,9	-32,8		-32,8	-0,1	0,0	-0,1
56,6	**0,0**	**56,6**	**11,6**	**0,0**	**11,6**	**32,9**	**-32,8**	**0,0**	**-32,8**	**437,5**	**0,0**	**437,5**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,6		-0,6	212,9	0,0	212,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-4,1		-4,1	17,6	0,0	17,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,8		-0,8	44,0	0,0	44,0
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	35,8	0,0	35,8
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
4,0		4,0	6,6		6,6	0,0	0,0		0,0	12,8	0,0	12,8
52,6		52,6	4,9		4,9	2,8	0,1		0,1	75,9	0,0	75,9
0,0		0,0	0,2		0,2	29,4	-27,4		-27,4	38,6	0,0	38,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	19,4	0,0	19,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	64,5	64,5
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,3	0,0	-15,3
4,0		4,0	2,8		2,8	19,5	-20,0		-20,0	34,0	0,6	34,5
-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-1,1	1,2		1,2	-69,6	-18,5	-88,1
-14,4		-14,4	-3,6		-3,6	-47,4	0,0		0,0	-77,0	0,0	-77,0
-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,2	0,0		0,0	-13,2	-1,9	-15,1
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-64,9	0,0	-64,9
-26,6		-26,6	-6,5		-6,5	-36,7	51,7		51,7	-134,0	-14,1	-148,1
0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-5,9	0,0	-5,9
0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	3,1	0,0	3,1
19,4	**0,0**	**19,4**	**4,3**	**0,0**	**4,3**	**-34,0**	**0,1**	**0,0**	**0,1**	**114,1**	**30,5**	**144,7**
										-252,3	20,7	-231,6
										-138,2	**51,3**	**-86,9**
												-11,8
												-98,7
		271,7			**40,9**	**269,7**			**-0,2**			**5.794,6**
		15,1			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*84,5*
		0,8			0,0	9,1			-0,3			157,3

Segmentergebnisse 2011 (in Mio. €)

	Real Estate			Development			Investment Caverns		
	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	287,1		287,1	126,4		126,4	38,7		38,7
Umsatzerlöse intern	2,6		2,6	1,0		1,0	0,0		0,0
Umsatzerlöse gesamt	**289,7**	**0,0**	**289,7**	**127,4**	**0,0**	**127,4**	**38,7**	**0,0**	**38,7**
Nettomieten von Investment Property	237,5		237,5	0,0		0,0	3,5		3,5
Nettomieten andere	3,0		3,0	5,5		5,5	0,0		0,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	37,8		37,8	5,0		5,0	0,0		0,0
Erlöse aus Projektverkäufen	8,3		8,3	110,5		110,5	1,1		1,1
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,0		5,0	0,0		0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	1,0		1,0	16,9		16,9
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	9,4		9,4
Übrige Umsatzerlöse	3,1		3,1	0,4		0,4	7,7		7,7
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-6,4		-6,4	94,2		94,2	7,5		7,5
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-55,8	-55,8	0,0		0,0	0,0	91,5	91,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-2,4		-2,4	0,0		0,0	-0,6		-0,6
Sonstige betriebliche Erträge	11,7		11,7	2,6		2,6	1,5	1,6	3,1
Materialaufwand	-3,3	2,7	-0,6	-221,3	-116,6	-337,9	-9,3	-0,1	-9,4
Personalaufwand	-2,6		-2,6	-1,0		-1,0	-8,3		-8,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3	-0,3	-0,6	-0,1		-0,1	-5,4	-1,0	-6,4
Aufwendungen aus Investment Property	-72,8		-72,8	0,0		0,0	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61,6		-61,6	-34,9		-34,9	-8,2		-8,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,6		0,6	1,8		1,8	0,0		0,0
Beteiligungsergebnis	2,7		2,7	0,0		0,0	0,0		0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**155,4**	**-53,4**	**101,9**	**-31,2**	**-116,6**	**-147,8**	**16,0**	**92,0**	**108,0**
Finanzergebnis									
Ergebnis vor Ertragsteuern									
Ertragsteuern									
Konzernergebnis									
Segmentvermögen			**3.979,8**			**1.018,6**			**811,1**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*78,8*			*1,9*			*0,0*
Investitionen			71,7			10,9			125,9

Funds											
Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern	
Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	IVG Zentralbereiche	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unreali-sierte Wert-änder.	Summe
57,3		57,3	4,1		4,1	4,0	0,0		0,0	517,6	0,0	517,6
0,6		0,6	0,0		0,0	30,8	-34,9		-34,9	0,0	0,0	0,0
57,9	**0,0**	**57,9**	**4,1**	**0,0**	**4,1**	**34,7**	**-34,9**	**0,0**	**-34,9**	**517,6**	**0,0**	**517,6**
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,5		-0,5	240,5	0,0	240,5
0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-2,4		-2,4	6,6	0,0	6,6
0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,6		-0,6	42,4	0,0	42,4
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	119,9	0,0	119,9
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,0	0,0	5,0
5,2		5,2	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	23,2	0,0	23,2
52,7		52,7	3,9		3,9	2,4	-0,1		-0,1	68,3	0,0	68,3
0,0		0,0	0,1		0,1	31,7	-31,4		-31,4	11,7	0,0	11,7
0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0		0,0	95,1	0,0	95,1
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	35,7	35,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-3,0	0,0	-3,0
1,3		1,3	0,4		0,4	19,9	-18,6		-18,6	18,8	1,6	20,4
-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-1,5	2,5		2,5	-233,0	-114,0	-347,0
-12,2		-12,2	-3,7		-3,7	-43,1	0,0		0,0	-70,9	0,0	-70,9
-0,3		-0,3	-0,1		-0,1	-1,3	0,0		0,0	-7,4	-1,3	-8,7
0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-72,8	0,0	-72,8
-28,4		-28,4	-6,3		-6,3	-40,3	51,0		51,0	-128,6	0,0	-128,6
0,3		0,3	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,7	0,0	2,7
0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	2,8	0,0	2,8
18,3	**0,0**	**18,3**	**-5,5**	**0,0**	**-5,5**	**-31,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**121,3**	**-78,0**	**43,3**
										-222,3	-38,6	-260,9
										-100,9	**-116,6**	**-217,6**
												91,6
												-126,0
		268,1			**12,8**	**410,1**			**-0,1**			**6.500,3**
		14,8			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*95,4*
		1,3			0,0	55,2			0,0			265,0

Segmentkennzahlen

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesenen Beträge basieren auf denselben Rechnungslegungsgrundsätzen, die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendet werden.

Die maßgebliche Segmentsteuerungsgröße für den Hauptentscheidungsträger der IVG ist das Segmentergebnis (EBIT). Die Überleitung vom Segmentergebnis zum Konzernergebnis vor Ertragsteuern kann der Segmentberichterstattung entnommen werden.

Das Segmentvermögen wird wie folgt auf das Konzernvermögen übergeleitet:

in Mio. €	31.12.2012	31.12.2011
Segmentvermögen	**5.794,6**	**6.500,3**
Übriges Konzernvermögen		
Latente Steueransprüche	336,1	404,0
Derivate Finanzinstrumente	0,0	0,0
Konzernvermögen	**6.130,8**	**6.904,2**

Die intersegmentären Umsatzerlöse geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen.

Geografische Segmente (in Mio. €)

	Deutschland	England	Frankreich	BeNeLux	Finnland	Polen	Sonstige Länder	Konzern
2012								
Externe Umsatzerlöse	362,7	1,0	7,1	7,4	21,6	3,0	34,8	**437,6**
Segmentergebnis (EBIT)	181,3	0,4	-14,3	-9,8	-9,3	-4,8	1,1	**144,6**
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.343,6	15,3	104,7	79,3	177,5	20,3	53,9	**5.794,6**
Investitionen	153,3	0,2	0,0	0,7	0,2	0,0	0,8	**155,2**
2011								
Externe Umsatzerlöse	452,6	1,1	21,6	9,2	22,2	4,6	6,3	**517,6**
Segmentergebnis (EBIT)	43,9	-1,6	-1,8	-9,6	6,4	2,8	3,2	**43,3**
Segmentvermögen zu Buchwerten	5.872,0	15,0	156,1	127,6	223,7	24,7	81,2	**6.500,3**
Investitionen	244,2	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	19,3	**265,0**

Die Segmentierung nach Regionen wurde anhand des jeweiligen Immobilienstandortes vorgenommen.

Ursächlich für den deutlichen Anstieg der externen Umsatzerlöse in den Sonstigen Ländern ist der Verkauf einer Projektentwicklung in Ungarn. Entsprechend reduzierte sich in diesem Zusammenhang das Segmentvermögen zu Buchwerten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Segmentergebnis (EBIT) in Deutschland stark gestiegen, da dieses im Vorjahr insbesondere durch Wertberichtigungen auf eine Projektentwicklung belastet war.

Aufgrund von diversen Objektverkäufen reduzierten sich sowohl die externen Umsatzerlöse wie auch das Segmentvermögen zu Buchwerten in Deutschland, Frankreich und Luxemburg (BeNeLux).

Darüber hinaus belasteten Wertberichtigungen von 12,4 Mio. Euro auf eine im Vorratsvermögen bilanzierte Projektentwicklung das Segmentergebnis (EBIT) und das Segmentvermögen in Frankreich. Ursächlich für das rückläufige Segmentergebnis (EBIT) und das Segmentvermögen zu Buchwerten in Polen war insbesondere eine Wertberichtigung von 5,5 Mio. Euro auf eine im Vorratsvermögen bilanzierte Projektentwicklung.

11.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb des „Prime-Portfolios“

IVG hat im Rahmen einer Portfoliotransaktion über rund 500 Mio. Euro drei Büro- und Einzelhandelsobjekte in Frankfurt und Berlin erworben und in einen luxemburgischen Fonds eingebracht. Das für die Transaktion notwendige Eigenkapital stellt als exklusiver Investor ein deutsches Versorgungswerk zur Verfügung. IVG übernimmt für dieses Einzelmandat das Fonds- und Asset Management und beteiligt sich als Co-Investor. Bei den Immobilien handelt es sich um das sogenannte „Prime-Portfolio“, bestehend aus den drei Immobilien-Projektentwicklungen „One Goetheplaza“ und „T11“ in Frankfurt sowie dem „K195“ in Berlin. Alle drei Objekte verfügen über beste Innenstadtlagen mit einem attraktiven Mietermix.

Verkauf von sieben Kavernen

IVG hat zwei vermietete Kavernen – eine davon bereits in Betrieb befindliche – für rund 94,5 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds II verkauft und gleichzeitig Tilgungen bei Projekt- und Brückenfinanzierungen vorgenommen. Fünf weitere bereits vorvermietete Kavernen werden in den Jahren 2016 und 2017 nach Fertigstellung an diesen Fonds übertragen. Der IVG Kavernenfonds II ist ein von der IVG Anfang 2013 neuaufgelegter Spezialfonds nach dem Vorbild des erfolgreichen IVG Kavernenfonds. IVG Caverns als Betriebsführer beteiligt sich zudem in Form eines Co-Investment an dem Fonds.

11.9 Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Nahe stehende Personen sind Herr Johannes Mann, Karlsruhe, aufgrund seines beherrschenden Einflusses auf die Mann Immobilien-Verwaltung AG, der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte der IVG sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahe stehenden Unternehmen zählen neben den konsolidierten Tochtergesellschaften auch Unternehmen der Mann-Gruppe, Karlsruhe, die assoziierten Unternehmen und deren Tochtergesellschaften sowie die nicht konsolidierten Tochtergesellschaften der IVG.

Ein leitender Angestellter übt einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft Kancelaria Inwestycyjna PROPERTY aus. Diese Gesellschaft hat mit der IVG Asset Management GmbH Dienstleistungsverträge abgeschlossen, für die im Jahr 2012 insgesamt 0,1 Mio. Euro (2011: 0,2 Mio. Euro) in Rechnung gestellt wurden.

Ansonsten wurden mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen keine Geschäfte getätigt.

Die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtsrat sowie detaillierte und individualisierte Angaben hinsichtlich der Vergütung werden im Vergütungsbericht (siehe Abschnitt 5.1 des Konzernlageberichts) näher erläutert.

Die Gesamtvergütung des Vorstands, des Aufsichtsrats sowie der leitenden Angestellten (gemeinsam Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 22,3 Mio. Euro (2011: 21,5 Mio. Euro). Hiervon entfielen auf den Dienstzeitaufwand für Pensionen 1,2 Mio. Euro (2011: 1,1 Mio. Euro). Des Weiteren erhielt das Management in Schlüsselpositionen für das Geschäftsjahr 2012 kurzfristige Vergütungsbestandteile in Höhe von 5,3 Mio. Euro (2011: 5,0 Mio. Euro) sowie in Höhe von 0,6 Mio. Euro aktienbasierte Vergütungskomponenten (Performance Shares, Performance Cash Plan und Restricted Stock Units; 2011: 1,8 Mio. Euro). Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses wurden in Höhe von 1,2 Mio. Euro (2011: 0,7 Mio. Euro) geleistet.

Neben der oben genannten Organvergütung des Aufsichtrats bezogen die bei der IVG angestellten Aufsichtsratmitglieder ein bezüglich ihrer Funktion und Dienstzugehörigkeit angemessenes Gehalt.

Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Die Angaben zu den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 285 Nr. 10 HGB werden im Geschäftsbericht aufgeführt.

Mit nicht konsolidierten Tochtergesellschaften bestehen Geschäftsbeziehungen wie die Teilnahme am zentralen Cashmanagement und Generalübernehmerverträge. Neben den in den Finanzanlagen und dem Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen beschriebenen Geschäftsvorfällen wurden folgende wesentliche Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und deren Tochtergesellschaften getätigt:

in Mio. €	2012	2011
Verkäufe von Grundstücken, Bauten und anderen Vermögenswerten		
Transaktionsbetrag	2,3	22,1
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	0,0
Käufe von Grundstücken, Bauten und anderen Vermögenswerten		
Transaktionsbetrag	0,0	9,6
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	0,0
Erbrachte Dienstleistungen		
Transaktionsbetrag	0,9	1,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,1	0,2
Bezogene Dienstleistungen		
Transaktionsbetrag	0,0	1,8
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	0,0	0,0
Geleistete Baukostenzuschüsse		
Transaktionsbetrag	13,7	17,7
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	16,3	2,9
Sonstige Forderungen an assoziierte Unternehmen		
Transaktionsbetrag	5,4	7,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	35,9	35,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		
Transaktionsbetrag	3,0	4,0
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	10,5	10,9
Gegebene Sicherheiten einschließlich Bürgschaften		
Transaktionsbetrag	-2,5	14,3
Offener Betrag zum Bilanzstichtag	28,8	31,3

Im Geschäftsjahr wurden Forderungen in Höhe von 3,0 Mio. Euro (2011: 0,0 Mio. Euro) an at equity bewertete Unternehmen abgeschrieben. Aufgrund von Zuschreibungen über 0,0 Mio. Euro (2011: 0,8 Mio. Euro) beträgt der Endbestand der entsprechenden Wertberichtigungen zum 31.12.2012 14,3 Mio. Euro (2011: 11,3 Mio. Euro).

Mit Unternehmen der Mann-Gruppe wurden keine Geschäfte getätigt.

