Zwischenfinanzbericht

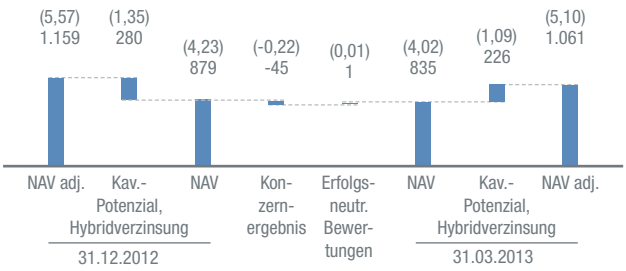
zum 1. Quartal 2013

Kennzahlen

Ertragslage in Mio. €	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse	93,9	101,9
davon Nettomieten	*53,0*	*58,1*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*18,0*	*19,8*
EBIT	**-20,2**	**50,6**
EBT	**-47,3**	**-4,3**
Konzernergebnis	**-45,1**	**-4,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-42,5*	*17,5*
Funds from Operations I (FFO I)	7,7	2,9
Funds from Operations II (FFO II)	-0,4	-11,4
Ergebniskennzahlen je Aktie (in €)		
FFO I	0,04	0,01
FFO II	0,00	-0,05
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,18	-0,02
EPRA EPS	0,01	-0,06
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,18	-0,02
Anzahl Aktien im Durchschnitt	207,9	207,9

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	5.948,9	6.130,8
Eigenkapital zu Buchwerten	1.225,3	1.275,9
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	20,6	20,8
Net Asset Value (NAV)	835,1	878,8
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.060,8	1.158,5
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	18,4	19,3
EPRA NAV	615,5	670,3
EPRA NNNAV	1.028,0	967,3
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €		
NAV	4,02	4,23
NAV adj.	5,10	5,57
EPRA NAV	2,96	3,22
EPRA NNNAV	4,95	4,65
Anzahl Aktien zum Stichtag	207,9	207,9
Mitarbeiter (FTE)	537	551

NAV-Entwicklung in Mio. €/(€ je Aktie)



Vorwort

Verehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Ringen um die finanzielle Stabilisierung Europas setzte sich im 1. Quartal 2013 fort. Diesmal war Zypern mit seinem überproportionalen Finanzsektor der Hauptschauplatz. Die deutsche Wirtschaft zeigte sich auch im 1. Quartal 2013 im europäischen Vergleich robust, wenn auch von einem arbeitsplatzschaffenden Wachstum noch deutlich entfernt. In diesem Szenario sind deutsche Core-Immobilien eine gefragte Anlageklasse, wenngleich der Mietmarkt für Gewerbeimmobilien weiterhin wenig Dynamik aufweist. In diesem ambivalenten Marktumfeld verfolgt IVG den eingeschlagenen Weg der Neupositionierung.

Das Transaktionsvolumen ist sowohl in Europa als auch auf Deutschlands Investmentmärkten für Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2013 gegenüber dem Vorjahresquartal angestiegen; in Europa um rund 11 % auf 29,4 Mrd. Euro und in Deutschland um rund ein Drittel auf 7,1 Mrd. Euro. IVG kontrahierte in diesem Umfeld im 1. Quartal 2013 für eigene und fremde Rechnung Käufe und Verkäufe über insgesamt 982 Mio. Euro. Von herausragender Bedeutung war hier der Ankauf eines Portfolios von drei Gebäuden in Frankfurt und Berlin mit einem Gesamtwert von rund 500 Mio. Euro („Prime-Portfolio“).

Auf den Mietmärkten für Büroflächen hat die Umsatzdynamik aufgrund der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorquartal nachgelassen. Die Anmietungsvolumina erreichten in Europa und speziell in Deutschland aber noch ein im langfristigen Vergleich durchschnittliches Niveau. Während die Leerstandsquote auf Europas Büromietmärkten bei 9,3 % verharrte, ging sie in Deutschland um 20 Basispunkte auf 8,7 % zurück. Im 1. Quartal 2013 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment Real Estate) und für fremde Rechnung insgesamt rund 150.000 m² neu vermietet oder prolongiert. Bedeutendste Transaktion war hier die im 1. Quartal vorbereitete und Anfang des 2. Quartals finalisierte langfristige Prolongation eines Mietvertrags über 51.000 m² mit der Allianz in einem IVG-eigenen Gebäude in Frankfurt. Die wirtschaftliche Vermietungsquote unseres Bestandsportfolios konnte mit 87,2 % zum 31.03.2013 im Vergleich zum Vorquartal von 87,6 % nahezu stabil gehalten werden. Die Vermietungsquote in den restlichen, noch planmäßig zu Ende zu führenden Entwicklungsprojekten (Segment Development) betrug zum 31.03.2013 76,4 %. Hierzu beigetragen hat die Vermietung von rund 3.700 m² und 60 Parkplätzen im Projekt Front Office in Asnières bei Paris.

THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen konnte auf der diesjährigen internationalen Immobilienleitmesse MIPIM in Cannes die Auszeichnung als „Best Office & Business Development“ gewinnen und hat sich damit gegen eine starke internationale Projektkonkurrenz durchgesetzt. Dies ist ein weiterer Meilenstein für die öffentliche Wahrnehmung von THE SQUAIRE als Wahrzeichen der Frankfurter Airport-City. Zu dieser Positionierung trägt sicherlich auch ein weiterer Preis für das Hilton-Hotel im THE SQUAIRE bei: Es wurde von einem renommierten Geschäftsreisemagazin zum „Best Airport Hotel in the World“ gekürt.

Eine unternehmensinterne Wirkung hat die effizientere Strukturierung unseres Niederlassungsnetzes, die wir zu Beginn des 1. Quartals 2013 umgesetzt haben. In Deutschland erfolgt die Immobilienbetreuung durch die drei neuen Regionalbereiche Nord, Mitte und Süd. Das europäische Ausland gliedert sich in die neuen Regionalbereiche Großbritannien, Polen, Benelux, North Europe, Southwest Europe und Southeast Europe. In der Qualität der Betreuung wird sich für unsere Kunden dadurch nichts ändern. Wir decken weiterhin die relevanten Märkte ab und betreuen den Immobilienbestand unverändert mit eigenen Spezialisten vor Ort. Gerade Letzteres ist uns für die optimale Betreuung unserer Mieter und Investoren sehr wichtig.

Im 1. Quartal 2013 haben wir im Segment Institutional Funds unsere Investment-Plattform wieder sehr erfolgreich eingesetzt. Neben dem bereits erwähnten „Prime-Portfolio“ über 500 Mio. Euro haben wir zum Beispiel für einen Fonds ein Objekt an der Bockenheimer Landstraße in Frankfurt erworben und den „IVG Warschau Fonds“ mit einer fünften hochwertigen Immobilie im Stadtzentrum von Warschau ausgestattet. Außerdem hat IVG Anfang 2013 an den Erfolg des ersten Kavernenfonds anknüpfen können und einen weiteren Infrastrukturfonds, den IVG Kavernenfonds II für institutionelle Investoren, aufgelegt. Dem neuen Fonds wurden zwei bereits fertig gestellte und vermietete Kavernen für rund 95 Mio. Euro verkauft. Fünf weitere, bereits vorvermietete Kavernen werden in den Jahren 2016 und 2017 nach Fertigstellung zu einem Preis von rund 180 Mio. Euro an diesen IVG Kavernenfonds II übertragen. Die im Februar 2013 vom Branchenverband VGF veröffentlichten Zahlen für das für geschlossene Fonds insgesamt schwierige Jahr 2012 weisen dem Segment Private Funds mit 430 Mio. Euro platziertem Eigenkapital die Spitzenposition zu.