11.10 Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2,3 Mio. Euro (2011: 1,9 Mio. Euro). Die neben der Barvergütung in den Gesamtbezügen enthaltenen Zeitwerte der aktienbasierten Vergütungen betreffen grundsätzlich die Teilnahme am jeweils aktuellen Performance Cash Plan und die RSUs, die für den unternehmenszielbezogenen Teil der Tantieme gewährt werden. In seiner ersten Sitzung 2013 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Performance Cash Plan für 2012 auszusetzen und diesen durch ein geeignetes, neues Vergütungselement mir langfristiger Anreizwirkung zu ersetzen. Die Zeitwerte der aktienbasierten Vergütung betragen zum Gewährungszeitpunkt 0,6 Mio. Euro (2011: 1,0 Mio. Euro). Auf Basis der Verhältnisse zum Gewährungszeitpunkt erhalten die Vorstände 316.902 RSUs (2011: 110.478 RSUs).

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 1,2 Mio Euro (2011 1,4 Mio. Euro). Die entsprechenden Pensionsverpflichtungen betragen zum 31.12.2012 21,6 Mio. Euro (2011: 17,2 Mio. Euro).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen insgesamt 0,4 Mio. Euro (2011: 0,4 Mio. Euro). Die im Geschäftsjahr gewährten aktienbasierten Vergütungen wurden mit dem gescätzten Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung von 0,1 Mio. Euro (2011: 0,1 Mio. Euro) eingerechnet.

11.11 Performance Share Pläne 2005 bis 2008

Seit 1999 gewährte die IVG dem Vorstand und ausgewählten Führungskräften Long Term Incentives. In der Zeit von 2005 bis einschließlich 2008 wurden diese in Form von sogenannten Performance Share Plänen aufgelegt.

Teilnahmeberechtigt waren grundsätzlich die Vorstände der IVG Immobilien AG, die Mitglieder der Geschäftsführung der Tochtergesellschaften sowie weitere Führungskräfte.

Die Berechtigten erhielten eine Zusage auf eine bestimmte Anzahl an Performance Shares. Performance Shares sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten unter bestimmten Bedingungen das Recht erhalten, nach Ablauf des Performancezeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Mit den Performance Shares sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden.

Im Geschäftsjahr 2011 sind die letzten Performance Shares (Performance Share Plan 2008) mangels Zielerreichung verfallen. Somit bestehen seit dem 31.12.2011 keine Performance Shares mehr.

11.12 Performance Cash Pläne 2009 bis 2011

Seit 2009 gewährt IVG als Long-Term-Incentive die Teilnahme an einem sogenannten Performance Cash Plan, mit dem die Erreichung von für das Unternehmen wesentlichen Steuerungskennzahlen auf der Basis anspruchsvoller Vergleichsparameter incentiviert wird. Der Aufsichtsrat der IVG entscheidet in jedem Jahr, ob und in welcher Ausgestaltung ein Performance Cash Plan aufgelegt wird.

Teilnahmeberechtigt sind grundsätzlich die Mitglieder des Vorstands und die direkt an den Vorstand berichtenden Führungskräfte und Niederlassungsleiter der IVG, mit denen eine Teilnahme an dem Performance Cash Plan im Rahmen des Dienst- bzw. Arbeitsvertrages vertraglich vereinbart wird. Darüber hinaus hat der Vorstand der IVG die Möglichkeit, unabhängig von einer vertraglichen Verpflichtung einzelnen Mitarbeitern oder Führungskräften eine Teilnahmeberechtigung in einem oder mehreren Jahren zuzusagen. Ab 2014 wird die jährliche Teilnahme an dem Performance Cash Plan von einem Pflicht-Eigeninvestment in Aktien der IVG AG abhängig gemacht.

Die Laufzeit des Plans beginnt mit dem Monat nach der Hauptversammlung und endet jeweils nach vier vollen Jahren, d. h. der Performance Cash Plan 2009 läuft vom 01.06.2009 bis zum 31.05.2013, der Performance Cash Plan 2010 vom 01.06.2010 bis zum 31.05.2014 und der Performance Cash Plan 2011 vom 01.06.2011 bis zum 31.05.2015.

Die Teilnehmer erhalten zu Beginn eine Zusage in Höhe eines festgelegten Ausgangswerts. Durch Multiplikation dieses Ausgangswerts mit dem nachfolgend dargestellten Performance-Multiplikator errechnet sich nach Ablauf des Performance Zeitraums von vier Jahren der Auszahlungsbetrag.

Der Performance-Multiplikator kann zwischen 0 und maximal 2 variieren und errechnet sich aus der Entwicklung von drei gleich gewichteten Performance-Indikatoren:

- 1. Performance-Indikator (Aktionärssicht):
  Performance der IVG Aktie gegenüber dem „FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index“
- 2. Performance-Indikator (Ergebnissicht):
  Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Planansatz
- 3. Performance-Indikator (Vermögenssicht):
  Steigerung des adjustierten NAV je Aktie gegenüber dem Planansatz

Die Skalierung der drei Performance-Indikatoren erfolgt auf Basis der jeweils aktuellen, durch den Aufsichtsrat genehmigten dreijährigen Mittelfristplanung.

Ein Anspruch auf Barauszahlung aus dem Performance Cash Plan nach Ablauf des vierten Jahres setzt grundsätzlich voraus, dass das Vorstandsmitglied zum Laufzeitende noch Mitglied des Vorstands ist, für die übrigen Planteilnehmer ist Voraussetzung der Barauszahlung, dass ein Anstellungsverhältnis mit der IVG Immobilien AG oder einer Konzerngesellschaft besteht.

Basisdaten

Die Basisdaten bezüglich der Performance Cash Pläne können der folgenden Übersicht entnommen werden:

		PCP 2011	PCP 2010	PCP 2009
Ausgabedatum		01.06.2011	01.06.2010	01.06.2009
Laufzeit		4 Jahre	4 Jahre	4 Jahre
Restlaufzeit		29 Monate	17 Monate	5 Monate
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe		44	35	3
Teilnehmer am 31.12.2012		41	30	48
Wert zum 31.12.2012	**in €**	**133.532,53**	**0,00**	**500.000,00**
Wert zum 31.12.2012 pro 100 Euro Ausgangswert	in €	12,14	0,00	0,00
Wert zum 31.12.2012 pro 100 Euro der Erhöhungswerte	in €	-	-	100,00

in €	PCP 2011	PCP 2010	PCP 2009[1)]
Ausgangswert zum 01.01.2011	**0**	**0**	**3.446.168**
Ausgegeben 2011	0	3.300.936	97.734
Verfallen 2011	0	476.250	445.000
Ausgangswerte zum 31.12.2011	**0**	**2.824.686**	**3.098.902**
Ausgegeben 2012	4.396.801	0	0
Verfallen 2012	216.747	129.205	144.236
Ausgangswert zum 31.12.2012	**4.180.054**	**2.695.481**	**2.954.666**

1) Einschließlich Erhöhungswerte

Die Werte zum 31.12.2012 wurden auf der Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation extern begutachtet.

In seiner ersten Sitzung 2013 hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Performance Cash Plan für 2012 auszusetzen und diesen durch ein geeignetes, neues Vergütungselement mir langfristiger Anreizwirkung zu ersetzen.

11.13 Restricted Stock Units

Die IVG Immobilien AG gewährt dem Vorstand sowie den obersten Führungskräften zusätzlich zur Grundvergütung eine Tantieme als variable Vergütungskomponente mit kurzfristiger Anreizwirkung. Die Höhe der Tantieme richtet sich je zur Hälfte danach, inwieweit Unternehmensziele und persönliche Ziele erreicht werden. Der Grad der Zielerreichung kann bei allen Zielen zwischen 0 und 200 % variieren. Die Unternehmensziele werden weitestgehend unmittelbar aus der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmten Mittelfristplanung abgeleitet. Die Ziele und Skalierung werden zu Beginn des Geschäftsjahres zwischen der Gesellschaft und dem Mitarbeiter schriftlich vereinbart.

Der auf die Erreichung der persönlichen Ziele entfallende Teil der Tantieme wird im Monat der Hauptversammlung des Folgejahres ausgezahlt. Der für die Erreichung der Unternehmensziele gewährte Teil der Tantieme wird in beschränkte Aktienerwerbsrechte oder Restricted Stock Units (RSU) umgewandelt.

Die Ermittlung der Anzahl der Aktienerwerbsrechte erfolgt durch Division der anteiligen Tantieme durch den durchschnittlichen Aktienkurs der IVG 30 Handelstage vor und nach der Hauptversammlung des Folgejahres. Die Zuteilung der RSU erfolgt zum ersten Börsenhandelstag nach Ablauf der vorgenannten Frist von 30 Börsenhandelstagen nach der Hauptversammlung („Zuteilungszeitpunkt“).

Nach einer Wartezeit von drei Jahren werden die Aktienerwerbsrechte in frei verfügbare Aktien der IVG umgewandelt. Dies gewährleistet eine unmittelbare Teilhabe an positiven wie negativen Entwicklungen der IVG Aktie und damit ein Gleichlaufen mit den Interessen der Aktionäre. Bei einem vorzeitigen Ausscheiden wird eine zeitanteilige Kürzung vorgenommen. Sofern die IVG zum Wandlungszeitpunkt keine IVG Aktien besitzt oder über diese nicht verfügen kann, ist der Anspruch des Mitarbeiters durch eine Geldzahlung zu erfüllen. Die Höhe der Zahlung richtet sich hierbei nach der Anzahl der wandlungsfähigen RSU, multipliziert mit dem Schlusskurs der IVG Aktien im XETRA-Handel zum Wandlungszeitpunkt.

Für die bis 2012 gewährten Tantiemen rechnet IVG ausgehend von den Erwartungen am Gewährungstag über die Entwicklung der IVG Aktie und unter Heranziehung des am Bilanzstichtag geschätzten Erreichungsgrad bezüglich der Unternehmensziele, des Erdienungsgrads und einer Fluktuationsrate mit einem RSU-berechtigten Tantiemebetrag zum 31.12.2012 von 2,8 Mio. Euro (2011: 1,9 Mio. Euro), der anschließend für den Umtausch in 823.809 RSUs (2011: 477.633 RSUs) verwendet wird. Während des Geschäftsjahres 2012 sind anteilig Tantiemeansprüche durch Ausscheiden von drei begünstigten Mitarbeitern verfallen.

Aus den aktienbasierten Vergütungen (Performance Cash Pläne und Restricted Stock Units) entstand im Jahr 2012 ein Aufwand von 0,6 Mio. Euro (2011: 1,8 Mio. Euro).

Der Aufwand betraf mit 0,9 Mio. Euro (2011: 1,4 Mio. Euro) in RSUs umzuwandelnden Tantiemeansprüche (equity-settled) und mit -0,3 Mio. Euro (2011: 0,4 Mio. Euro) den im Geschäftsjahr gewährten Performance Cash Plan (cash-settled). Für die Performance Cash Pläne bestand zum 31.12.2012 eine Rückstellung von 0,6 Mio. Euro (31.12.2011: 1,0 Mio. Euro).

12. Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG haben am 18.09.2012 gemeinsam die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15.05.2012 abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Webseite der Gesellschaft (http://www.ivg.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/) in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien Management REIT-AG haben am 21.09.2012 gemeinsam die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15.05.2012 abgegeben. Die Entsprechenserklärung ist den Aktionären auf der Website der IVG Immobilien Management REIT-AG (http://www.ivg-reit.de/fileadmin/website/daten/pdf/entsprechenserklaerung_21092012.pdf) in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der IVG Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (§ 315 HGB) offen zu legen sind.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit der Daten für die Erstellung des Konzernabschlusses als auch der internen Berichterstattung existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem. Es beinhaltet konzernweit einheitliche Richtlinien zur Rechnungslegung, Risikomanagement gemäß „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich“ (KonTraG), ein integriertes Controllingkonzept als Teil des wertorientierten Managements und Prüfungen durch die Interne Revision. Hierdurch wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls notwendige Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Erklärung gem. § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzern vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind“.

Bonn, 19.03.2013

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Christian Kühni

Dr. Hans Volkert Volckens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den von der IVG Immobilien AG, Bonn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand des Konzerns durch Risiken bedroht ist, die in Abschnitt 6.4 ‚Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken' des Konzernlageberichts dargestellt sind. Dort ist ausgeführt, dass die Gesellschaft erheblichen Fälligkeiten von Bank- und Finanzverbindlichkeiten einschließlich damit verbundener Tilgungsleistungen ausgesetzt ist und die Bewältigung dieser Finanzierungsrisiken von der erfolgreichen Umsetzung voraussichtlich erforderlicher Veräußerungen von Immobilien, Kavernen- und anderen Vermögensgegenständen abhängt. Weiterhin ist dort aufgeführt, dass die Gesellschaft trotz Erbringung von umfangreichen Tilgungen in der jüngsten Vergangenheit von der Prolongation oder Anschlussfinanzierung bestehender Bankdarlehen abhängt."

Düsseldorf, den 08. März / 19. März 2013

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

Rund 8 % der IVG Mietflächen sind vom Einzelhandel belegt – so z. B. der MediaMarkt in Väla/Schweden (o. li.), im „Hackeschen Quartier“ in Berlin (o. r.) und im „Altodo Parque“ in Lissabon (u.).

„Transparenz bedeutet für uns, dass wir die rechtlichen Anforderungen übererfüllen.“

Weitere Informationen

Kennzahlen nach EPRA	174
Weitere Daten	176
Immobilienübersicht	178
Wesentliche konsolidierte Tochterunternehmen und Beteiligungen	190
Konzernbeirat der IVG Immobilien AG	197
Glossar	198
5-Jahres-Übersicht	203
Kontakt und Finanzkalender	204

Kennzahlen nach EPRA

Umsetzung der EPRA Best Practice Recommendations

Anknüpfend an den durch EPRA zur Verfügung gestellten Leitfaden der Veröffentlichung immobilienspezifischer Kennzahlen trägt IVG diesen Richtlinien im Folgenden Rechnung. IVG stellt, wie bereits im Vorjahr, die nach EPRA bedeutendsten Leistungsindikatoren (sogenannte „EPRA Performance Measures“ EPRA EPM) in einer eigenen Übersicht zur Verfügung, daneben werden weitere immobilienspezifische Kennzahlen in den jeweiligen Segmenten sowie an den jeweils relevanten Stellen des vorliegenden Geschäftsberichts ausgewiesen.

Abweichung von einzelnen Empfehlungen in begründeten Fällen

An einigen Stellen war die Umsetzung der EPRA-Empfehlungen aus rechnungslegungsbedingten Gründen auch im Rahmen des Geschäftsberichts 2012 noch nicht möglich gewesen. Dies betrifft vor allem die Darstellung der Jahresabschlusstabellen, und dort insbesondere der Gewinn- und Verlustrechnung, die derzeit noch auf dem Gesamtkostenverfahren basiert.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der spezifischen Besonderheiten des IVG Geschäftsmodells nicht alle EPRA-Anforderungen vollständig umsetzbar sind. In den abweichenden Fällen ist IVG bestrebt, den Empfehlungen der EPRA so weit wie möglich zu folgen und gegebenenfalls Ergänzungen bzw. Anpassungen vorzunehmen, die der Struktur des Geschäftsmodells gerecht werden.

EPRA Ergebnis

Hierbei handelt es sich um eine Erfolgsgröße, die den nachhaltigen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung misst. Die Kennzahl ist daher mit den von IVG veröffentlichten Funds From Operations (FFO) vergleichbar.

Ziel ist es die operative Ertragskraft des Unternehmens zu messen und zu verdeutlichen, inwieweit die potentiell gezahlten Dividenden durch wiederkehrende/laufende Erträge gesichert sind.

EPRA Ergebnis (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd.
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	-90,7	-158,0	-43
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-64,5	-35,7	81
Realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	25,1	5,8	-
Steuern auf realisierte Marktwertänderungen aus dem Verkauf von Investment Property sowie Beteiligungen	-6,6	0,1	-
Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	0,0	0,0	-
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	-10,6	32,6	-
Latente Steuern auf die zuvor genannten Sachverhalte	34,4	14,4	-
Minderheitenanteile auf die zuvor genannten Sachverhalte	5,4	0,0	-
Angepasster Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	-107,5	-140,8	-24
Gewichtete Anzahl ausgegebener Stücke	207,9	142,1	46
EPRA Ergebnis je Aktie in Euro[1)]	-0,52	-0,99	-47

1) Auf Basis durchschnittlicher Anzahl der Aktien (31.12.2012 207,9 Stück/ 31.12.2011: 142,1 Mio. Stück)

EPRA NAV

Dargestellt wird der Net Asset Value auf Basis der langfristig im Unternehmen verbleibenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Ziel ist es, abweichend zur gängigen IFRS Praxis nur die langfristig im Unternehmen verbleibenden Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen gegenüberzustellen, um so Investoren einen Eindruck über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Nicht nachhaltige Positionen wie z. B. latente Steuern oder die Fair Values von Finanzderivaten werden daher nicht in der Berechnung berücksichtigt.

EPRA NNNAV

Bei der Ermittlung des EPRA NNNAV werden zusätzlich, zu den im Rahmen der EPRA NAV Berechnung verwendeten Größen, alle Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen mit ihren jeweiligen Marktwerten in die Berechnung aufgenommen.

Ziel ist es, Investoren einen vollständigen Überblick über alle Vermögens- und Verbindlichkeitspositionen eines Unternehmens zu geben.

EPRA NNNAV (in Mio. €)

	2012	2011	Veränd.
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen	878,4	985,3	-11
Fair Value Anpassung in Bezug auf derivative Finanzinstrumente	84,0	95,8	-
Abgrenzung latenter Steuern	-292,7	-299,5	-
Diluted EPRA NAV	669,7	781,7	-14
Diluetd EPRA NAV je Aktie in Euro	3,22	3,76	-14
Fair Value Anpassung in Bezug auf derivative Finanzinstrumente	-84,0	-98,5	-
Fair Value Anpassung in Bezug auf Finanzverbindlichkeiten	88,4	146,1	-39
Abgrenzung latenter Steuern	292,7	299,5	-
Diluted EPRA NNNAV	966,9	1.131,4	-15
Diluted EPRA NNNAV je Aktie in Euro	4,65	5,44	-15

* Auf Basis der Anzahl der Aktien zum Stichtag 31.12.2012: 207,9 Mio. Stück/ 31.12.2011: 207,9 Mio. Stück
EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield NIY) und EPRA „Topped Up"– Nettoanfangsrendite („Topped-Up" NIY)

Die Net Initial Yield zeigt die annualisierten Mieterträge, basierend auf den tatsächlich gezahlten Mieten zum Stichtag, abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten im Verhältnis zum sogenannten Bruttomarktwert der Immobilien, also dem Marktwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten im Falle eines Verkaufs.

Ein weiteres verwandtes Maß zur Ermittlung der Portfoliorentabilität stellt die EPRA „Topped-Up"- Nettoanfangsrendite dar. Hier wird die annualisierte Vertragsmiete, also die Miete ohne Berücksichtigung mietfreier Zeiten, abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten, zum Bruttomarktwert ins Verhältnis gesetzt.

Ziel bei den Rentabilitätskennziffern ist es, die Portfolioqualität im Hinblick auf die nachhaltige Ertragsgenerierung beurteilen zu können.

EPRA Net Initial und „Topped-Up" Net Initial Yield (in Mio. €)

	2012	2011
Bruttokapitalwert des relevanten IVG Real Estate Bestandsportfolios	3.263	3.644
Annualisierte Vertragsmieten zum Stichtag	191	227
Greifende Indexierungen der nächsten 12 Monate	2	2
Abzüglich geschätzter nicht-umlegbarer Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten[1)]	18	27
Aktuell gewährte mietfreie Zeiten (in den nächsten 12 Monaten auslaufend)	5	4
EPRA NIY in %	5,1	5,4
EPRA „Topped-Up" NIY	5,2	5,5

1) Ermittlung basierend auf Vorjahreswerten

EPRA Leerstandsquote

Zur Berechnung der EPRA Leerstandsquote wird die geschätzte Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des gesamten Portfolios ins Verhältnis gesetzt. Entwicklungsflächen finden hierbei keine Berücksichtigung.

Ziel ist es, die Leerstandsquote unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Marktbedingungen zu ermitteln. Zum 31.12.2012 beträgt die Leerstandsquote 13,5 % (31.12.2011: 12,2 %).

Weitere Daten

Investment Property Vermietungsdaten (gemäß EPRA)

Niederlassung	vermietbare Fläche ohne Parkplätze Tsd. m²	Brutto-mietertrag in Mio. €	Netto-mietertrag in Mio. €	Passing Rent zum Stichtag in Mio. €/Jahr	Marktmiete in Mio. €/Jahr	Leerstands-quote in %	Net Initial Yield in %	Topped-Up Net Initial Yield in %
Berlin	196,8	15,7	13,5	15,7	16,7	14,4	4,5	4,6
Düsseldorf	207,9	17,8	15,6	17,8	21,0	20,9	5,6	5,7
Frankfurt a. M.	355,8	48,2	45,5	48,2	49,8	12,3	5,4	5,5
Hamburg	320,2	32,6	28,4	32,6	36,7	17,3	5,9	6,0
München	434,1	49,1	44,9	49,1	55,4	6,5	4,5	4,7
Andere	228,0	23,1	13,8	23,1	20,1	20,3	4,7	4,7
Summe gesamt	**1.742,8**	**186,5**	**161,6**	**186,5**	**199,7**	**13,5**	**5,1**	**5,2**

Projektdaten

Land	Projekt/Objekt	Adresse	Anteil IVG in %	Baubeginn	Buchwert[1] in Mio. €
Deutschland	THE SQUAIRE	Airport, Frankfurt a. M.	98	2006	806,5
Frankreich	Front Office Asnières	38, Quai Aulagnier, Asnières-sur-Seine	100	2007	96,8
Deutschland	THE SQUAIRE Parking	Airport, Frankfurt a. M.	100	2010	52,9
Polen	Drukarnia	ul. Jagiellonska 1, 85-067 Bydgoszcz	100	2006	13,8
Ungarn	Stefánia Park	Stefánia út 101-103, 1143 Budapest	100	2007	9,7
					979,7

1) Bilanzansatz der Vorräte inkl. Betriebsausstattungen

Investment Property Mietvertragsdaten

	Mietvertragsrestlaufzeit durchschnittlich ertragsgewichtet	
Niederlassung	bis Option in Jahren	bis Vertragsende in Jahren
Berlin	3,1	8,8
Düsseldorf	4,0	8,7
Frankfurt a. M.	5,6	17,0
Hamburg	3,9	9,0
München	4,9	12,0
Sonstige Inland	10,8	10,8
Summe Inland	**4,7**	**12,3**
Brüssel	5,7	10,1
Sonstige Ausland	1,5	1,5
Summe Ausland	**1,7**	**2,0**
Summe gesamt	**4,4**	**11,2**

Nutzungsart	Vermietungsgrad in %	Potenzialmiete in Mio. €	Vermietbare Fläche in Tsd. m²
Büro, Hotel, Handel	85	44,1	143,1
Büro	29	7,1	23,5
Parken	-	4,8	-
Handel	58	1,3	10,5
Büro	95	0,8	5,4
		58,1	**182,5**

Immobilienübersicht

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Berlin								
Berlin, Stromstr. 1-7/ Alt Moabit 90 a-d „Focus Teleport“	1989	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	27,3	26,3	96,6
Berlin, Tempelhofer Weg 64	1997	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,9	5,7	96,5
Berlin, Rankestr. 17/Schaperstr. 12 + 13	1958	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,9	4,5	90,6
Berlin, Stralauer Allee 1, „Spreespeicher-Kühlhaus“	1928	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	17,6	17,6	100,0
Berlin, Stralauer Allee 2, „Spreespeicher-Getreidespeicher“	1913	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	18,5	18,5	100,0
Total: Core/Core+						**74,2**	**72,6**	**97,8**
Berlin, Tempelhofer Weg 62	1997	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	8,0	6,1	77,2
Berlin, Am Borsigturm 44-46, 52-54, „Technologiezentrum“	1998	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	9,1	5,9	64,8
Berlin, Am Borsigturm 13-17, 19, 27-33, „Büropark“	2000	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	14,4	12,3	85,5
Berlin, Taubenstraße 44, 45	1999	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,4	0,0	0,0
Rostock, Handelsstr. 3	1978	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	37,5	24,8	66,2
Berlin, Freiheit 15, 16	-	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	0,0	0,0	-/-
Berlin, Hallerstr. 1-6/Pascalstr. 15	1926	Value Add	52,5	Eigentum	Büro	13,2	11,8	89,0
Total: Value Add						**86,5**	**60,9**	**70,3**
Total: Core/Core+ & Value Add						**160,7**	**133,5**	**83,0**
Total: workout (income producing)						**36,1**	**28,3**	**78,5**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: workout (income/non income producing)						**36,1**	**28,3**	**78,5**
Total: Berlin						**196,8**	**161,8**	**82,2**
Brüssel								
Diegem, Telecomlaan 9 „BT Building“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,7	5,4	39,7
Total: Core/Core+						**13,7**	**5,4**	**39,7**
Boulevard du Roi Albert II 6-12	-	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: Core/Core+ & Value Add						**13,7**	**5,4**	**39,7**
Total: workout (income producing)						**4,2**	**3,1**	**72,9**
Total: workout (non income producing)						**13,2**	**1,0**	**7,4**
Total: workout (income/non income producing)						**17,4**	**4,0**	**23,2**
Total: Brüssel						**31,1**	**9,5**	**30,4**
Budapest								
Total: workout (income producing)						1,3	1,3	100,0
Total: workout (income/non income producing)						1,3	1,3	100,0
Total: Budapest						**1,3**	**1,3**	**100,0**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	69	3.654	3.641	3.641	3.641	0,4	2,7	0,0	49.190	7,6	7,5
130	2	592	586	576	586	1,1	2,1	1,8	8.420	6,8	6,7
1	40	693	628	699	628	9,4	2,7	-10,1	10.210	6,2	6,2
100	0	2.330	2.330	2.224	2.330	0,0	7,0	4,8	37.580	5,8	5,8
59	0	2.139	2.138	2.030	2.138	0,1	2,2	5,3	32.900	6,5	6,2
290	**111**	**9.409**	**9.323**	**9.170**	**9.323**	**0,9**	**3,6**	**1,7**	**138.300**	**6,7**	**6,6**
148	2	817	651	612	651	20,3	1,4	6,3	9.720	6,1	5,7
107	30	837	564	540	575	32,6	1,6	4,4	11.580	3,0	3,0
152	2	1.454	1.257	1.099	1.247	13,6	1,8	14,4	20.400	4,6	4,1
32	0	808	0	0	0	100,0	0,0	-/-	11.000	-/-	-/-
0	0	1.220	688	713	688	43,6	2,4	-3,4	6.390	9,8	9,7
0	0	435	435	426	435	0,0	2,0	2,1	6.610	5,7	5,7
93	65	1.388	1.249	1.123	1.249	10,0	2,2	11,2	18.780	5,6	5,1
532	**99**	**6.958**	**4.844**	**4.513**	**4.845**	**30,4**	**1,9**	**7,3**	**84.480**	**4,5**	**4,2**
822	**210**	**16.368**	**14.166**	**13.682**	**14.168**	**13,4**	**3,0**	**3,5**	**222.780**	**5,8**	**5,7**
0	**0**	**1.892**	**1.692**	**1.753**	**1.639**	**10,6**	**3,6**	**-3,5**	**28.510**	**1,5**	**1,5**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**2.720**	**0,2**	**0,2**
0	**0**	**1.892**	**1.692**	**1.753**	**1.639**	**10,6**	**3,6**	**-3,5**	**31.230**	**1,4**	**1,4**
822	**210**	**18.260**	**15.859**	**15.436**	**15.806**	**13,2**	**3,1**	**2,7**	**254.010**	**5,3**	**5,1**
266	64	1.809	795	2.706	126	56,0	7,0	-70,6	20.820	8,5	8,2
266	**64**	**1.809**	**795**	**2.706**	**126**	**56,0**	**7,0**	**-70,6**	**20.820**	**8,5**	**8,2**
0	0	0	0	0	0	-/-	0,0	-/-	28.020	0,2	0,2
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**28.020**	**0,2**	**0,2**
266	**64**	**1.809**	**795**	**2.706**	**126**	**56,0**	**7,0**	**-70,6**	**48.840**	**3,7**	**3,6**
81	**7**	**478**	**332**	**322**	**326**	**30,5**	**3,5**	**3,1**	**4.490**	**3,2**	**2,8**
77	**0**	**640**	**75**	**73**	**67**	**88,3**	**1,0**	**2,0**	**4.980**	**-/-**	**-/-**
158	**7**	**1.118**	**407**	**395**	**393**	**63,6**	**3,0**	**2,9**	**9.470**	**-/-**	**-/-**
424	**71**	**2.927**	**1.202**	**3.101**	**519**	**58,9**	**5,7**	**-61,2**	**58.310**	**2,1**	**2,0**
0	0	65	65	99	65	0,0	1,0	-33,7	4.234	1,2	1,2
0	0	65	65	99	65	0,0	1,0	-33,7	4.234	1,2	1,2
0	**0**	**65**	**65**	**99**	**65**	**0,0**	**1,0**	**-33,7**	**4.234**	**1,2**	**1,2**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Düsseldorf								
Düsseldorf, Willstätterstraße 11-15	1986	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	24,0	20,4	85,0
Köln, Neue Weyerstraße 6	1992	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,3	3,0	69,1
Ratingen, D2 Park 5	1996	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,6	5,6	100,0
Düsseldorf, Eduard-Schulte-Str. 1	1994	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	8,3	8,3	100,0
Ratingen, Zapp-Platz 1/Alter Kirchweg/Robert-Zapp-Str. 5	1972	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	26,1	26,1	100,0
Schleiden, Monschauer Str. 5-9/Am Markt 29-31/Poens-genstr.19	1930	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,7	6,7	100,0
Bonn, Zanderstr. 5	1960	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	5,1	5,1	100,0
Bonn, Zanderstr. 7	2003	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	4,2	4,2	100,0
Dortmund, Stockholmer Allee 32	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,7	6,1	91,9
Total: Core/Core+						**90,8**	**85,4**	**94,0**
Düsseldorf, Kanzlerstraße 8	1993	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	9,1	7,1	78,7
Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße 55	1972	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	2,5	0,6	25,9
Düsseldorf, Immermannstr. 59/Karlstr. 76	1961	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,6	4,1	63,2
Düsseldorf, Hans-Böckler-Str. 33	1969	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,0	6,6	66,0
Düsseldorf, Franz-Rennefeld-Weg 2-6, „ABC“	2003	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	13,1	10,1	77,7
Düsseldorf, Kanzlerstr. 8a	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,8	1,0	20,6
Dortmund, Westfalendamm 67	1974	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,5	2,9	83,4
Erkrath, Max-Planck-Straße 15/Lohbruchweg	1985	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,0	2,8	70,3
Dortmund, Otto-Hahn-Str. 27	1992	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	1,4	0,9	65,2
Dortmund, Martin-Schmeisser-Weg 18, 22	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,4	2,4	72,1
Köln, Kölner Straße 263	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,9	3,9	100,0
Krefeld, Fichtenhain A 13a, „Europark Fichtenhain A“	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,4	5,7	54,5
Neuss, Jagenbergstr./Bonner Str., Gebäude 2	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	40,0	31,0	77,4
Total: Value Add						**112,7**	**79,4**	**70,4**
Total: Core/Core+ & Value Add						**203,5**	**164,8**	**81,0**
Total: workout (income producing)						**4,4**	**3,1**	**69,9**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: workout (income/non income producing)						**4,4**	**3,1**	**69,9**
Total: Düsseldorf						**207,9**	**167,8**	**80,7**