Mit unserem langjährigen Know-how in der Energiespeicherung haben wir uns weiter in den Prozess der Energiewende eingebracht. IVG Caverns beteiligt sich fachlich und finanziell an einer Studie zu den Aufbau- und Entwicklungschancen eines Marktes für Wind-Wasserstoff. Denn unsere Kavernenanlage in Etzel erfüllt in besonderem Maße die Anforderungen an eine großvolumige Wind-Wasserstoff-Speicherung. Wir wollen Etzel als erste Adresse für die Speicherung konventioneller und erneuerbarer Energieträger positionieren.

Das Konzernergebnis im 1. Quartal 2013 beläuft sich auf -45,1 Mio. Euro. Unrealisierte und realisierte Marktwertänderungen in Höhe von insgesamt -48,1 Mio. Euro bei den Investment Property lieferten einen deutlich negativen Ergebnisbeitrag bei insgesamt 93,9 Mio. Euro Umsatzerlösen. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 7,7 Mio. Euro bzw. -0,4 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value sank um 5,0 %, von 4,23 Euro pro Aktie am 31.12.2012 auf 4,02 Euro pro Aktie am 31.03.2013. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt zum 31.03.2013 5,10 Euro pro Aktie gegenüber 5,57 Euro pro Aktie zum Jahresende 2012. Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte im 1. Quartal 2013 mit 29,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorquartal sehr deutlich reduziert werden. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen detaillierte Informationen zum Zahlenwerk.

Von besonderer Bedeutung für die IVG ist die im 1. Quartal 2013 begonnene Planung einer ganzheitlichen, alle Kapitalschichten umfassenden Finanzierungsstrategie. Damit adressiert das Unternehmen Herausforderungen aus Unternehmensentscheidungen der Jahre 2006 bis 2008 und reagiert auf zusätzliche externe Herausforderungen.

Die 2009 begonnene, umfassende Restrukturierung des Geschäftsmodells von IVG mit dem Ziel, das Ertragspotenzial des operativen Geschäfts zu sichern und gleichzeitig die riskanten Unternehmensaktivitäten systematisch herunterzufahren sowie Verschuldung und Kosten zu senken, ist operativ gelungen. Die Transformation von einem spekulativen Investor-Developer hin zu einer integrierten Investment- und Asset Management-Plattform wurde erfolgreich vollzogen. Auch konnten die Kosten der Gesellschaft deutlich gesenkt werden.

Allerdings konnte der Verschuldungsgrad der Gesellschaft nicht wie geplant signifikant gesenkt werden.

IVG wurde seit 2009 immer wieder durch unvorhersehbare Rückschläge getroffen, die auf unternehmerische Entscheidungen früherer Jahre zurückzuführen sind. Zusätzlich zu Wertberichtigungen von 860 Mio. Euro im Jahre 2008 musste IVG in den Folgejahren weitere Wertkorrekturen in Höhe von 820 Mio. Euro bis Ende 2012 verkraften. Das sind in Summe 1,7 Mrd. Euro unrealisierte und realisierte Wertänderungen. Diese Belastung konnte IVG nur teilweise durch Gewinne von 540 Mio. Euro im Kavernengeschäft auffangen.

Darüber hinaus war die IVG durch ungeplante Kostenüberschreitungen bei den verbleibenden Projektentwicklungen, wie z. B. THE SQUAIRE, sowie laufenden Investitionen in ihr Kavernengeschäft gezwungen, im Zeitraum 2009 bis 2012 zu ihrer Liquiditätssicherung Bestandsimmobilien im Gesamtwert von 2,3 Mrd. Euro zu veräußern. Dies belastete durch entsprechend fehlende Mieteinnahmen die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft und konnte nicht in gleicher Höhe und Geschwindigkeit durch Sachkosten- und Personalabbau ausgeglichen werden.

Neben genannten, aus den Jahren 2006 bis 2008 stammenden Aufgabenstellungen, hat die IVG mit neuen, externen Herausforderungen umzugehen.

Zum einen trifft IVG die Krise der Banken: Die Eigenkapitalvorschriften von Basel III beeinflussen die Bankenbranche, die Immobilienwirtschaft insgesamt und somit auch unsere bevorstehenden Finanzierungsverhandlungen. Diese regulatorischen Änderungen werden zwar schon länger diskutiert, entfalten aber erst heute konkrete Wirkungen. Banken ziehen sich aus der Finanzierung von Gewerbeimmobilien, aber insbesondere auch aus der Konzernfinanzierung stärker zurück. Einzelne ausländische Bankpartner überdenken zudem ihre Deutschlandstrategie. Weiter haben sich einzelne Kreditinstitute aufgrund eigener Herausforderungen in die Abwicklung begeben. Für IVG hat dies besondere Relevanz, da der Loan-To-Value (LTV) aufgrund der eben genannten Rückschläge weiterhin über 70 % liegt und aufgrund der aktuellen Entwicklung in der Bankenlandschaft nicht mehr als marktadäquat zu bezeichnen ist.

Die Energiewende führt bei potenziellen und bestehenden Mietern von Kavernen, den Energieunternehmen, zu großer Unsicherheit und Zurückhaltung in Bezug auf langfristige Verträge und Investitionen. Bei durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten im Gasbereich von 20 bis 30 Jahren und hohen Eigeninvestitionen der Mieter ist dies nachvollziehbar und zeigt sich bei IVG dahingehend, dass den Kavernenmietern in den letzten Jahren gewährte Anmietungsoptionen nur in geringerem Maße gezogen wurden. Dazu kommen die aktuellen technologischen Entwicklungen auf dem Energiemarkt: So könnte das „Fracking“ („Hydraulic Fracturing“ ist eine Methode der Erdöl- und Erdgasförderung), welches in den USA bereits massiv betrieben wird, weitere Auswirkung auf den Gasmarkt und

den Bedarf an Gasspeicherung haben (Stichwort Gasschwemme). Deshalb gehen wir für das Kavernengeschäft mittelfristig von einer geänderten Nachfrageentwicklung aus.

Darüber hinaus führen die schwächere Konjunktur und die Verunsicherung durch die Eurokrise in vielen Teilmärkten für Gewerbeimmobilien zu einer zunehmend nachlassenden Nachfrage. Zudem entwickeln sich der Miet- und der Investmentmarkt unterschiedlich, was in den Planungen unserer Gesellschaft ebenfalls berücksichtigt werden muss. So konnte unter anderem auch die für den Verkauf von THE SQUAIRE geplante Vermietungsquote von 90 % noch nicht erreicht werden, was die geplante Monetarisierung potenziell verzögern kann.