Frankfurt a. M.								
Frankfurt am Main, Theodor-Stern-Kai 1	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	65,5	58,7	89,6
Stuttgart, Buschlestr.1/ Reinsburgstr.26-34	1900	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	89,1	85,4	95,9
Stuttgart, Uhlandstr. 2	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	51,6	51,2	99,3
Frankfurt am Main, Lahnstr. 34 - 40	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,8	6,8	100,0
Bad Homburg, Benzstr. 1	2005	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	14,5	14,5	100,0
Frankfurt am Main, Colmarer Str. 5 + 11, „C³-ComConCenter“	2003	Core/Core+	94,0	Eigentum	Büro	16,2	12,5	76,8
Stuttgart, Plieninger Str. 140	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,9	20,9	100,0
Total: Core/Core+						**264,6**	**249,9**	**94,5**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
602	0	2.524	2.136	2.110	2.136	15,3	3,5	1,3	30.750	5,8	5,7
56	0	596	430	478	430	27,9	2,6	-10,0	8.770	3,5	3,3
71	33	669	669	669	669	0,0	6,0	0,0	9.100	6,9	6,9
149	0	1.211	1.211	1.186	1.211	0,0	7,0	2,1	18.680	5,4	5,4
83	97	1.650	1.650	1.636	1.650	0,0	2,7	0,8	16.530	10,4	10,4
0	95	498	498	498	498	0,0	6,3	0,0	5.540	8,4	8,4
0	3	908	908	908	908	0,0	8,0	0,0	10.190	8,9	8,9
106	0	885	885	885	885	0,0	8,0	0,0	10.190	8,7	8,7
0	116	849	793	750	793	6,6	3,0	5,7	9.940	6,3	6,2
1.067	**344**	**9.791**	**9.182**	**9.121**	**9.182**	**6,2**	**5,0**	**0,7**	**119.690**	**7,0**	**6,9**
164	23	1.181	974	849	974	17,5	2,9	14,7	15.040	5,1	4,9
17	0	265	108	107	108	59,5	1,7	0,8	4.050	2,0	2,0
21	18	941	666	724	666	29,2	3,6	-8,0	13.610	3,8	3,8
77	72	1.815	1.273	1.252	1.273	29,8	3,4	1,7	23.390	4,7	4,6
150	103	2.196	1.766	1.904	1.766	19,6	2,4	-7,2	30.830	5,4	5,4
109	6	638	134	134	134	79,0	1,0	0,1	7.410	0,2	0,3
13	33	425	374	369	374	12,0	3,0	1,5	5.130	5,8	5,5
39	25	334	278	226	226	16,8	4,4	22,7	3.090	1,8	0,9
28	0	146	101	99	101	31,1	2,7	1,4	2.090	4,1	4,1
95	0	408	319	352	319	21,7	2,5	-9,3	5.210	3,0	2,7
46	27	503	500	337	368	0,6	2,1	48,3	5.960	4,8	4,4
140	43	929	474	523	474	49,0	2,3	-9,4	8.800	4,7	4,7
0	674	2.940	2.224	1.764	1.938	24,3	4,4	26,0	32.130	6,2	5,8
899	**1.024**	**12.722**	**9.191**	**8.640**	**8.721**	**27,8**	**3,2**	**6,4**	**156.740**	**4,7**	**4,6**
1.966	**1.368**	**22.513**	**18.373**	**17.761**	**17.903**	**18,4**	**4,1**	**3,4**	**276.430**	**5,7**	**5,6**
37	**0**	**625**	**380**	**482**	**358**	**39,3**	**1,4**	**-21,2**	**7.260**	**2,8**	**2,2**
0	**111**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**33.870**	**-/-**	**-/-**
37	**111**	**625**	**380**	**482**	**358**	**39,3**	**1,4**	**-21,2**	**41.130**	**-/-**	**-/-**
2.003	**1.479**	**23.139**	**18.752**	**18.242**	**18.261**	**19,0**	**4,0**	**2,8**	**317.560**	**4,9**	**4,8**
573	0	14.337	12.933	11.833	12.703	9,8	7,2	9,3	242.920	4,8	4,7
592	5	12.302	11.903	11.716	11.740	3,2	7,6	1,6	199.030	5,7	5,7
570	0	8.122	8.091	8.087	8.091	0,4	7,4	0,0	130.540	5,4	5,4
113	17	790	790	751	790	0,0	2,3	5,1	11.950	5,8	4,3
84	153	3.094	3.094	3.031	3.094	0,0	1,9	2,1	38.190	7,9	7,9
161	0	2.129	1.632	1.697	1.632	23,3	2,5	-3,8	23.780	7,8	7,5
0	746	3.951	3.951	3.783	3.988	0,0	1,9	4,4	51.710	7,6	7,6
2.093	**921**	**44.726**	**42.394**	**40.899**	**42.038**	**5,2**	**6,2**	**3,7**	**698.120**	**5,7**	**5,6**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Frankfurt am Main, Emil-von-Behring-Str. 8-14	1996	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	33,3	19,3	57,8
Neu-Isenburg, Siemensstraße 14	1993	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,9	0,0	0,0
Mannheim, Janderstr./Schildkrötstr., „High-Tech-Park I“	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	12,6	11,3	89,5
Mannheim, Janderstr. 2, 3, 4, 5, 6, „High-Tech-Park II“	2002	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	7,8	7,5	96,0
Bad Homburg, Im Atzelnest 3	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	2,4	2,4	98,5
Neu Isenburg, Dornhofstr. 18	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,6	1,0	27,0
Bad Homburg, Im Atzelnest 5	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,0	3,0	100,0
Mannheim, Gottlieb-Daimler-Str. 8	1972	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	8,2	6,4	78,0
Oberursel, In den Schwarzwiesen 9	1994	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,1	2,6	42,4
Ludwigsburg, Monreposstr. 49	1993	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	5,4	5,1	93,8
Total: Value Add						**89,5**	**58,5**	**65,4**
Total: Core/Core+ & Value Add						**354,1**	**308,5**	**87,1**
Total: workout (income producing)						**1,7**	**0,7**	**39,0**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: workout (income/non income producing)						**1,7**	**0,7**	**39,0**
Total: Frankfurt a. M.						**355,8**	**309,2**	**86,9**

Hamburg								
Hamburg, Baumwall 5-7, „Überseehaus“	1982	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	11,1	9,4	84,4
Hamburg, Altonaer Poststraße 9-13b, „Postamt“	1892	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	8,8	8,6	98,3
Hamburg, Mittelweg 176-177	1994	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	14,0	14,0	100,0
Hamburg, Heidenkampsweg 99, 101, „City-Tor Hamburg“	1988	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	18,6	12,9	69,3
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 26-31, „Quartier am Zeughaus“	1930	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	15,6	14,5	93,2
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 3-4, Quartier am Zeughaus 1.BA	2005	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,6	11,6	85,2
Hamburg, Christoph-Probst-Weg 1-2, Quartier am Zeughaus 2.BA	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,8	12,2	88,1
Hamburg, Karnapp 25, „Channeltower“	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,2	6,5	70,9
Hamburg, Harburger Schloßstr. 22a, „Palmspeicher“	1995	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,1	5,1	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 18, „Channel 1“	1998	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,7	3,2	88,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 24, „Channel 2“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,7	3,2	87,7
Hamburg, Harburger Schloßstr. 26, „Channel 3“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,6	3,2	87,8
Hamburg, Harburger Schloßstr. 28, „Channel 4“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,5	3,5	100,0
Hamburg, Harburger Schloßstr. 30, „Channel 8“	2000	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	2,6	1,4	55,4
Hamburg, Blohmstr. 10-14, „Channel 9,10,11“	2006	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	10,6	10,6	100,0
Hamburg, Van-der-Smissen-Str. 1-2a, „Kreuzfahrtcenter“	1992	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	7,8	7,8	100,0
Flensburg, Friesische Str. 1-9/Rote Str. 2	1984	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,3	2,6	78,6
Oststeinbek, Willinghusener Weg 5 a-e	1990	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	7,0	6,9	98,1
Hamburg, Suhrenkamp 71-77, „Penta Hof“	1999	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	24,8	23,3	93,8
Hamburg, Sonninstr. 24-28, „Sonnin-Hof“	1915	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,9	16,3	77,9
Hannover, Freundallee 11	1987	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,3	3,3	100,0
Hamburg, Essener Bogen 6 a-d, (Gewerbepark Mitte)	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,4	5,4	100,0
Total: Core/Core+						**209,9**	**185,4**	**88,4**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
551	16	4.517	2.629	2.474	2.629	41,8	2,8	6,3	59.060	3,2	3,0
74	29	834	0	0	0	100,0	0,0	-/-	8.180	-/-	-/-
140	94	1.419	1.255	1.234	1.255	11,6	2,1	1,7	22.150	4,0	4,2
87	69	985	911	1.016	648	7,5	4,3	-10,3	13.920	5,1	5,1
52	4	261	249	208	208	4,7	5,1	19,8	3.610	5,3	5,3
48	24	357	113	87	113	68,4	3,5	29,1	4.140	-/-	-/-
42	4	294	294	251	252	0,2	1,3	16,9	3.890	6,2	6,2
203	87	1.048	1.005	941	1.005	4,2	3,2	6,8	13.200	4,7	4,8
103	2	1.439	1.026	1.026	1.026	28,7	1,0	0,0	9.130	11,6	11,3
83	9	451	427	420	427	5,4	2,3	1,5	5.020	7,0	6,1
1.383	**338**	**11.607**	**7.908**	**7.657**	**7.562**	**31,9**	**2,7**	**3,3**	**142.300**	**4,1**	**4,0**
3.476	**1.259**	**56.333**	**50.302**	**48.556**	**49.600**	**10,7**	**5,6**	**3,6**	**840.420**	**5,4**	**5,3**
14	**19**	**160**	**62**	**107**	**62**	**61,5**	**1,5**	**-42,3**	**1.600**	**3,9**	**3,9**
0	**229**	**82**	**82**	**0**	**82**	**0,0**	**2,5**	**-/-**	**13.040**	**-/-**	**-/-**
14	**248**	**242**	**143**	**107**	**143**	**40,8**	**2,1**	**34,1**	**14.640**	**0,2**	**0,2**
3.490	**1.507**	**56.575**	**50.446**	**48.662**	**49.743**	**10,8**	**5,6**	**3,7**	**855.060**	**5,3**	**5,2**
78	48	2.271	1.953	2.048	1.892	14,0	2,0	-4,6	40.470	4,5	4,5
0	55	848	842	836	842	0,7	2,8	0,8	11.470	6,6	6,3
221	0	2.986	2.744	3.462	2.971	8,1	7,3	-20,7	44.110	1,2	-/-
156	78	2.223	1.569	2.528	1.569	29,4	1,2	-37,9	33.580	2,9	2,3
243	31	2.524	2.354	2.569	2.932	6,8	2,4	-8,4	46.460	6,3	6,1
241	33	2.465	1.989	1.430	1.835	19,3	3,4	39,1	35.660	4,8	4,6
208	24	2.154	1.930	1.798	1.900	10,4	2,4	7,3	36.010	4,8	4,6
57	53	1.444	1.040	1.443	1.026	28,0	1,8	-27,9	19.510	4,6	4,0
0	109	639	639	561	658	0,1	2,9	14,0	8.430	5,6	5,5
40	34	522	459	524	459	11,9	1,4	-12,4	7.170	5,1	5,3
84	22	570	489	474	489	14,1	3,8	3,2	7.420	7,0	6,9
90	76	576	485	481	485	15,9	2,9	0,8	7.390	5,9	5,5
42	31	534	524	400	524	1,8	0,9	30,9	7.220	7,2	7,1
0	15	357	201	375	201	43,6	4,3	-46,4	4.810	1,7	1,6
215	0	1.611	1.566	1.569	1.566	2,8	1,6	-0,2	21.740	6,6	6,3
102	6	1.703	1.687	1.689	1.661	0,9	6,0	-0,1	31.030	4,4	4,3
32	0	351	283	290	283	19,4	3,3	-2,4	4.610	5,1	4,5
0	60	483	481	424	481	0,4	2,4	13,5	5.130	8,6	8,0
347	113	3.019	2.842	2.803	2.842	5,9	10,9	1,4	45.670	4,8	4,8
0	188	2.970	2.529	2.640	2.528	14,9	0,9	-4,2	31.570	8,1	8,0
0	69	322	322	322	322	0,0	4,0	0,0	4.410	4,9	4,9
0	79	663	663	670	663	0,0	4,3	-1,1	8.630	5,3	5,3
2.156	**1.124**	**31.235**	**27.592**	**29.337**	**28.130**	**11,7**	**3,9**	**-5,9**	**462.500**	**4,9**	**4,6**