Diese neben den bestehenden Altlasten zusätzlichen Herausforderungen bergen insbesondere aufgrund des hohen Finanzierungsbedarfs und des weiterhin hohen Verschuldungsgrads Risiken für IVG, denen der Vorstand vorsorglich und frühzeitig begegnen musste. Wir gehen deshalb das Thema Finanzierung nun ganzheitlich an, um die Passivseite dem inzwischen restrukturierten Geschäftsmodell anzupassen und auf eine nachhaltige Basis zu stellen. Ganzheitlich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass wir alle relevanten Kapitalschichten (Bankfinanzierung, Anleihen, Eigenkapital) in eine gemeinschaftliche Lösung einbinden möchten, statt sequenziell nach Lösungen zu suchen.

Unser Ziel ist es dabei, mit diesen Maßnahmen die IVG wieder handlungsfähig zu machen und damit die nachhaltige Kapitalmarktfähigkeit wieder zu erreichen.

Wir arbeiten intensiv an einem entsprechenden Maßnahmenpaket, das diesem Ziel gerecht wird. Sie können sicher sein, dass wir bei der Erarbeitung des Finanzierungsplans alle Stakeholder regelmäßig und rechtzeitig mit einem Höchstmaß an Transparenz informieren werden.

Zur gründlichen Vorbereitung der neuen Finanzierungsstrategie haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft auf den 14. August 2013 zu vertagen und den Aktionären den bis dahin erarbeiteten Stand des Finanzierungskonzepts dort zu erläutern.

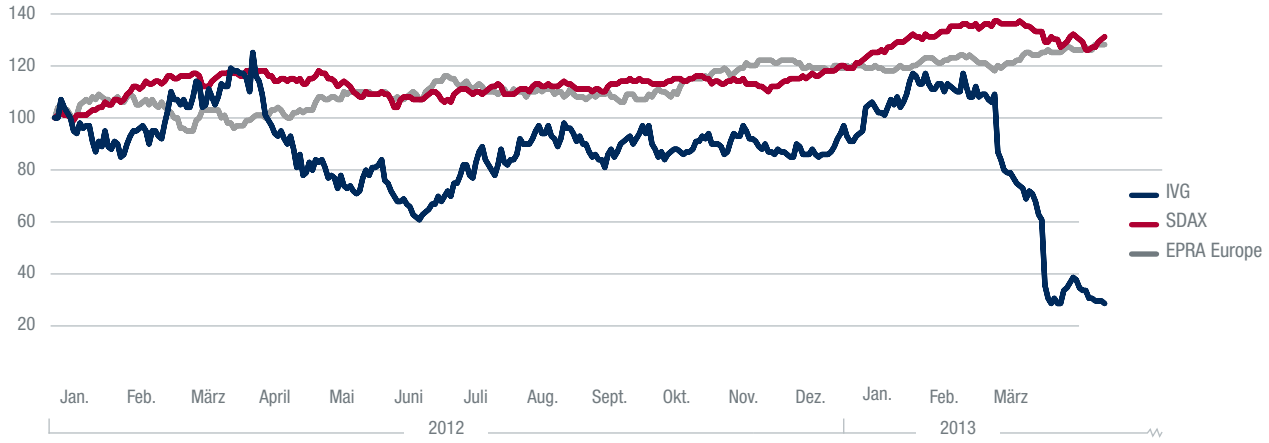
Bonn, im Mai 2013

Der Vorstand

Investor Relations

(IVG Aktie)

IVG im Indexvergleich in %
indexiert: 01.01.2012



Quelle: Bloomberg
Zeitraum: 31.12.2011 – 26.04.2013

Die Entwicklung der IVG Aktie im 1. Quartal 2013 war zum einen geprägt von den am 05.03.2013 veröffentlichten Meldungen zu den vorläufigen Geschäftszahlen für 2012 und zum anderen von der Ankündigung der Vertagung der Hauptversammlung anlässlich der Bilanzpressekonferenz am 27.03.2013. Kurz vor Beendigung des 1. Quartals bedeutete dies einen Einbruch der Aktie auf 0,65 Euro zum 31.03.2013. Dies entspricht einem Kursverlust von 66 % seit Jahresbeginn. Der für IVG relevante Vergleichsindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe konnte im selben Zeitraum einen Kursgewinn von 4 % erzielen. Der Kurs der IVG Aktie hat sich auch zum Redaktionsschluss am 26.04.2013 nicht erholt und lag mit 0,59 Euro um 69 % unterhalb des Jahresschlusskurses vom 31.12.2012. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index stieg im selben Zeitraum um 6 %.

IVG wird zurzeit von 16 Analysten beobachtet. In ihren aktuellen Studien empfiehlt 1 Analyst, die Aktie zu kaufen, 7 Analysten, sie zu halten und 8 Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 1,25 Euro pro Aktie.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 31.03.2013 unverändert wie folgt dar: Die Mann Unternehmensbeteiligungen GmbH hält 20,00 %, die Santo Holding AG 10,00 %, Goldsmith Capital Partners 4,94 % und die Universal-Investment-Gesellschaft mbH 4,64 %. Der Free float beträgt 60,42 %. Aktuelle Änderungen in der Aktionärsstruktur nach dem Stichtag sowie Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ einsehbar.

Darüber hinaus sind Neuigkeiten aus dem Hause IVG auch über die Internet-Plattform Twitter abrufbar: http://twitter.com/IVG_Immobilien

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
Marktkapitalisierung (31.03.2013)	135 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (31.03.2013)*	95 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.03.2013)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (31.03.2013)	0,65 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Dezember 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

Zwischenlagebericht

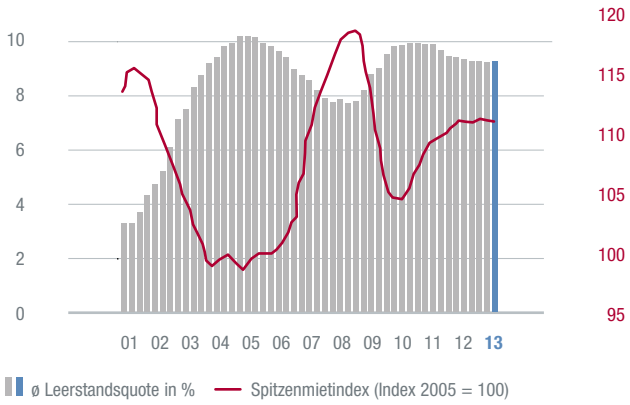
zum 1. Quartal 2013

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Rezession hat sich im 1. Quartal 2013 im Euroraum fortgesetzt, nicht zuletzt aufgrund der Verunsicherung von Verbrauchern und Unternehmen durch den Wahlausgang in Italien und das Aufflammen der Zypern-Problematik. Erneute Turbulenzen an den Kapitalmärkten sind jedoch trotz dieser Störfeuer ausgeblieben: Die Ankündigung der Europäischen Zentralbank vom Herbst, unter bestimmten Bedingungen Staatsanleihen der Krisenländer aufzukaufen, hat zu einer gewissen Beruhigung beigetragen. Die meisten Wirtschaftsprognosen lassen vor diesem Hintergrund erwarten, dass sich die Konjunktur im Euroraum im Laufe des 2. Halbjahres 2013 erholt. Die Inflationsrate hat sich in den letzten Monaten auf 1,7 % abgeschwächt und wird sich in diesem und im nächsten Jahr voraussichtlich unter dem EZB-Ziel von knapp 2 % bewegen.