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Hamburg, Heidenkampsweg 44-46	1959	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,2	2,5	59,8
Hamburg, Rödingsmarkt 20/26	2011	Value Add	100,0	Eigentum	Büroe	7,8	2,8	35,4
Hamburg, Schellerdamm 22-28, „Channel 5-7“	1997	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	16,1	7,2	44,7
Schenefeld, Osterbrooksweg 35, (Rechenzentrum)	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	4,1	1,0	23,6
Schenefeld, Osterbrooksweg 36-49, (Lager-/ Bürogebäude)	1959	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	46,3	42,0	90,7
Hamburg, Lademannbogen 12, 12a	1978	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,1	2,3	55,3
Langen, Lavener Weg 3/Im Steinviertel 45	1963	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	13,5	13,5	100,0
Total: Value Add						**96,0**	**71,1**	**74,1**
Total: Core/Core+ & Value Add						**305,9**	**256,6**	**83,9**
Total: workout (income producing)						**14,2**	**13,9**	**97,9**
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**100,0**
Total: workout (income/non income producing)						**14,2**	**13,9**	**97,9**
Total: Hamburg						**320,2**	**270,5**	**84,5**
Helsinki								
Kilon Timantti KOy	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	4,6	3,4	74,7
Kornetintie 6 KOy	1966	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,3	2,3	69,8
Niittylänpolku 16 KOy	1988	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,8	2,9	77,1
Pakkalan K-Koski 12 KOy	2001	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,4	2,4	69,1
Pakkalan K-Koski 3 KOy	1992	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	7,2	7,2	99,8
Plaza Forte KOy	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	6,0	4,9	81,6
SCIFIN ALFA KOY	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,5	4,6	84,6
VANHA TALVITIE 11 KOY	1919	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	6,7	5,4	80,0
Helsingin Radiokatu Koy	1985	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	12,1	10,1	83,8
Niittymäenpolku KOy	1991	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,4	4,4	81,6
Ykkösseppä Koy	1989	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Sonstiges	4,7	3,6	76,1
Helsingin Latokartanontie 7 KO	1987	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	3,6	3,2	89,8
Total: Core/Core+						**66,2**	**54,4**	**82,1**
Kilon Helmi KOy	1991	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	4,6	2,9	62,7
Kuopion Satama 4 KOy	1940	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	5,8	5,0	86,5
Kutomotie KOy	1946	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	7,7	6,8	88,7
Malmin Kauppatie 8 KOy	1987	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	5,1	4,4	87,0
Pasilanraitio 5 KOy	1984	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	6,7	5,8	86,2
Pitkänsillankatu 1-3 KOy	1887	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,7	5,4	80,8
SATOMALMI K OY	1989	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	3,4	3,2	95,7
SINIMÄENTIE 10 KIINTEISTÖ OY	1989	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,7	7,7	71,9
TAPIONTUULI KOY	1977	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	6,9	4,7	68,3
Helsingin Kirkonkyläntie 3 Koy	1949	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	1,4	1,3	97,0
Helsingin Kumpulantie KOy	1952	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	10,9	10,6	97,4
Kiiskinkatu 5 Kiinteistö Oy	1991	Value Add	100,0	Erbbaurecht	Büro	4,2	3,5	84,2
Helsinki, Elimäenkatu 26	-	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	12,2	12,2	100,0

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
27	32	445	251	263	251	43,6	3,4	-4,5	5.400	3,4	3,2
20	0	1.551	562	134	359	63,7	6,2	-	27.150	0,1	-/-
1	31	1.608	694	753	694	56,8	2,0	-7,8	20.970	1,3	1,3
0	0	223	64	247	64	71,3	9,6	-74,0	1.940	18,2	16,1
0	214	2.178	1.898	467	1.711	12,9	5,9	-	21.010	-/-	-/-
45	10	329	152	153	152	53,7	1,0	-0,3	3.800	2,6	2,6
0	0	166	166	166	166	0,0	1,0	0,0	1.170	18,3	18,2
93	**287**	**6.500**	**3.787**	**2.182**	**3.397**	**41,7**	**4,7**	**73,6**	**81.440**	**1,2**	**0,4**
2.249	**1.411**	**37.735**	**31.380**	**31.519**	**31.527**	**16,8**	**3,9**	**-0,4**	**543.940**	**4,3**	**4,0**
9	**20**	**479**	**479**	**471**	**479**	**0,0**	**1,5**	**1,7**	**10.610**	**2,7**	**2,6**
0	**0**	**5**	**5**	**5.463**	**5**	**0,0**	**1,0**	**-99,9**	**64.179**	**7,0**	**7,0**
9	**20**	**484**	**484**	**5.933**	**484**	**0,0**	**1,5**	**-91,8**	**74.789**	**6,4**	**6,4**
2.258	**1.431**	**38.219**	**31.864**	**37.453**	**32.011**	**16,6**	**3,9**	**-14,9**	**618.729**	**4,6**	**4,3**
0	2	560	480	480	480	14,2	0,3	0,1	4.439	8,5	7,4
0	11	414	300	301	300	27,5	0,7	-0,2	1.697	5,5	5,0
0	0	299	299	264	299	0,0	5,0	13,2	2.483	7,6	6,8
0	0	953	747	714	747	21,5	1,4	4,7	6.805	7,7	7,4
0	12	1.309	1.308	1.305	1.308	0,1	0,8	0,2	12.467	8,2	7,8
0	154	1.135	994	1.100	994	12,5	1,2	-9,7	12.910	4,9	4,3
0	0	634	629	527	629	0,8	0,9	19,3	5.279	7,4	7,0
0	0	757	609	572	609	19,5	0,2	6,6	3.927	8,3	7,0
0	63	1.704	1.666	1.631	1.666	2,2	4,3	2,2	12.319	8,6	8,5
0	46	976	798	698	798	18,3	2,5	14,3	6.718	7,6	6,7
0	8	481	382	434	382	20,7	1,7	-11,9	3.186	5,4	3,8
0	4	573	534	531	534	6,8	0,4	0,5	3.755	10,0	9,6
0	**300**	**9.794**	**8.746**	**8.556**	**8.746**	**10,7**	**1,8**	**2,2**	**75.986**	**7,5**	**6,9**
0	0	700	482	454	482	31,2	1,2	6,0	4.079	8,2	7,2
0	0	496	428	424	428	13,8	0,3	0,8	2.048	12,5	12,3
0	0	803	731	664	731	8,9	1,0	10,1	5.658	8,3	7,8
0	0	688	659	453	659	4,2	1,5	45,5	4.586	8,8	7,6
0	28	1.221	1.061	1.037	1.061	13,1	1,8	2,3	8.402	5,7	4,0
0	0	582	508	530	508	12,6	0,7	-4,1	2.924	11,9	10,9
0	31	524	512	478	512	2,2	0,8	7,2	3.225	11,0	10,6
0	8	1.318	962	834	962	27,0	0,6	15,3	9.187	6,5	5,2
0	0	939	939	913	939	0,0	2,8	2,9	11.814	5,4	5,2
0	13	226	222	209	222	1,7	1,2	6,1	1.584	8,8	8,7
0	43	1.452	1.447	1.294	1.447	0,4	1,8	11,8	16.280	6,8	6,3
0	44	499	419	497	419	16,1	0,7	-15,7	2.747	8,1	7,0
0	139	2.069	2.069	0	2.069	0,0	0,0	-/-	14.731	12,3	12,0

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Total: Value Add						**86,3**	**73,7**	**85,4**
Total: Core/Core+ & Value Add						**152,5**	**128,1**	**84,0**
Total: workout (income producing)						**0,9**	**0,9**	**100,0**
Total: workout (non income producing)						**0,6**	**0,0**	**0,0**
Total: workout (income/non income producing)						**1,5**	**0,9**	**60,1**
Total: Helsinki						**154,0**	**129,0**	**83,8**
Liebenau								
Liebenau, Breslauerstr. 18	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	27,0	10,6	39,1
Lippoldsberg, Birkenallee 1	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**27,0**	**10,6**	**39,1**
Total: Core/Core+ & Value Add						**27,0**	**10,6**	**39,1**
Total: workout (non income producing)						**6,4**	**2,7**	**42,4**
Total: workout (income/non income producing)						**6,4**	**2,7**	**42,4**
Total: Liebenau						**33,3**	**13,2**	**39,7**
London								
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: workout (income/non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: London						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Mailand								
Mailand, Via Dione Cassio 13/ Via Clemente Prudenzio 14, 16	1980	Value Add	99,0	Eigentum	Büro	8,3	5,9	71,6
Total: Value Add						**8,3**	**5,9**	**71,6**
Total: Core/Core+ & Value Add						**8,3**	**5,9**	**71,6**
Total: Mailand						**8,3**	**5,9**	**71,6**
München								
München, Sendlinger-Tor-Platz 5/Thalkirchner Str. 2	1981	Core/Core+	100,0	Erbbaurecht	Büro	4,5	4,5	100,0
München, Landsberger Str. 155, „Artemis“	2000	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	20,9	15,3	73,2
München, Heinrich-Kley-Str. 6, „Fashion Mall Bronce“	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,7	5,1	90,2
München, Karl-Weinmair-Str. 9-11, „Fashion Mall Titan“	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,9	9,9	100,0
München, St.-Martin-Str. 76	1993	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	57,4	57,4	100,0
München, Fritz-Schäffer-Str. 9	1981	Core/Core+	94,9	Eigentum	Büro	71,6	71,6	100,0
Grasbrunn, Robert-Bosch-Ring 5+7	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	34,4	34,4	100,0
Unterschleißheim, Einsteinstr. 2	1998	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	2,8	2,8	100,0
München, Arnulfstr. 25-27, „Pontis Haus“	1992	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	13,0	11,0	84,7
Regensburg, Frankenstr. 9	2003	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	3,6	3,5	97,7
München, Garmischer Str. 2-12/Ridlerstr. 51	1981	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	22,9	21,7	95,0
Nürnberg, Nordostpark 26, Gebäude 119 - Parkhaus	1993	Core/Core+	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Nürnberg, Nordostpark 89-93, Gebäude 127	2002	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	9,2	8,9	96,8

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	**306**	**11.518**	**10.440**	**7.788**	**10.440**	**9,4**	**1,1**	**34,0**	**87.265**	**8,2**	**7,5**
0	**606**	**21.312**	**19.186**	**16.344**	**19.186**	**10,0**	**1,4**	**17,4**	**163.250**	**7,9**	**7,2**
0	**22**	**170**	**168**	**163**	**168**	**1,1**	**2,2**	**3,3**	**1.463**	**8,0**	**7,8**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**977**	**-/-**	**-/-**
0	**22**	**170**	**168**	**163**	**168**	**1,1**	**2,2**	**3,3**	**2.440**	**4,2**	**4,1**
0	**628**	**21.482**	**19.354**	**16.507**	**19.354**	**9,9**	**1,4**	**17,2**	**165.690**	**7,8**	**7,2**
0	0	432	432	423	432	0,0	2,8	2,3	13.350	-/-	-/-
0	0	172	172	172	172	0,0	34,0	0,0	1.620	10,6	10,6
0	**0**	**604**	**604**	**594**	**604**	**0,0**	**11,7**	**1,7**	**14.970**	**0,1**	**0,1**
0	**0**	**604**	**604**	**594**	**604**	**0,0**	**11,7**	**1,7**	**14.970**	**0,1**	**0,1**
0	**0**	**53**	**53**	**36**	**53**	**0,0**	**0,9**	**47,3**	**5.550**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**53**	**53**	**36**	**53**	**0,0**	**0,9**	**47,3**	**5.550**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**657**	**657**	**630**	**657**	**0,0**	**10,8**	**4,3**	**20.520**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.950**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.950**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**11.950**	**-/-**	**-/-**
0	55	716	505	460	474	29,5	2,8	9,8	4.330	-/-	-/-
0	**55**	**716**	**505**	**460**	**474**	**29,5**	**2,8**	**9,8**	**4.330**	**-/-**	**-/-**
0	**55**	**716**	**505**	**460**	**474**	**29,5**	**2,8**	**9,8**	**4.330**	**-/-**	**-/-**
0	**55**	**716**	**505**	**460**	**474**	**29,5**	**2,8**	**9,8**	**4.330**	**-/-**	**-/-**
8	0	1.057	1.057	1.058	1.057	0,0	3,3	-0,1	10.540	6,6	6,3
281	0	3.231	2.326	2.164	2.250	28,0	4,3	7,5	45.470	3,2	3,0
88	16	1.148	1.036	1.002	1.036	9,7	4,9	3,4	17.870	0,0	0,0
237	0	1.949	1.949	1.909	1.949	0,0	2,5	2,1	33.980	8,5	8,4
1.259	28	7.354	7.354	7.354	7.354	0,0	4,2	0,0	110.140	6,1	6,1
672	0	10.270	10.270	10.270	10.270	0,0	8,0	0,0	168.710	5,5	5,5
561	82	3.814	3.790	3.790	2.384	0,6	9,0	0,0	67.480	5,1	5,1
36	0	489	489	489	523	0,0	0,0	0,0	3.290	15,3	15,3
150	0	2.266	2.050	2.076	1.988	9,6	3,0	-1,3	39.120	4,2	3,8
47	24	385	376	386	376	2,3	4,3	-2,4	4.440	7,6	6,6
342	14	3.251	3.104	3.174	3.089	4,5	6,1	-2,2	49.010	5,8	5,7
406	0	212	149	165	149	29,7	1,1	-10,0	1.920	4,8	4,8
143	49	1.228	1.196	1.191	1.196	2,6	2,0	0,4	17.450	5,8	5,8

	Baujahr	Investment Profil	IVG Anteil 2012 in %	Besitz-verhältnisse	Nutzungsart	Vermietbare Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietete Fläche ohne Stellplätze in Tsd. m²	Vermietungs-grad nach Fläche ohne Stellplätze in %
Nürnberg, Nordostpark 87, Gebäude 125 - Kindertagesstätte	2001	Core/Core+	100,0	Eigentum	Sonstiges	1,0	1,0	100,0
München, Rosenheimer Str. 145, 145a-i/Anzinger Str. 1-17	1939	Core/Core+	0,0	Eigentum	Büro	90,8	87,0	95,8
Nürnberg, Nordostpark 12-14, Geb. 118	1999	Core/Core+	6,0	Eigentum	Büro	8,5	8,1	95,9
Nürnberg, Nordostpark 3-5, Gebäude 129	2007	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,8	5,8	98,7
Nürnberg, Nordostpark 7-9	2008	Core/Core+	100,0	Eigentum	Büro	5,6	5,5	98,2
Total: Core/Core+						**367,5**	**353,5**	**96,2**
München, Leopoldstr. 236-238, „Pallas-Haus“	1990	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	8,6	5,0	58,5
München, Implerstr. 7-9/Kapellenweg 4-6	1973	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	13,9	13,0	93,2
Brunnthal, Meisenstraße	1970	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,9	0,9	100,0
Nürnberg, Nordostpark 51	1936	Value Add	100,0	Eigentum	Lager-Logistik	2,4	0,3	13,2
Nürnberg, Nordostpark 62, 64, 66, 72	1962	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	10,6	7,1	66,8
München, Rosenheimer Str./Anzinger Str. (FL 18362)	-	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	2,7	0,4	13,8
Ottobrunn, Lise-Meitner-Str. 7, Geb.5.9, 20.0, 30.0	1968	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	3,3	3,3	99,7
Ottobrunn, Ludwig-Bölkow-Allee - Geb.41.0,41.1	1981	Value Add	100,0	Eigentum	Büro	0,0	0,0	-/-
Ottobrunn, Lise-Meitner Str. - Kasino (WE5)	2007	Value Add	100,0	Eigentum	Sonstiges	0,0	0,0	-/-
Total: Value Add						**42,3**	**29,9**	**70,7**
Total: Core/Core+ & Value Add						**409,9**	**383,4**	**93,5**
Total: workout (income producing)						**10,1**	**8,6**	**85,3**
Total: workout (non income producing)						**14,1**	**11,1**	**78,3**
Total: workout (income/non income producing)						**24,2**	**19,7**	**81,2**
Total: München						**434,1**	**403,1**	**92,9**
Warschau								
Total: workout (non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: workout (income/non income producing)						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total: Warschau						**0,0**	**0,0**	**-/-**
Total						**1.742,8**	**1.471,3**	**84,4**