Nicht zuletzt wegen der schwachen Konjunktur fielen die Anmietungsaktivitäten auf den zwanzig bedeutendsten europäischen Büromärkten im 1. Quartal 2013 verhalten aus, selbst in Deutschlands Bürohochburgen. Vergleichsweise schwach entwickelten sich die Flächenumsätze dabei im Großraum Paris, in Amsterdam, Frankfurt und Mailand, während Berlin und Stockholm in positiver Hinsicht hervorstachen.

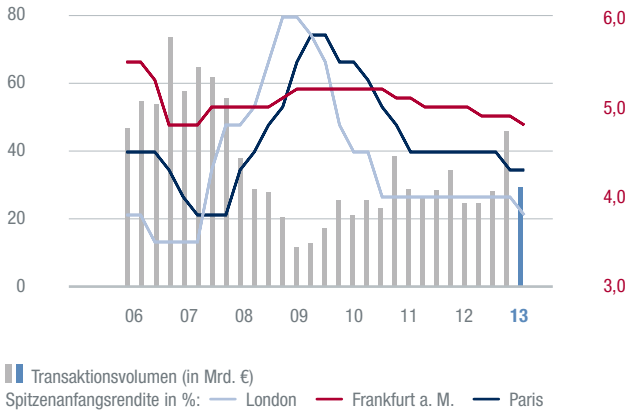
Entwicklung von Leerstandsquote und Spitzenmiete in Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Die europäische Leerstandsquote entwickelt sich seit Mitte 2012 weitgehend stabil bei 9,3 %: Zuletzt wurde der Leerstandsabbau in den fünf großen deutschen Bürostandorten (Leerstandsanteil durchschnittlich 8,7 %) durch eine Ausweitung des kurzfristig verfügbaren Flächenangebots in Prag und Amsterdam kompensiert. Die Spitzenmieten haben ihr Niveau vom Jahresanfang in den meisten Bürostandorten Europas gehalten. Wesentliche Ausnahmen waren Madrid und Mailand, wo die Spitzenmieten auch im 1. Quartal 2013 nach unten tendierten.

Entwicklung von Investmentvolumen und -renditen



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

Am europäischen Investmentmarkt wechselten im 1. Quartal 2013 Gewerbeimmobilien im Wert von 29,4 Mrd. Euro den Eigentümer. Das Umsatzplus von 11 % gegenüber dem Vorjahresquartal kam nicht zuletzt deshalb zustande, weil die Krisenländer Irland, Portugal und Spanien einen Anstieg der Ankaufsaktivitäten verzeichneten. Dominiert wurde das Geschehen am Anlagemarkt aber einmal mehr durch Ankäufe in Großbritannien und Deutschland, die zusammen auf einen Umsatzanteil von 57 % kamen. Die Spitzenanfangsrenditen tendierten in einigen großen europäischen Märkten bis zuletzt weiter nach unten. In vielen Krisenländern der Eurozone haben sich die Prime Yields zuletzt stabilisiert.

Ertragslage

Die nachfolgenden Erläuterungen geben einen Überblick über die Entwicklung der einzelnen Segmentergebnisse im 1. Quartal 2013. Unter Einbezug des Finanzergebnisses sowie der Steuerposition erfolgt im Anschluss eine Kommentierung der Konzernertragslage.

Ertragslage in den Segmenten

IVG Investment – Real Estate (in Mio. €)

	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse gesamt	57,8	69,0
davon Nettomieten	*46,3*	*55,6*
davon Mietnebenkosten	*11,3*	*12,9*
davon Projektverkäufe	*0,0*	*0,2*
davon übrige Umsatzerlöse	*0,2*	*0,3*
Bestandsveränderungen	0,1	-0,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-40,2	-25,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,7	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	1,8	6,8
Materialaufwand	-0,1	-0,3
Personalaufwand	-0,6	-0,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,3
Aufwendungen aus Investment Property	-18,2	-21,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,1	-10,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-0,3	-1,2
Beteiligungsergebnis	0,8	0,0
EBIT	**-7,8**	**15,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-40,2*	*-25,3*
EBIT vor Wertänderungen	**32,4**	**40,7**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 69,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 um 11,2 Mio. Euro auf 57,8 Mio. Euro im 1. Quartal des laufenden Jahres. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken im Vergleich zum 1. Quartal der Vergleichsperiode um 9,3 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in München, Helsinki, Berlin, Paris, Luxemburg und Frankfurt. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 4. Quartal 2012 um 2,0 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich von -25,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 um -15,1 Mio. Euro auf -40,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Ein wesentlicher Anteil der unrealisierten Marktwertänderungen resultiert aus der im 1. Quartal 2013 erfolgten langfristigen Prolongation eines bestehenden Mietvertrags für eine Immobilie in Frankfurt zu marktüblichen Konditionen. Im Rahmen dessen konnten zudem bestehende kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten (Flex-Lease) dieses Großmieters für zwei weitere Objekte in Stuttgart endgültig ausgeschlossen werden. Zusätzliche nennenswerte Effekte entfielen auf eine weitere Immobilie in Frankfurt, eine Immobilie in der Nähe von Düsseldorf, drei Immobilien in Hamburg sowie eine Immobilie in München. Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 31.03.2013 insgesamt eine negative Wertänderung von 1,3 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property lagen in der Berichtsperiode mit -0,7 Mio. Euro geringfügig über dem Niveau der Vergleichsperiode (-1,7 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Vergleich zum 1. Quartal 2012 um 5,0 Mio. Euro auf 1,8 Mio. Euro. Ursächlich für diesen Rückgang war mit 3,5 Mio. Euro ein Sondereffekt in der Vergleichsperiode 2012 – hierbei handelte es sich um die im 1. Quartal 2012 erhaltene Abstandszahlung eines Mieters aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Aufwendungen aus Investment Property verbesserten sich in der Berichtsperiode um 2,8 Mio. Euro auf 18,2 Mio. Euro. Der Rückgang betrifft mit 2,3 Mio. Euro im Wesentlichen einen Sondereffekt im 1. Quartal 2012 aus einer Instandhaltungsmaßnahme an einem Objekt in München.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Vergleich zum 1. Quartal 2012 um 2,0 Mio. Euro auf 8,1 Mio. Euro reduziert werden. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um 0,5 Mio. Euro rückläufigen Aufwendungen für Makler sowie die um 0,3 Mio. Euro gesunkenen sonstigen Steuern.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments Real Estate sank von +40,7 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -8,3 Mio. Euro auf +32,4 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2013. Unter Berücksichtigung der negativen unrealisierten Marktwertänderungen veränderte sich das EBIT nach Wertänderungen um -23,2 Mio. Euro von +15,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -7,8 Mio. Euro im 1. Quartal 2013.