Stellplätze innen	Stellplätze außen	Potenzialmiete in Tsd. €	Vertragsmiete in Tsd. €	Vertragsmiete t-12 in Tsd. €	Istmiete (Nettomiete) in Tsd. €	Wirtschaftl. Leerstand in %	Restmiet-laufzeit in Jahren	Miete Like-for-like in %	Verkehrswerte aktuell in Tsd. €	NRI in %	NOI in %
0	0	18	18	18	19	0,0	18,8	0,0	220	10,4	10,4
0	197	9.692	9.252	9.006	9.257	4,5	3,1	2,7	129.960	5,8	5,8
0	2	1.003	963	994	963	4,0	1,9	-3,1	13.110	7,6	7,6
0	7	835	830	758	830	0,6	2,9	9,5	10.740	8,5	8,5
0	5	833	827	819	827	0,7	3,5	1,0	10.540	9,2	9,2
4.230	**424**	**49.035**	**47.036**	**46.622**	**45.517**	**4,1**	**5,0**	**0,9**	**733.990**	**5,6**	**5,6**
138	12	1.290	759	853	630	41,2	2,8	-11,1	22.550	2,2	2,1
90	18	1.937	1.886	1.746	1.810	2,6	6,3	8,0	30.500	5,2	4,9
0	0	128	128	128	128	0,0	1,0	0,0	1.170	8,6	8,6
0	106	128	35	85	35	72,9	3,1	-59,5	6.420	-/-	-/-
0	119	264	264	263	264	0,0	2,6	0,3	2.350	9,1	9,1
963	93	656	237	235	237	63,8	1,0	1,0	18.650	-/-	-/-
0	16	275	274	273	274	0,2	2,7	0,3	2.460	13,8	13,8
1	0	0	0	0	0	-/-	0,0	-/-	3.200	-/-	-/-
0	0	0	0	0	0	-/-	0,0	-/-	3.270	-/-	-/-
1.192	**364**	**4.677**	**3.583**	**3.584**	**3.378**	**23,4**	**4,4**	**0,0**	**90.570**	**2,3**	**2,1**
5.422	**788**	**53.711**	**50.618**	**50.207**	**48.895**	**5,8**	**5,0**	**0,8**	**824.560**	**5,3**	**5,2**
0	**90**	**1.281**	**1.164**	**1.053**	**1.095**	**9,1**	**2,8**	**10,6**	**15.170**	**11,5**	**11,0**
441	**1.239**	**801**	**405**	**524**	**420**	**49,4**	**4,3**	**-22,6**	**38.590**	**-/-**	**-/-**
441	**1.329**	**2.082**	**1.569**	**1.577**	**1.515**	**24,6**	**3,2**	**-0,5**	**53.760**	**2,5**	**2,4**
5.863	**2.117**	**55.793**	**52.188**	**51.783**	**50.410**	**6,5**	**4,9**	**0,8**	**878.320**	**5,1**	**5,0**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**4.600**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**4.600**	**-/-**	**-/-**
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-/-**	**0,0**	**-/-**	**4.600**	**-/-**	**-/-**
14.860	**7.498**	**217.833**	**190.891**	**192.372**	**187.300**	**12,4**	**4,4**	**-0,8**	**3.193.313**	**5,1**	**4,9**

Wesentliche konsolidierte Tochter-unternehmen und Beteiligungen

zum 31.12.2012 (Teil des geprüften Konzernabschlusses)

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
I. Verbundene, konsolidierte Unternehmen[1)]					
actio(plus KG K.u.K. Grundverwaltungs GmbH & Co., Berlin	52,73	Deutschland	18.756	1.667	5)
Asticus AB, Göteborg	100,00	Schweden	122.423	-292	
Asticus Belgium II SNC, Brüssel	100,00	Belgien	17.037	7.079	
Asticus Belgium SNC, Brüssel	100,00	Belgien	915	20.105	
Asticus Europe GIE, Brüssel	100,00	Belgien	0	0	
Asticus International AB, Stockholm	100,00	Schweden	74.821	-17	
Batipromo S.A., Brüssel	100,00	Belgien	270.091	80.317	
Beaulieu SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.847	-41	
Bessenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	643	-28	
Bolet SA, Brüssel	100,00	Belgien	-10.332	-3.506	
Bonne Odeur SA, Brüssel	100,00	Belgien	-958	-482	
BOTAGRUND Verwaltungs- GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.078	-103	4)
BURG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Ristamos KG, Berlin	97,32	Deutschland	-4.167	-982	5)
Demot SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-290	-20	
Edison SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	-1.892	0	
FvH Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Hardenbergstraße 26 - KG, Bonn	98,38	Deutschland	4.285	2.459	5)
GELFOND Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Frankfurt - Niederrad Besitz KG, München	94,00	Deutschland	-27.393	-398	5)
Gertrud SA, Brüssel	100,00	Belgien	728	29.932	
Groenhoek SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.624	-102	
Grundbesitz Investitionsgesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin	75,00	Deutschland	2.839	-344	5)
Helsingin Latokartanontie 7 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.972	142	
Helsingin Radiokatu Koy, Helsinki	100,00	Finnland	8.281	243	
HRI Lux Verwaltungsgesellschaft S.A.	100,00	Luxemburg	232	46	
Immobilière Groenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	13.446	281	
Infopark Fejlesztesi RT, Budapest	100,00	Ungarn	7.129	-8	
IVG 55 Moorgate GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	12.682	0	4)
IVG Asset Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-9.581	4.985	4)
IVG Austria AG	100,00	Österreich	756	-9	
IVG Beteiligung I AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Beteiligung II AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Beteiligung III AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahresergebnis in Tsd. €	
IVG Beteiligung IV AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Beteiligung V AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Beteiligung VI AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Beteiligung VII AG & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	47.885	47.885	5)
IVG Brussels SNC, Brüssel	100,00	Belgien	2.097	-19	
IVG Businesspark Media Works Munich I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.628	946	5)
IVG Businesspark Media Works Munich II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.349	-770	5)
IVG Businesspark Micropolis Ost Verwaltungs GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	67	-2	5)
IVG Businesspark vor München II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-404	55	5)
IVG Businesspark vor München V GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-292	-422	5)
IVG Caverns GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.818.535	129.679	4)
IVG Clearing GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	551.732	197.350	4)
IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	82	34	
IVG Deutschland Immobilien GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	106.197	1.309	
IVG Development (UK) Ltd., London	100,00	Großbritanien	14.965	72	
IVG Development Düsseldorf Objekt Fichtenhain GmbH, Düsseldorf	100,00	Deutschland	-572	-110	
IVG Development GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	32.584	9.336	4)
IVG Development München Objekt Arabellapark GmbH, München	100,00	Deutschland	-1.024	-836	
IVG Development Obozowa Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-2.934	-888	
IVG Developments (Broadway) Ltd., London	100,00	Großbritanien	10.115	187	
IVG Developments (London & UK) Limited, London	100,00	Großbritanien	13.023	13.030	
IVG European Properties AB, Göteborg	100,00	Schweden	96.135	-2.881	
IVG European Real Estate SA, Brüssel	100,00	Belgien	138.718	-13	
IVG EuroSelect Fonds IV GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-36.821	-3.574	5)
IVG Finance B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	-38.202	-35.703	
IVG Finance Ltd, Malta	100,00	Malta	-24	1	
IVG Finsbury GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	17.024	0	4)
IVG France S.A.S. Paris	100,00	Frankreich	2.013	-588	
IVG Front Office Asniéres SAS, Paris	100,00	Frankreich	-4.615	-17.559	
IVG Fund Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	475	72	
IVG Gewerbeimmobilien 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	25	253	4)
IVG Gewerbeimmobilien 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	988	462	4)
IVG Gewerbeimmobilien 3 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	6.530	1.758	4)
IVG Glasgow Limited Partnership, London	100,00	Großbritanien	-141	-454	
IVG Holding Ltd, Malta	100,00	Malta	-7	0	
IVG Hungary Kft., Budapest	100,00	Ungarn	2.528	380	
IVG Immobilien GmbH & Co. Berlin VIII - Objekt Neue Spreespeicher Cuvryhof - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.520	-62	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn I - Obj Zanderstraße - KG, Berlin	5,98	Deutschland	13.458	1.394	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn II - Objekt Bad Godesberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.467	-109	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Frankfurt Flughafen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	14.882	2.260	5)
IVG Immobilien GmbH & Co. Liebenau V - Objekt Bremen-Blumenthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-10	-3	5)
IVG Immobilien Management REIT-AG, Bonn	75,00	Deutschland	188.909	-18.966	

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glinde - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	1.569	18	5)
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glockengießerwall 19 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-541	-15	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin I - Objekt Focus Teleport - KG, Bonn	75,00	Deutschland	51.265	1.019	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin II - Objekt Tempelhofer Weg 62 - KG, Bonn	75,00	Deutschland	9.886	-399	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin III - Objekt Tempelhofer Weg 64 - KG, Bonn	75,00	Deutschland	8.419	98	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin IV - Objekt Am Borsigturm - KG, Bonn	75,00	Deutschland	31.748	-771	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Airport Business Center - KG, Bonn	75,00	Deutschland	31.238	-529	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn II - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8 - KG, Bonn	75,00	Deutschland	14.742	-301	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8a - KG, Bonn	75,00	Deutschland	6.891	-617	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Am Wehrhahn - KG, Bonn	75,00	Deutschland	4.434	-271	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn V - Objekt Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße - KG, Bonn	75,00	Deutschland	3.780	-346	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VI - Objekt Düsseldorf, Immermannstraße/Karlstraße - KG, Bonn	98,73	Deutschland	-1.674	-179	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Lahnstraße- KG, Bonn	75,00	Deutschland	11.053	-1.066	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Heddernheim- KG, Bonn	75,00	Deutschland	57.291	-3.733	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Neu-Isenburg - KG, Bonn	98,73	Deutschland	-3.498	-436	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Mannheim, Schildkrötstraße - KG, Bonn	75,00	Deutschland	21.894	-38	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Mannheim, High-Tech-Park II - KG, Bonn	75,00	Deutschland	13.479	-304	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg II - Objekt Heidenkampsweg 44/46 - KG, Bonn	75,00	Deutschland	4.891	-751	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Altonaer Poststrasse - KG, Bonn	75,00	Deutschland	11.158	370	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IV - Objekt Rödingsmarkt - KG, Bonn	75,00	Deutschland	15.749	-603	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Spiegelinsel - KG, Bonn	75,00	Deutschland	-33.521	-10.736	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg V - Objekt Ludwig-Erhard-Strasse - KG, Bonn	75,00	Deutschland	-1.624	-40	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Van-der-Smissen-Straße-KG, Bonn	75,00	Deutschland	30.180	845	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Mittelweg - KG, Bonn	75,00	Deutschland	41.927	-2.813	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Channel 9-11 - KG, Bonn	98,73	Deutschland	-1.038	-900	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg XiV-Objekt Globushof-KG	75,00	Deutschland	0	0	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München I - Objekt Sendlinger-Tor-Platz - KG, Bonn	75,00	Deutschland	9.588	-1.693	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München II - Objekt Fritz-Schäffer-Straße - KG, Bonn	71,48	Deutschland	207.121	9.176	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Berlin V - Objekt Kurfürstendamm Bayerhaus - KG, Bonn	75,00	Deutschland	3	105	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn IX - Objekt Krefeld, Ostwall - KG, Bonn	75,00	Deutschland	2.058	-893	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VII - Objekt Düsseldorf, Willstätterstraße - KG, Bonn	98,73	Deutschland	-181	-352	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn VIII - Objekt Köln, Neue Weyerstraße - KG, Bonn	75,00	Deutschland	8.236	221	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Bonn X - Objekt Düsseldorf, Eduard-Schulte-Straße - KG, Bonn	75,00	Deutschland	17.973	242	5)
IVG Immobilien-Management GmbH & Co.Hamburg I - Objekt Baumwall KG, Bonn	75,00	Deutschland	40.635	-1.591	5)
IVG Immobilien-Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	147	251	
IVG Immobilienverwaltung Bonn GmbH & Co. - Objekt Langen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	376	-87	5)
IVG Immobilière SAS, Paris	100,00	Frankreich	287.433	128.999	
IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	19.636	525	4)
IVG Investment GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	131.734	-3.469	4)

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahresergebnis in Tsd. €	
IVG Investments Ltd, Malta	100,00	Malta	1.622	401	
IVG Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	610	-3.790	
IVG Italy s.r.l., Mailand	100,00	Italien	487	-75	
IVG Kavernen Informationszentrum Etzel GmbH & Co. KG, Friedeburg	100,00	Deutschland	-642	-294	5)
IVG Kavernenbetriebsführungsgesellschaft mbH, Friedeburg	100,00	Deutschland	-89	-46	4)
IVG Logistics Holding S.A ., Luxemburg	100,00	Luxemburg	5.836	2.578	
IVG Luxembourg S.à.r.l.	94,00	Luxemburg	878	62	
IVG Mahlerstrasse 13 GmbH, Wien	100,00	Österreich	54	-41	
IVG Malta Ltd, Malta	100,00	Malta	689	-26	
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio I - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-6.553	511	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.438	2.810	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio III - KG, Bonn	98,75	Deutschland	11.395	1.400	5)
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio IV - KG, Bonn	91,90	Deutschland	-23.937	3.788	5)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XI - Objekt Gravensteinstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.118	59	5)
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIV - Objekt Taubenstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-352	-619	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Neuss - KG, Bonn	100,00	Deutschland	20.419	2.871	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XV Objekt - Zanderstr.1 und 3 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-79	-20	5)
IVG Management GmbH & Co. Bonn XVI Objekt Düsseldorf Redlichstrasse KG, Bonn	100,00	Deutschland	-11.086	-274	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Hannover - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.658	-193	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Spaldingstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	88	-5	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Heidenkampsweg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	5.144	811	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Christoph-Probst-Weg . KG, Bonn	100,00	Deutschland	7.860	3.461	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XII Objekte Channel Karnapp/Schellerdamm KG, Bonn	100,00	Deutschland	-12.239	-110	5)
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XIII Objekte Channel Harburger Schloßstraße KG, Bonn	100,00	Deutschland	-3.709	2.068	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau IX - Objekt Clausthal - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.419	-78	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau VIII - Objekt Bomlitz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	920	94	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau X - Objekt Hessisch-Lichtenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	12	-33	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XI - Objekt Lippoldsberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.469	97	5)
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XII - Objekt Fienerode - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.672	24	5)
IVG Management GmbH & Co. München XIII - Objekt Leopoldstraße 157 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-704	-13	5)
IVG Management GmbH & Co. München XVII - Objekt Heinrich Kley Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	8.111	2.201	5)
IVG Management GmbH & Co. München XVIII - Objekt Landsberger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.397	-45	5)
IVG Management GmbH & Co. München XX . Objekt Nymphenburger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-9.790	191	5)
IVG Management GmbH & Co. München XXI - Objekt St. Martin Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.367	4.536	5)
IVG Management GmbH & Co.München XIX - Objekt Schwabing Leopoldstraße 236 - 238 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-7.599	-1.996	5)
IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-2.972	817	4) 6)
IVG Netherlands BV	100,00	Niederlande	-1.076	-2.197	
IVG Nordostpark I GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	170	28	5)
IVG Nordostpark II GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.450	744	5)
IVG Nordostpark III GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	663	70	5)
IVG Nordostpark IV GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	753	-91	5)
IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG, Berlin	5,98	Deutschland	12.193	832	5)