IVG Investment – Development (in Mio. €)

	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse gesamt	17,1	12,0
davon Nettomieten	*7,2*	*2,6*
davon Mietnebenkosten	*1,9*	*1,7*
davon Projektverkäufe	*0,0*	*1,2*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*0,0*	*0,3*
davon übrige Umsatzerlöse	*8,1*	*6,1*
Bestandsveränderungen	1,0	9,6
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,5
Materialaufwand	-4,6	-13,2
Personalaufwand	-0,1	-0,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,0	-0,6
Aufwendungen aus Investment Property	-15,8	-14,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,1	-0,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-3,0	-6,3
EBIT	**-3,0**	**-6,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-3,0**	**-6,3**

Im Segment Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse stiegen insgesamt von 12,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 um 5,1 Mio. Euro auf 17,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dabei war insbesondere der Anstieg von Nettomieten um 4,6 Mio. Euro auf 7,2 Mio. Euro, überwiegend durch das Vermietungsgeschäft des Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, zu verzeichnen. Des Weiteren stiegen die übrigen Umsatzerlöse, die aus den Hilton Hotels im THE SQUAIRE resultieren, von 6,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 2,0 Mio. Euro auf 8,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2013. In der Berichtsperiode wurden keine Projektverkäufe getätigt, die Umsatzerlöse aus den Projektverkäufen im 1. Quartal 2012 betrafen eine nachträgliche Kaufpreisanpassung von 1,2 Mio. Euro bezüglich einer Projektveräußerung aus 2011.

Die Bestandsveränderungen sanken von +9,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +1,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2013. Sie beinhalten die entsprechend dem Projektfortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 8,6 Mio. Euro von 13,2 Mio. Euro auf 4,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode aufgrund eines niedrigeren Projektvolumens. Im 1. Quartal 2013 sowie in der Vergleichsperiode waren keine unrealisierten Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode um 1,5 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro, insbesondere durch die laufenden Betriebskosten im Zusammenhang mit THE SQUAIRE.

Das EBIT verbesserte sich insgesamt von -6,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um +3,3 Mio. Euro auf -3,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2013.

IVG Investment – Caverns (in Mio. €)

	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse gesamt	4,3	4,4
davon Nettomieten	*0,6*	*0,9*
davon Projektverkäufe	*0,0*	*0,2*
davon aus Betriebsführung	*2,4*	*2,3*
davon übrige Umsatzerlöse	*1,3*	*1,0*
Bestandsveränderungen	2,1	1,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-7,0	40,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	3,2
Materialaufwand	-0,5	-2,2
Personalaufwand	-2,0	-1,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,9	-1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,6	-1,3
EBIT	**-6,5**	**42,9**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-7,0*	*40,3*
EBIT vor Wertänderungen	**0,5**	**2,6**

Die Umsatzerlöse des Segments Caverns im 1. Quartal 2013 blieben mit insgesamt 4,3 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode nahezu konstant. Der leichte Rückgang der Nettomieten konnte durch den Anstieg der Umsatzerlöse aus Betriebsführung sowie übriger Umsatzerlöse nahezu 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. Im 1. Quartal 2013 waren keine weiteren Kavernen zu verzeichnen, die den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht hätten. In der Vergleichsperiode hatten zwei Kavernen diesen Schwellenwert überschritten. Leicht steigende Risiken im Kavernenbau führten zu einer Anpassung der Bewertung, die in der Berichtsperiode unrealisierte Marktwertänderungen von -7,0 Mio. Euro ergab. Demgegenüber waren im 1. Quartal 2012 insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 40,3 Mio. Euro zu verzeichnen.

Die realisierten Marktwertänderungen von -0,1 Mio. Euro resultieren in der Berichtsperiode aus dem erfolgten Verkauf und der Übertragung von zwei Kavernen an den Anfang 2013 neu aufgelegten IVG Kavernenfonds II.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von 3,2 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 3,0 Mio. Euro auf 0,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2013 beruht insbesondere auf dem Einmaleffekt aus den im 1. Quartal 2012 vereinnahmten Stromsteuererstattungen von 2,8 Mio. Euro im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen.

Der Rückgang des Materialaufwands von 2,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 um 1,7 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Umfang der bezogenen Fremdleistungen im Zusammenhang mit den Kundenaufträgen.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von +42,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -49,4 Mio. Euro auf -6,5 Mio. Euro im 1. Quartal 2013, im Wesentlichen durch unrealisierte Marktwertänderungen. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von +2,6 Mio. Euro um -2,1 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

IVG Funds – Institutional Funds (in Mio. €)

	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse gesamt	13,7	15,8
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*11,9*	*13,6*
davon aus Transaktionen	*1,8*	*2,2*
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,1
Materialaufwand	0,0	0,0
Personalaufwand	-3,0	-3,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,0	-7,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-0,1	0,0
EBIT	**3,8**	**5,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**3,8**	**5,0**

Die Umsatzerlöse im Segment Institutional Funds lagen im 1. Quartal 2013 mit 13,7 Mio. Euro um 2,1 Mio. Euro unter der Vergleichsperiode. Dies resultierte insbesondere aus verringerten Gebühren für das Fondsmanagement von 1,7 Mio. Euro.

Der Personalaufwand liegt mit 3,0 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahresniveau.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind überwiegend interne Asset Management-Fees, sonstige Gebühren aus internen Leistungsverrechnungen und fremder Personal- und Dienstleistungsaufwand enthalten. Die Verbesserung um 0,5 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf reduzierte interne Asset Management-Gebühren und fremde Dienstleistungskosten zurückzuführen.

Insgesamt sank das EBIT von +5,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 um -1,2 Mio. Euro auf +3,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

IVG Funds – Private Funds (in Mio. €)

	Q1/2013	Q1/2012
Umsatzerlöse gesamt	1,3	1,0
davon aus Strukturierung	*0,0*	*0,0*
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*1,3*	*1,0*
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,1
Materialaufwand	0,0	-0,1
Personalaufwand	-0,8	-1,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,1	-1,2
EBIT	**-1,5**	**-1,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-1,5**	**-1,2**

Im Segment Private Funds stiegen die Umsatzerlöse aus Fondsmanagement von 1,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 0,3 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2013.

Der Personalaufwand reduzierte sich leicht um 0,2 Mio. Euro auf 0,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 0,9 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2013 insbesondere wegen Rückstellungen im Zusammenhang mit Altfonds an.

Mangels Platzierungsvolumen wurde im 1. Quartal 2013 ein negatives EBIT in der Berichtsperiode von 1,5 Mio. Euro erwirtschaftet.

Ertragslage im Konzern

Das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich gegenüber der Vergleichsperiode deutlich um 70,8 Mio. Euro auf -20,2 Mio. Euro.

Primär ist dies auf den Rückgang der darin enthaltenen unrealisierten Wertänderungen zurückzuführen, die sich von +15,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -62,3 Mio. Euro auf -47,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2013 entwickelten. Die Veränderung von -62,3 Mio. Euro entfällt mit -14,9 Mio. Euro auf das Segment Real Estate (von -25,3 Mio. Euro auf -40,2 Mio. Euro) und mit -47,3 Mio. Euro auf das Segment Caverns (von +40,3 Mio. Euro auf -7,0 Mio. Euro).

Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von +35,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 8,5 Mio. Euro auf +27,0 Mio. Euro im 1. Quartal 2013. Der Wegfall der Nettomieten aus den umfangreichen Verkäufen im Segment Real Estate konnte hierbei nicht ausreichend durch zusätzliche Erträge aus den Segment Development (insbesondere aus dem Übergang in den Betrieb des THE SQUAIRE) kompensiert werden.

Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich um 27,7 Mio. Euro auf -27,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dies resultiert insbesondere aus einer gegenüber der Vergleichsperiode deutlichen Reduzierung des Zinsergebnisses um 23,1 Mio. Euro auf -29,1 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist neben dem Rückgang von Bankzinsen aufgrund der erfolgten umfangreichen Tilgungsleistungen auch ein positiver Effekt aus der zinsbedingten Anpassung langfristiger Verpflichtungen. Zu einer weiteren Entlastung des Finanzergebnisses in der Berichtsperiode führte darüber hinaus die Verbesserung des Ergebnisses aus der Bewertung von Finanzanlagen (6,1 Mio. Euro), welches im Wesentlichen auf positive Effekte im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile am IVG Kavernenfonds zurückzuführen ist.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) verschlechterte sich insgesamt um 43,0 Mio. Euro auf -47,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2013.

Die Ertragsteuern veränderten sich leicht um +2,5 Mio. Euro auf +2,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Insgesamt verschlechterte sich das Konzernergebnis von -4,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -40,5 Mio. Euro auf -45,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Ertragslage im Konzern (in Mio. €)

	Q1/2013			Q1/2012		
	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe
IVG Investment – Real Estate	32,4	-40,2	-7,8	40,7	-25,3	15,4
IVG Investment – Development	-3,0	0,0	-3,0	-6,3	0,0	-6,3
IVG Investment – Caverns	0,5	-7,0	-6,5	2,6	40,3	42,9
IVG Funds – Institutional Funds	3,8	0,0	3,8	5,0	0,0	5,0
IVG Funds – Private Funds	-1,5	0,0	-1,5	-1,2	0,0	-1,2
IVG Zentralbereiche	-5,2	0,0	-5,2	-5,3	0,0	-5,3
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**27,0**	**-47,2**	**-20,2**	**35,5**	**15,1**	**50,6**
Ergebnis aus Fremdwährung	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3
Zinsergebnis	-29,1	0,0	-29,1	-52,2	0,0	-52,2
Ergebnis aus Sicherungsgeschäften	0,0	-1,4	-1,4	0,0	0,2	0,2
Ergebnis aus der Bewertung von Finanzanlagen	0,0	6,1	6,1	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Bewertung von Minderheitsanteilen	-2,1	0,0	-2,1	-3,2	0,0	-3,2
Übriges Finanzergebnis	-0,7	0,0	-0,7	-1,9	0,0	-1,9
Finanzergebnis	**-31,8**	**4,7**	**-27,1**	**-57,3**	**2,5**	**-54,8**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-4,8**	**-42,5**	**-47,3**	**-21,8**	**17,5**	**-4,3**
Ertragsteuern			2,2			-0,3
Konzernergebnis			**-45,1**			**-4,6**

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellten sich per 31.03.2013 wie folgt dar:

		davon Abgang durch				
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Development	Verkauf Real Estate	Verkauf Caverns	lfd. Tilgung	davon Prolongation geplant
2013	912	495	0	128	50	239
2014	2.133	6	50	172	35	1.870
2015	570	42	19	0	22	487
2016	48	0	0	0	6	42
2017	5	0	0	0	5	0
2018ff	124	0	0	0	18	106
Summe	**3.792**	**543**	**69**	**300**	**136**	**2.744**

In den ersten drei Monaten 2013 reduzierten sich die Bankverbindlichkeiten um ca. 58 Mio. Euro. Die Veränderung ist zurückzuführen auf vereinbarte Tilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (17 Mio. Euro) sowie Tilgungen im Rahmen von Verkäufen von Immobilien und Kavernen (41 Mio. Euro).

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Falle eines Verbleibs der fertig gestellten Projekte bei der IVG sollen die Projektfinanzierungen prolongiert werden. Größte Position ist die zum 31.12.2013 fällige Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE (495 Mio. Euro).

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

Die Abgänge durch Verkäufe im Segment Caverns betreffen Tilgungsleistungen, die im Rahmen des Syndizierten Kredits aus dem Jahr 2009 bereits vereinbart sind und aus Kavernenverkäufen an den IVG Kavernenfonds finanziert werden. 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 in Höhe von 136 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 50 Mio. Euro auf die „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio.

Im Jahr 2013 ist die Pegasus-Finanzierung zur Prolongation vorgesehen (140 Mio. Euro Ende 2013). Im Falle eines nicht vor dem 31.12.2013 erfolgten Exit des Projekts THE SQUAIRE ist dessen Finanzierung ebenfalls zur Prolongation vorgesehen. Eine im Dezember 2013 endfällige bilaterale Linie über 99 Mio. Euro soll zusammen mit den im September 2014 fälligen Syndizierten Krediten aus den Jahren 2007 und 2009 (1.325 Mio. Euro und 540 Mio. Euro im 3. Quartal 2014) sowie der Wandelanleihe und der Hybridanleihe im Jahr 2013 im Rahmen des ganzheitlichen Maßnahmenpakets zur nachhaltigen Finanzierung der IVG adressiert werden. Eine wesentliche Fälligkeit ab dem Jahr 2015 stellt die „CORE"-Finanzierung (469 Mio. Euro Ende 2015) dar.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 31.03.2013 ist mit 3,26 % gegenüber dem 31.12.2012 (3,24 %) nahezu unverändert.

Im 1. Quartal 2013 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt. Zu Risiken im Zusammenhang mit Covenants verweisen wir auf den Risikobericht im Lagebericht vom 31.12.2012.