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €	
IVG Nordostpark VI GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.796	147	5)
IVG Nordostpark VIII GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.115	-1.191	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Erkrath - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-989	-72	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn II Dortmund, Otto-Hahn-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-56	-5	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn III - Objekt Dortmund, Mart.-Schmeisser-Weg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-618	-81	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Porz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.827	86	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Bad Homburg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.292	66	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-2.367	-196	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Bad Homburg, Im Atzelnest 5 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.603	337	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Dreireich-Sprendlingen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-274	-176	5)
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg - Objekt Hannover, Freundallee - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-504	209	5)
IVG Pegarino Holding GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-4.540	50	5)
IVG Poland Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	744	343	
IVG Polar Oy, Helsinki	100,00	Finnland	402.361	13.312	
IVG Private Funds Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	Deutschland	798	-3	
IVG Private Funds GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	6.614	11.359	4)
IVG Private Funds Management GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	1.754	1.313	
IVG Real Estate Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	464	-22.250	
IVG Regium Park Krefeld GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.932	110	
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Großziethen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	748	-195	5)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Potsdam - KG, Bonn	100,00	Deutschland	370	-21	5)
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Teltow - KG, Bonn	100,00	Deutschland	458	14	5)
IVG Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Mailand	95,00	Italien	1.030	-255	
IVG Spree-Speicher GmbH & Co. KG , Bonn	100,00	Deutschland	11.876	1.037	5)
IVG Sweden AB, Stockholm	100,00	Schweden	447	592	
IVG The Squaire Parking GmbH & Co. KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	2.887	2.847	5)
IVG UK Ltd., London	100,00	Großbritanien	3.011	-1.227	
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin II - Objekt Streitstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	692	3.515	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin V - Objekt Freiheit - KG, Bonn	100,00	Deutschland	6.002	723	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Hohenzollernwerk - KG, Bonn	100,00	Deutschland	32	-18	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn V - Objekt Homburg/Saar - KG, Bonn	100,00	Deutschland	49	-11	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Kassel IX - Objekt Waldau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	298	1.958	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau II - Objekt Dörverden - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.159	-1.055	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau III - Objekt Liebenau - KG, Bonn	100,00	Deutschland	9.773	259	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau IV - Objekt Dragahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.911	2.163	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München II - Objekt Unterpfaffenhofen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	401	660	5)
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München III - Objekt Ottobrunn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	10.056	2.005	5)
Johs. Uckermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklung KG, Bonn	92,50	Deutschland	410	0	5)
Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 26	100,00	Deutschland	3.842	-6.230	
Kiiskinkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.134	-220	
Kilometri Koy, Espoo	100,00	Finnland	51	0	
Kilon Helmi Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.612	109	
Kilon Timantti Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.812	-120	

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahresergebnis in Tsd. €	
Kirkonkyläntie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-181	67	
Kornetintie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-529	-309	
Kribus Kft, Budapest	100,00	Ungarn	4.152	31	
Kumpulantie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	15.176	782	
Kuopion Satama 4 Koy, Kuopio	100,00	Finnland	1.422	-250	
Kutomotie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.245	-199	
Madou Plaza SA, Brüssel	100,00	Belgien	499.269	127.335	
Malmin Kauppatie 8 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.872	360	
Molenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	411	-31	
Niittylänpolku 16 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.163	66	
Niittymäenpolku 9 Koy, Espoo	100,00	Finnland	5.073	504	
OPUS 2 investment Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-16.590	-2.612	
Opus 2 S.à r.l., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-129	-19	
Pakkalan Kartannnkoski 3 Koy, Vantaa	100,00	Finnland	17.433	517	
Pakkalan Kartanonkoski 12 Koy (Leija), Vantaa	100,00	Finnland	1.439	544	
Pasilanraitio 5 Koy, Helsinki	91,60	Finnland	8.168	-838	
Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	88	4	4)
Pitkänsillankatu 1-3 Koy, Kokkola	100,00	Finnland	615	-28	
Plaza Forte Koy, Vantaa	100,00	Finnland	11.506	-1.055	
Praten SA, Brüssel	100,00	Belgien	2.834	1.621	
Property Management Gesellschaft mbH, Wiesbaden	100,00	Deutschland	181	14	
Property Security Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	17.431	-488	
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege und Denkmalschutz mbH, Berlin	100,00	Deutschland	-355	649	
Satomalmi Koy, Helsinki	90,40	Finnland	3.109	-99	
Scifin Alfa Koy, Espoo	100,00	Finnland	3.071	550	
Sinimäentie 10 Koy, Espoo	92,37	Finnland	-963	-973	
Spoor SA, Brüssel	100,00	Belgien	5.923	-2.608	
Stefánia Park Kft., Budapest	100,00	Ungarn	-711	756	
Stodiek Beteiligungs I Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	7.944	-45	
Stodiek Beteiligungs II Sarl, Luxemburg	100,00	Luxemburg	1.279	-3.609	
Stodiek ESPANA SA, Madrid	100,00	Spanien	11.151	145	
Stodiek Inmobiliaria SA, Madrid	100,00	Spanien	-3.002	-1.748	
Stodiek Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	879	-3.141	
Stodiek Wohnpark Kaarst GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-118	-78	5)
Svanen SA, Brüssel	100,00	Belgien	-23.467	-7.451	
Tapiontuuli Koy, Espoo	100,00	Finnland	328	-625	
Tardis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, München	0,034	Deutschland	6.306	2.615	3) 5)
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	-4.302	-114	
THE SQUAIRE GmbH & Co. KG, Frankfurt	66,66	Deutschland	-477.937	-54.952	5)
THE SQUAIRE Standortmanagment GmbH, Frankfurt	100,00	Deutschland	-3.618	-3.953	4)
Valen SA, Brüssel	100,00	Belgien	1.066	-1.635	
Vanha Talvitie 11 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-579	-336	
Ykkösseppän Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.463	-8	

Firma	Konzernanteil in %	Land	Eigenkapital in Tsd. €	Jahres-ergebnis in Tsd. €
II. Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen [2) 7)]				
FDV II Venture SA, Luxemburg	21,17	Luxemburg	235	4.210
FDV Venture SA, Luxembourg	24,22	Luxemburg	1.840	-60
Frankonia Eurobau Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal	33,33	Deutschland	-5.580	-2.320
Greater London Trust, Jersey	50,00	Großbritanien	-6.570	-13.540
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	2.600	50
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-21.140	-1.090
IVG Italy Office Fund GmbH & Co.KG., Bonn	38,67	Deutschland	8.840	-2.570
IVG Protect Fund	20,00	Deutschland	138.150	4.310
Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbh & Co. Grundstücks-KG, Duisburg	49,00	Deutschland	5.750	-150
Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG, München	50,00	Deutschland	2.550	-700
Petrarca Fondo comune di investimento imobiliare	15,00	Italien	41.720	-11.070
Premium Green Fund	16,64	Deutschland	160.080	9.730
Rantasarfvik Oy, Helsinki	50,00	Finnland	0	0
Real Estate Capital Partners, N.Y.	28,01	Vereinigte Staaten von Amerika	35.350	1.390

1) Die Werte entsprechen den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellten Einzelabschlüssen vor Konsolidierungsmaßnahmen und sind teilweise beeinflußt durch den Ansatz von Konzernanschaffungskosten für konzernintern übertragene Vermögenswerte
2) Die Werte entsprechen teilweise den nach landesspezifischen Vorschriften aufgestellten Abschlüssen und zeigen nicht unbedingt den Beitrag der Gesellschaft zum Konzernabschluss
3) Special Purposes Entities (SPE)/Zweckgesellschaften nach SIC 12
4) Ergebnisabführungsvertrag/Verlustübernahme
5) § 264 b HGB
6) § 264 Abs. 3 HGB
7) Bezüglich des maßgeblichen Einflusses auf Beteiligungen verweisen wir auf Abschnitt 3. (b) des Anhangs

Konzernbeirat der IVG Immobilien AG

Die IVG Immobilien AG hat zur Unterstützung ihrer Geschäftstätigkeit einen Konzernbeirat eingerichtet. Der Beirat dient u. a der Förderung der Kontakte mit in- und ausländischen Unternehmen und Vertretern des öffentlichen Lebens.

Beiratsmitglieder

Stand: 31.12.2012

Dr. Patrick Adenauer
Geschäftsführender Gesellschafter Bauwens GmbH & Co. KG

Hermann Aukamp
CIO Real Estate Nordrheinische Ärzteversorgung

Prof. Dr. Wilhelm Bender
Vorsitzender des Aufsichtsrats Bombardier Transportation GmbH und Bombardier Transportation Global Holding SE

Dr. Burckhard Bergmann
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands E.ON Ruhrgas AG

Dr. Ralf Bethke (bis 31.12.2012)
Vorsitzender des Aufsichtsrats K+S Aktiengesellschaft

Rolf Eckrodt (bis 31.12.2012)
Verwaltungsratsvorsitzender Leclanché SA

Dr. Alexander Erdland
Vorsitzender des Vorstands Wüstenrot & Württembergische AG

Dr. Michael Fuchs MdB
Stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Werner Gegenbauer
Aufsichtsratsvorsitzender Gegenbauer Holding SA & Co. KG

Dr. Rudolf Hanisch
Ehemaliges Mitglied des Vorstands Bayerische Landesbank

Jochen Herwig
Vorstandsvorsitzender LVM Versicherung

Daniel F. Just
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands Bayerische Versorgungskammer (ab 01.01.2013 Vorsitzender des Vorstands)

Peter Kobiela
Ehemaliges Mitglied des Vorstands
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Dr. Johannes Ludewig
Vorsitzender des Nationalen Normenkontrollrats Bundeskanzleramt

Adriaan A. Mast, M.Sc. FRICS
MACRE B.V.
Masters Airport City Real Estate Consultancy

Dr. Dirk Matthey
Ehemaliger Finanzvorstand IVG Immobilien AG

Dr. Gerhard Niesslein
Chief Executive Officer Orascom Development Holding AG

Dr. Klaus Rauscher
Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands Vattenfall Europe AG

Christian Ulbrich
CEO EMEA Jones Lang LaSalle Europe Ltd.

Dirk van den Broeck
Exectutive chairman Patrimmonia Fund Europe S.A.

Nicolaas J. M. van Ommen
Mitglied des Aufsichtsrats IMMOFINANZ AG

Claus Wisser (bis 31.12.2012)
Vorsitzender des Aufsichtsrats AVECO Holding AG

Glossar

A

Alignment of Interest
Bezeichnet die Interessensidentität zwischen einem Prinzipal und seinen Agenten.

Asset Management
Wertorientierte Betreuung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung und Steuerung von Dienstleistern vor Ort.

Assets under Management
Wert der von IVG in allen Geschäftsbereichen gemanagten Vermögensgegenstände (Immobilien, Kavernen). Darunter fallen eigene und im Fremdauftrag verwaltete Vermögensgegenstände.

At Equity Bilanzierung
Rechnungslegungsverfahren zur Bilanzierung von Beteiligungen an Unternehmen mit einer Anteilsquote von mehr als 20 und weniger als 50 %.

B

BaFin
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Basel III
Bezeichnet ein Reformpaket, mit dem die Bankenregulierung Basel II für Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute der europäischen Union, um strengere Eigenkapitalvorschriften erweitert werden soll.

Besserungsschein
Vertragliche Vereinbarung, die einer Vertragspartei im Falle des Eintritts bestimmter Bedingungen ein Recht auf Nachbesserung einräumt. Die Art der Nachbesserung kann dabei z.B. in Form einer Geldzahlung erfolgen.

C

Capital Expenditures (Capex)
Investitionen in das Anlagevermögen.

Carve Out Debt
Fremdkapital, welches aufgrund seines Charakters bzw. seiner Besicherung bei der Berechnung des Verschuldungsgrads nicht berücksichtigt wird.

Cash Flow
Kennzahl zur Beurteilung der Finanz- und Ertragskraft eines Unternehmens. Der Cashflow gibt den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an.

Cash Flow Hedges
Absicherungsinstrument gegen Zahlungsschwankungen.

Cash Generating Unit (CGU)
Bezeichnet die zahlungsmittelgenerierende Einheit, die zum Beispiel zur Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der rechtlichen Einheit oder einer Gruppe von Einheiten, maximal jedoch auf Segmentebene, gebildet wird.

Cashpool
Konzerninterner Liquiditätsausgleich durch ein zentrales Finanzmanagement.

Change of Control
Bezeichnet den Kontrollwechsel bei einer Gesellschaft.

Co-Investment Strategie
Minderheitenbeteiligung der Gesellschaft an Fondsstrukturen zur Erzielung nachhaltiger Erträge bei gleichzeitiger Verbesserung des Risiko-Ertrags Profils.

Collar
Bezeichnet im Finanzwesen eine Handelsstrategie die positive sowie negative Wertschwankungen eines Basisgeschäfts begrenzt.

Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS)
Anleihen, deren Zahlungsflüsse von den Zins- und Tilgungszahlungen grundpfandrechtlich gesicherter Forderungen abhängen. Bei den CMBS sind die Forderungen üblicherweise durch Gewerbeimmobilien abgesichert.

Commercial Paper Programm
Geldmarktpapiere mit nicht standardisierten Laufzeiten zur kurzfristigen Kapitalbeschaffung.

Compliance
Gesamtheit der im Unternehmen getroffenen Maßnahmen zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften mit dem Ziel, interne Regelungen sicherzustellen wie auch gerichtliche bzw. aufsichtsrechtliche Sanktionen sowie finanzielle oder Reputationsschäden zu verhindern.

Compound Annual Growth Rate (CAGR)
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über einen bestimmten Zeitraum.

Core/Core+ Immobilien
Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien mit einer sicheren Ertragsgrundlage und geringen Risiken in guten Lagen.

Corporate Governance
Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist es, die Aktionärsinteressen zu wahren und eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik zu sichern.

Corporate Social Responsibility (CSR)
Gesamtheit der Maßnahmen zur Wahrnehmung der gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Verantwortung durch ein Unternehmen.

Cost to complete
Im Bereich Development steht der Begriff für die in Zukunft noch zu tätigenden Investitionen von laufenden Projektentwicklungen.

Covenants
Kreditklauseln oder auch (Neben-)Abreden im Kreditvertrag. Covenants sind vertraglich bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kreditvertrages.

D

Designated Sponsor
Finanzdienstleister, die im Auftrag der Gesellschaft die Liquidität in der Aktie sicherstellen.

Discounted Cash Flow (DCF)-Methode
Methode bei der die zukünftig mit einer Immobilie in Verbindung stehenden Zahlungsströme auf den heutigen Tag abgezinst werden, um so den Kapitalwert der Immobilie zu ermitteln.

Diskontierungszinsen
Zinssatz, der zur Barwertermittlung einer Investition genutzt wird. Neben einer risikofreien Komponente die sich an einem Referenzzinssatz, üblicherweise dem für lang laufende Staatsanleihen bemisst, beinhaltet dieser auch eine risikoabhängige Komponente.