Liquidität

Die zum 31.03.2013 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summierte sich auf 240 Mio. Euro:

in Mio. €	31.03.2013
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	35
Kassenguthaben	203
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**240**

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung, erstellt nach den „Best Practices Policy Recommendations" der EPRA, stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Q1/2013	Q1/2012
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	9,5	16,6
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	-0,9	-9,1
Nettozinszahlungen	-27,3	-45,4
Nettosteuerzahlungen	-1,4	-1,9
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-20,1**	**-39,8**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**183,9**	**-72,5**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-73,8**	**-13,3**
Veränderung der Zahlungsmittel*	**90,0**	**-125,6**
Liquide Mittel zum Stichtag	205,0	112,2

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von -39,8 Mio. Euro um +19,7 Mio. Euro auf -20,1 Mio. Euro verbessert. Die Veränderung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit von 16,6 Mio. Euro um -7,1 Mio. Euro auf 9,5 Mio. Euro, die unter anderem auf den Rückgang der Nettomieten zurückzuführen ist, konnte im Wesentlichen durch die Verbesserung des Cash Flows aus den Investitionen der operativen Geschäftsbereiche um +8,2 Mio. Euro sowie durch die um 18,1 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode gesunkene Nettozinszahlungen überkompensiert werden.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich von -72,5 Mio. Euro um 256,4 Mio. Euro auf 183,9 Mio. Euro und ist im Wesentlichen in der Berichtsperiode geprägt von Erlösen aus den erfolgten Verkäufen von Kavernen und anderen Investment Property, der Veräußerung von Anteilen am IVG Kavernenfonds sowie der Vereinnahmung des mit dem IVG Kavernenfonds vereinbarten Besserungsscheins. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in Kavernen und andere Investment Property.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit veränderte sich von -13,3 Mio. Euro um -60,5 Mio. Euro auf -73,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode und ist im Wesentlichen auf erfolgte Tilgungen von Bankdarlehen um insgesamt 58,2 Mio. Euro zurückzuführen.

Vermögenslage (in Mio. €)

	31.03.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	5.948,9	6.130,8
Langfristiges Vermögen	4.548,7	4.708,7
Kurzfristiges Vermögen	1.400,1	1.422,1
Eigenkapital	1.225,3	1.275,9
Eigenkapitalquote in %	20,6	20,8
Langfristiges Fremdkapital	3.461,1	3.449,7
Kurzfristiges Fremdkapital	1.262,4	1.405,2
Finanzschulden	**4.277,8**	**4.326,0**
Finanzschulden in %	71,9	70,6

Das langfristige Vermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode gegenüber dem 31.12.2012 um 160,0 Mio. Euro auf 4,5 Mrd. Euro. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den um 111,9 Mio. Euro verminderten Investment Property sowie den um 47,3 Mio. Euro gesunkenen Finanzanlagen. Ursächlich für die Verminderung der Investment Property waren neben der Übertragung einer Kaverne an den IVG Kavernenfonds II (48,9 Mio. Euro) und den negativen unrealisierten Marktwertänderungen (47,2 Mio. Euro) auch die Umgliederungen von Immobilien in Berlin (30,7 Mio. Euro), Hamburg (4,7 Mio. Euro) und München (3,0 Mio. Euro) in das kurzfristige Vermögen aufgrund der geplanten Veräußerung. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in Kavernen (12,8 Mio. Euro) und andere Investment Property (2,4 Mio. Euro). Der Rückgang der Finanzanlagen resultiert mit 49,6 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Veräußerung von Anteilen am IVG Kavernenfonds.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich in den ersten drei Monaten 2013 um 22,0 Mio. Euro auf 1,4 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür sind neben den mit 59,3 Mio. Euro rückläufigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten – im Wesentlichen bedingt durch die im Februar erfolgte Vereinnahmung des mit dem IVG Kavernenfonds vereinbarten Besserungsscheins (46,5 Mio. Euro) – die um 26,6 Mio. Euro gesunkenen Wertpapiere. Letzteres ist auf die im 1. Quartal erfolgte Übertragung der zum kurzfristigen Weitervertrieb gehaltenen Restanteile am IVG EuroSelect 21 München zurückzuführen. Ebenfalls rückläufig entwickelten sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte, aufgrund der im 1. Quartal erfolgten Verkäufe einer weiteren Kaverne an den IVG Kavernenfonds II sowie weiterer Investment Property des Segments Real Estate (Verkehrswert insgesamt 58,1 Mio. Euro) und Umgliederungen aus den Investment Property (30,7 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte die Erhöhung der flüssigen Mittel um 90,9 Mio. Euro.

Die Bilanzsumme verringerte sich im 1. Quartal 2013 aufgrund der beschriebenen Effekte um 181,9 Mio. Euro auf 5,9 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital verringerte sich gegenüber dem 31.12.2012 um 50,6 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro. Der Rückgang resultiert mit -45,1 Mio. Euro im Wesentlichen aus dem Ergebnis der ersten drei Monate 2013. Die Eigenkapitalquote sank um 0,2 %-Punkte auf 20,6 %.

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2012 um 131,3 Mio. Euro. Dies ist ursächlich auf Tilgungen im Rahmen von Verkäufen von Immobilien und Kavernen (41,0 Mio. Euro) sowie Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (17,0 Mio. Euro) zurückzuführen. Des Weiteren resultiert der Rückgang aus der bilanzwirksamen Vereinnahmung einer erhaltenen Anzahlung (26,3 Mio. Euro) sowie der Rückführung einer weiteren Verbindlichkeit (13,7 Mio. Euro).

Der NAV (Net Asset Value) reduzierte sich um 0,21 Euro je Aktie gegenüber dem 31.12.2012 (4,23 Euro je Aktie) auf 4,02 Euro je Aktie zum 31.03.2013. Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sowie der anteiligen Hybridverzinsung sank der NAV adjusted zum 31.03.2013 mit 5,10 Euro je Aktie um 8,4 % gegenüber dem 31.12.2012 (5,57 Euro je Aktie).

Risikobericht

Dieser Risikobericht setzt als Bestandteil eines Zwischenlageberichts auf den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 auf (vgl. dort Abschnitt 6 „Risikomanagement“). Auf die unterjährige Entwicklung der Rahmenbedingungen wird hier genauso eingegangen wie auf die Veränderungen bei wesentlichen Chancen und Risiken. Wesentliche Chancen und Risiken werden in diesem Risikobericht gesondert adressiert. Auf eine potenzielle Bestandsgefährdung wird hier ebenfalls hingewiesen.

Für weitere Erläuterungen bezüglich der Struktur des Risiko- und Chancenmanagements und des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems verweisen wir auf den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012.

Zum Ende des 1. Quartals 2013 zeichnen sich nachstehende Chancen und Risiken für die IVG Immobilien AG ab.

Markt- und Umfeldentwicklung

Die politische Unsicherheit in Italien, die Rettung des zyprischen Finanzsystems sowie der jüngste Entscheid des Verfassungsgerichts in Portugal haben gezeigt, dass die Phase der wirtschaftlichen Unsicherheit in Europa im Zuge der Staatsschuldenkrise noch nicht überwunden ist. Ein erneuter scharfer konjunktureller Einbruch und/oder eine lange Phase der wirtschaftlichen Stagnation mit negativen Folgen für die Miet- und Investmentmärkte für Gewerbeimmobilien sind daher nach wie vor nicht auszuschließen. Schlecht aufgestellt sind in diesem Fall vor allem Immobilien, die Probleme hinsichtlich ihres Standortes und/oder ihrer Ausstattungsqualität aufweisen, da diese nicht im Fokus von Mietern und Investoren stehen.

Aus der Staatsschuldenkrise können auch Chancen resultieren: Die expansive Geldpolitik der Zentralbank könnte langfristig inflationäre Preissteigerungen implizieren, die sich im Falle der Mietpreisindexierung bei Gewerbeimmobilien in dauerhaften Mietsteigerungen niederschlagen werden.