E

Earnings before Interest and Taxes (EBIT)
Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

Eigenkapitalquote
Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital. Bei der Berechnung nach Verkehrswerten werden im Gegensatz zur Berechnung nach Buchwerten die stillen Reserven berücksichtigt.

EPRA Bruttomietertrag
Entspricht der vertraglich vereinbarten Miete, zuzüglich der nach IFRS über die Mietvertragslaufzeit zu verteilenden Mietincentives und der Erträge aus Investitionsmieten, vor Abzug mietfreier Zeiten und Mietminderungen.

EPRA Leerstandsquote
Ermittlung der Leerstandsquote auf Basis von Marktmieten. Hierfür werden für die Berechnung sowohl für die Leerstandsflächen als auch für die Summe aller vermietbaren Flächen die entsprechenden Marktmieten unterstellt.

EPRA Marktmiete
Entspricht der erzielbaren Miete des Gesamtportfolios unter Berücksichtigung der derzeit geltenden, marktüblichen Konditionen.

EPRA Net Initial Yield
Die Net Initial Yield zeigt die annualisierten Mieterträge, basierend auf den tatsächlich gezahlten Mieten, abzüglich nicht-umlegbarer Betriebskosten (inklusive dem Instandhaltungsaufwand) im Verhältnis zum sogenannten Bruttomarktwert der Immobilien, also dem Marktwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten im Falle eines Verkaufs.

EPRA Nettomietertrag
Entspricht den innerhalb eines Jahres gezahlten Mieten, abzüglich nicht-umlegbarer Nebenkosten und laufenden Instandhaltungsaufwendungen.

EPRA „Topped-Up“ Net Initial Yield
Ergänzend zur Vorgehensweise bei der Ermittlung der EPRA Net Initial Yield werden hierbei zusätzlich noch die gewährten mietfreien Zeiten in der Ermittlung berücksichtigt.

EURIBOR/LIBOR
Referenzzinssatz für den Handel von Einlagen zwischen Banken.

European Public Real Estate Association (EPRA)
Eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobilienaktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt. Zu den Zielen der EPRA gehören die Förderung, die Entwicklung und die Repräsentation europäischer Immobilien- Kapitalmärkte. EPRA ist bestrebt, „Best-Practice”-Standards hinsichtlich Rechnungslegung, Offenlegung und Corporate Governance zu etablieren.

Exit Yield
Geplante Nettomiete im Verhältnis zum geplanten Bruttoverkaufspreis; beschreibt die Rendite eines Objekts für einen potenziellen Käufer.

F

Fair Value
Beschreibt den Zeitwert eines Vermögensgegenstandes. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben. Der Fair Value für Investment Property wird bei IVG regelmäßig durch externe unabhängige Gutachter ermittelt.

Finance Lease
Überlassungsverhältnis, bei dem wirtschaftliche Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Nach IFRS sind langfristige Mietverträge unter bestimmten Kriterien ökonomisch wie ein Verkauf zu berücksichtigen.

Funds From Operations (FFO)
Der FFO ist eine liquiditätsbasierte Finanzkennzahl, die den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit beschreibt. Es handelt sich hierbei um eine in der Immobilienwirtschaft etablierte Kennzahl für die operative Ertragskraft von börsennotierten, insbesondere bestandshaltenden Immobiliengesellschaften.

G

Gesamt-Investitionskosten (GIK)
Im Bereich Development steht der Begriff für die Summe von historisch und zukünftig für ein Projekt anfallenden Bau- und Finanzierungskosten.

Geschlossener Fonds
Fondstyp mit begrenztem Ausgabevolumen. Der Verkauf von Anteilen wird eingestellt, wenn das festgesetzte Volumen erreicht ist. Ein Rückkauf der Anteile durch den Initiator ist während der Fondslaufzeit im Normalfall nicht vorgesehen.

Global Reporting Initiative (GRI)
Die Global Reporting Initiative entwickelt durch die Einbeziehung einer Vielzahl von Stakeholdern weltweit anerkannte Leitlinien der Nachhaltigkeits-berichterstattung.

H

Hedge Accounting
Bezeichnet die (zumindest per saldo erfolgsneutrale) bilanzielle Behandlung gegenläufiger Wertänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft bei zu Absicherungszwecken („hedging“) eingesetzten derivativen Finanzinstrumenten.

Hybridanleihe/Hybridkapital
Im Englischen auch Perpetual genannt, stellt eine Mezzanine-Form der Unternehmensfinanzierung dar. Hierbei handelt es sich um eine Anleihe die ihrer Art nach nachrangig ist und somit Eigen- wie Fremdkapitalcharakter hat.

I

IASB
International Accounting Standards Board; Gremium welches sich mit der Formulierung und Weiterentwicklung der Bilanzierungsstandards (International Accounting Standards) befasst.

Immobilienspezialfonds
Besondere Art des offenen Immobilienfonds in Deutschland mit fest stehenden, meist institutionellen Investoren.

Impairment
Bezeichnet die Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände ohne bestimmte Nutzungsdauer sowie auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

International Financial Reporting Standards (IFRS)
Internationale Rechnungslegungsvorschriften insbesondere für börsennotierte Unternehmen.

Investment Property (IP)
Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden.

Istmiete
Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmende und im Einklang mit den International Financial Reporting Standards ermittelte Miete.

J

Joint Venture
Kooperation zwischen zwei rechtlich und wirtschaftlich getrennten Unternehmen.

K

Kapitalisierungszinsen
Abzinsungsfaktor, der der ewigen Rente entspricht.

Kaverne
Unterirdischer Speicherhohlraum zur Lagerung von flüssigen oder gasförmigen Stoffen, u. a von Erdöl oder Erdgas.

Key Performance Indicators (KPIs)
Kennziffern, die für die Beurteilung der Entwicklung zum Beispiel eines Geschäftsbereichs die höchste Aussagekraft haben. KPIs dienen einer sinnvollen Komplexitätsreduktion in der Unternehmenssteuerung.

L

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)
US-amerikanisches System zur Klassifizierung nachhaltiger Gebäude. Die Bewertung erfolgt durch Punktevergabe. Die Summe der Punkte entscheidet über Einordnung in folgende Kategorien: Zertifiziert, Silber, Gold und Platin.

Like-for-like-Vergleich
Vergleich von identischen Immobilienbeständen in zwei verschiedenen Betrachtungsjahren. Insbesondere Zu- und Abgänge in Portfolios werden dazu eliminiert.

Loan-To-Value (LTV)
Generell wird der LTV definiert als Anteil des Kreditbetrages im Verhältnis zum Verkehrs- oder Marktwert definierter Vermögenswerte.

Long Term Incentives (LTI)
Zur langfristigen Bindung wichtiger Leistungsträger werden diesen langfristige Beteiligungen am Unternehmen im Rahmen des Performance Cash Plan eingeräumt.

M

Marktkapitalisierung
Börsenwert einer Aktiengesellschaft. Aktueller Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der Aktien.

N

Net Asset Value (NAV)
Nettosubstanzwert, der das wirtschaftliche Eigenkapital eines Unternehmens widerspiegelt. Er bestimmt sich aus den Marktwerten des Konzernvermögens – das ist im Wesentlichen der Wert unserer Immobilien – abzüglich des Fremdkapitals.

Net Investment Hedges
Absicherungsinstrument von Beteiligungen in Fremdwährungen.

Net Operating Income (NOI)/NOI-Rendite
Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Nettomieten abzüglich immobilienbezogener Kosten, Instandhaltung IP, Marketingaufwand. Die NOI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NOI am investierten Kapital.

Net Rental Income (NRI)/NRI-Rendite
Immobilienbezogene Ergebnisgröße; wird ermittelt über Istmiete abzüglich Immobilienkosten. Die NRI-Rendite beschreibt den relativen Anteil des NRI am investierten Kapital.

O

OECD
Organisation for Economic Cooperation and Development.

Operatives EBIT
Ergebnis vor Zinsen und Steuern abzüglich der Effekte aus Wertänderungen.

P

Payer Swap
Vertragspartei, die bei einem Zins-Swap ihr Zinsrisiko nach oben begrenzt, in dem sie ihre variablen Zinsverbindlichkeiten durch eine feste Zinszahlung tauscht.

Performance Cash Plan
Langfristiges Beteiligungsinstrument für Führungskräfte, bei Erreichung für das Unternehmen wesentlicher Steuerungskennzahlen.

PIIGS-Länder
Bezeichnet die Länder Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien.

Potenzialmiete
Diese ergibt sich aus der Summe von Vertragsmiete zuzüglich der erzielbaren annualisierten Miete für leerstehende Flächen. Die erzielbaren Mieten der leerstehenden Flächen berechnet sich dabei auf Basis der aktuellen Marktmiete.

Prime Yield
Kennzahl, die die Netto-Anfangsrendite einer Immobilien-Investition in Spitzenlagen ausdrückt. Es wird die Nettomiete in das Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.

R

Recurring Income
Bezeichnet wiederkehrende Erträge aus laufender Geschäftstätigkeit.

Refurbishment
Fachausdruck für eine grundlegende Modernisierung bis hin zur Sanierung eines Gebäudes.

Restricted Stock Units (RSU)
Beschränkte Aktienerwerbsrechte, die dem Vorstand und Führungskräften für die Erreichung von wesentlichen Konzernzielen eingeräumt werden.

S

Senior Debt
Vorrangiges Fremdkapital, welches im Falle einer Insolvenz unmittelbar über die verbleibenden Vermögenswerte abgesichert wird.

Short Term Incentives (STI)
Variables Vergütungselement, welches von der Erreichung intern abgestimmter Unternehmens- und Individualziele abhängt.

Stakeholder
Bezeichnet alle mit der Gesellschaft in Verbindung stehenden Personen/Organe, die ein Interesse an den Geschäftstätigkeiten und Fortbestand der Unternehmung haben.

Stock Options
Aktienbezugsrechte. Vergütungsbestandteil für Führungskräfte, der an die Erfüllung bestimmter Leistungskriterien gebunden ist.

Strukturierte Anlagen
IVG entwickelt für bestimmte Zielgruppen maßgeschneiderte Anlageprodukte. Dabei werden neben den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen steuerliche und rechtliche Faktoren verknüpft. Sie werden u. a an Stiftungen und sehr vermögende Privatanleger vertrieben.

Syndizierter Kredit
Bereitstellung von Kreditlinien durch ein Bankenkonsortium und unter Führung des sogenannten Konsortialführers.

T

Themenfonds
Fonds, die bei der Auswahl der allokierten Assets ihren Fokus auf bestimmte Regionen, Immobilienklassen oder Themen (z. B. Nachhaltigkeit) legen.

Total Return/Total Performance
Der Total Return misst die Gesamtrentabilität; er errechnet sich über die Summe aus der NOI-Rendite und der Wertänderungsrendite.

U

Up-front-Gebühr
Gebühr im Fondsbereich, die erfolgsunabhängig zu Beginn einer Geschäftsbeziehung fällig wird.

V

Value Add Immobilien
Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Immobilien, die durch Maßnahmen des Asset-Managements (Renovierung, Erweiterung, Vermietung, Marketing etc.) deutlich im Wert gesteigert werden können.

Vermietungsgrad
Mieteinnahmen einer Immobilie aus den bestehenden Mietverträgen im Verhältnis zu den Mieteinnahmen, die mit der gesamten Mietfläche dieser Immobilie zu der Marktmiete theoretisch erzielt werden könnten.

Vertragsmiete
Die vom Mieter vertraglich geschuldete Miete ohne Nebenkosten.

W

Weighted Average Cost of Capital (WACC)
Entspricht den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten, die als Steuerungsgröße bei Investitionsentscheidungen herangezogen wird.

Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT)
Gibt die durchschnittliche Restmietlaufzeit des Portfolios an.

Workout Immobilien
Ökonomische Charakterisierung von Immobilien: Bei IVG der nicht strategiekonforme Teil der Immobilien. Dieser ist in der Regel zur Veräußerung bestimmt.

Y

Yield on Cost
Geplante Nettomiete im Verhältnis zu Gesamtinvestitionskosten; Beschreibt die Höhe der Rendite.

Z

Zins-Cap
Absicherungsinstrument, das dem Halter des Caps eine Zahlung einräumt, sofern der am Stichtag geltende Referenzzinssatz über dem vertraglich vereinbarten Zins liegt.

Zins-Floor
Absicherungsinstrument, das dem Halter des Caps eine Zahlung einräumt, sofern der am Stichtag geltende Referenzzinssatz unter dem vertraglich vereinbarten Zins liegt.

Zins-Swap
Finanzmarktinstrument bei dem sich die Vertragspartner vorab auf den Austausch von Zinsströmen verständigen. In der Regel trägt dabei die eine Vertragspartei das variable Zinsrisiko, wobei die andere Seite einen fixen Zins zu zahlen hat.

5-Jahres-Übersicht

in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatz	608,6	838,8	821,8	517,6	437,5
EBIT	-98,6	64,1	256,2	43,3	144,7
Konzernergebnis	-451,7	-158,0	23,2	-126,0	-98,7
Bilanzsumme	7.875,5	7.393,4	7.292,4	6.904,2	6.130,8
Eigenkapital zu Buchwerten	1.390,9	1.265,1	1.286,1	1.386,3	1.275,6
Eigenkapitalquote nach Buchwerten in %	17,7	17,1	17,6	20,1	20,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	-4,18	-1,61	-0,07	-1,11	-0,44
Dividende je Aktie in €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mitarbeiter (Jahresende)[1]	672	654	616	613	575

1) Inkl. Teilzeitkräfte, exkl. Auszubildende und nicht mehr aktive Mitarbeiter, z. B. aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten

Kontakt und Finanzkalender

Kontakt

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
Tel. +49 (0) 228 844-0
Fax +49 (0) 228 822-399
www.ivg.de

Media Relations
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
info@ivg.de

Investor Relations
Tel. +49 (0) 228 844-400
Fax +49 (0) 228 844-372
ir@ivg.de

Finanzkalender

27.03.2013	Bilanzpressekonferenz/Analystenkonferenz/ Veröffentlichung Jahreszahlen 2012
08.05.2013	Veröffentlichung Zwischenbericht – 1. Quartal 2013
Juli/August 2013	Hauptversammlung IVG Immobilien AG
09.08.2013	Veröffentlichung Zwischenbericht – 2. Quartal 2013
08.11.2013	Veröffentlichung Zwischenbericht – 3. Quartal 2013
28.05.2014	Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2013

Hinweise

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Weitere Informationen zum Unternehmen und dem Online-Geschäftsbericht finden Sie im Internet unter www.ivg.de. Auf Anfrage senden wir Ihnen auch gern schriftlich Informationen zu: info@ivg.de.

In den Tabellen und Grafiken dieses Geschäftsberichts können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt. Bei der Angabe von relativen Veränderungen im Jahresvergleich werden Veränderungen kleiner/größer 100 % nicht ausgewiesen.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der IVG Immobilien AG (IVG) enthält Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements der IVG wider und basieren auf entsprechenden Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Geschäftsbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass IVG den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Fotografie: Gaby Sommer/Foto Klein (Vorstände/Aufsichtsrat), Christian Gahl, IVG Immobilien AG
Stand: März 2013
© IVG Immobilien AG, Bonn

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
www.ivg.de