Die Risiken auf der Angebotsseite des Mietmarktes sind derzeit in den meisten europäischen Standorten eher als gering einzuschätzen, da die Zahl spekulativer Neubauprojekte angesichts der restriktiven Finanzierungsbedingungen und der konjunkturellen Risiken überschaubar ist. Moderne Flächen dürften daher auf absehbare Zeit knapp bleiben, woraus Investitionschancen in Form von Flächensanierungen und -modernisierungen resultieren können.

Auf der Investmentseite gehen die größten Risiken derzeit von der Finanzierung aus: Da sich die Banken im Zuge der Regulierungen von Basel III sukzessive aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft zurückziehen, besteht nach wie vor die Gefahr eines Engpasses bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Dieses Risiko besteht insbesondere bei Immobilien, die mittel- und langfristig ein hohes Vermietungs- und Investitionsrisiko aufweisen; diese können im Zweifelsfall nur mit hohen Preisabschlägen am Markt veräußert werden. Gleichzeitig bieten die restriktiven Finanzierungsbedingungen auch Chancen, nämlich für alternative Anbieter von Immobilienfinanzierungen wie z. B. Versicherungen und Kreditfonds, sowie für opportunistische Investoren, die auf Notverkäufe setzen.

Langfristig besteht das Risiko eines Anstiegs der Zinsen von Anleihen und Krediten und somit höherer Opportunitäts- und Finanzierungskosten von Immobilienanlagen. Ein Zinsanstieg würde die Forderung nach höheren Anfangsrenditen von Immobilien implizieren, die mit Wertverlusten verbunden sein können.

Die Risiken der IVG erwachsen aus veränderten Marktbedingungen und zusätzlichen externen Herausforderungen.

Segment Real Estate

Als Reaktion auf die Verunsicherung der Eurokrise sowie einer schwächeren Konjunktur ist im Bereich der Gewerbeimmobilien mit einer nachlassenden Nachfrage zu rechnen. Im Segment Real Estate könnten neben den markt- und geschäftsüblichen Wertänderungsrisiken bei den Bestandsobjekten zusätzliche Wertänderungsrisiken auftreten. Zum 31.03.2013 wird im Bestandsportfolio ein Wertänderungsrisiko vor Transaktionskostenabzug von rund 150 Mio. Euro verzeichnet, darunter neun Objekte mit einem möglichen Wertänderungsrisiko von 5,0 Mio. Euro oder mehr. Mit dem erfolgreichen Abschluss der Prolongation des Allianzmietvertrags im Objekt Theodor-Stern-Kai, Frankfurt, konnten weitere Risiken reduziert werden.

Zudem bestehen im Rahmen des Portfoliomanagements übliche Leerstands- und Vermietungsrisiken. Bezüglich der Sensitivitätsrechnungen betreffend Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, der Mieterschichtung, der Mietvertragsauslauf- und Leerstandsanalyse verweisen wir auf den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012.

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. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Der Standard weist bei der Ermittlung des Zeitwertes bezüglich der Berücksichtigung von Transaktionskosten Interpretationsspielraum auf. Eine abschließende Meinung hat sich noch nicht herausgebildet. Die von der Gesellschaft verwendete Methode ist eine der möglichen, weswegen aus heutiger Sicht kein Wechsel der Methode angeraten noch notwendig ist und sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Konzerns ergeben. Sollte sich künftig eine herrschende Meinung etablieren und diese sich nicht mit der Interpretation der Gesellschaft decken, ist mit einer nachträglichen, negativen Anpassung der bilanzierten Fair Values von Investment Properties von ca. 100 Mio. Euro zu rechnen, die das Jahresergebnis belasten.

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

Die aus der Developmenttätigkeit der IVG AG noch im Portfolio verbliebenen fünf Projekte sollen sukzessive veräußert werden. Diese Verkaufsplanung könnte durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden.

Insbesondere für die Monetarisierung des Großobjekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen besteht das Risiko, dass dieses nicht oder nur mit Verzögerung bzw. nicht im vollen Umfang realisiert werden kann. Mit der Monetarisierung würde ein Projektfinanzierungsvolumen von rund 500 Mio. Euro abgelöst werden können. Dies wäre für die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur und Entschuldung des Unternehmens wesentlich.

Soweit die bisher geplante Monetarisierung Ende 2013 nicht wie bisher geplant erfolgreich umgesetzt werden kann und für THE SQUAIRE alternative Wege beschritten werden müssen, ist aufgrund des aktuellen Vermietungsstandes von derzeit knapp 85,6 % sowie der derzeit konjunkturbedingt stagnierenden Mietflächennachfrage eine mögliche Wertänderung nicht auszuschließen. Soweit THE SQUAIRE dauerhaft in den Bestand übernommen wird, besteht bei der Umgliederung in die Investment Property aufgrund der Einwertung zum Fair Value ebenso ein Wertänderungsrisiko. Zusätzlich ist ein potenzieller Bewertungseffekt im

Zusammenhang mit IFRS 13 zu berücksichtigen. Hinzu käme das Prolongationsrisiko des Ende 2013 auslaufenden Kreditvertrags in Höhe von rund 500,0 Mio. Euro.

Weiter können im Segment Development Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen für das Objekt THE SQUAIRE nicht ausgeschlossen werden. Den Kostenrisiken stehen zum Teil Chancen aus möglichen Kürzungen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Aus einem bisher nicht realisierten Joint-Venture in München bestehen Liquiditäts- und Ergebnisrisiken, in dem Fall, dass das Joint-Venture nicht fortgeführt wird oder die IVG-Anteile nicht ergebnis- und liquiditätsneutral veräußert werden können.

Segment Caverns

Das Segment Caverns wird stark von der Energiewende beeinflusst. Die Energiewende führt bei potenziellen und bestehenden Mietern von Kavernen zu großer Verunsicherung und Zurückhaltung in Bezug auf langfristige Verträge und Investitionen. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Gebiet der Energienachfrage und Rohstoffförderung lassen für das Kavernengeschäft mittelfristig eine stark veränderte, rückläufige Nachfrage erwarten. Soweit das Nachfrageverhalten anhält und kurz- bis mittelfristig keine Belebung auf dem Kavernenmietmarkt stattfindet, besteht das Risiko, dass bereits getätigte Zuschreibungen und Investitionen für noch unvermietete Kavernen nicht werthaltig sind. Es besteht das Risiko, dass bei nicht mietvertragskonformer Herstellung bzw. Lieferung von Kavernen keine Abnahme durch den Mieter erfolgt und hierdurch eine mögliche vertragliche Rückabwicklung des Mietvertrags sowie des Kauf- und Übertragungsvertrags mit erheblichen Ergebnis- und Liquiditätseffekten ausgelöst werden könnte.

Darüber hinaus bestehen im Segment Caverns geschäftsfeldtypische zeitliche, geologische und technische Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses sowie das Risiko einer Verletzung der gegenüber Mietern und Fonds geschuldeten termin- und volumengerechten Fertigstellungspflicht.

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 konnte diesen Risiken bisher begegnet werden. Im Nachgang zur niedersächsischen Landtagswahl hat im vergangenen Februar ein Regierungswechsel in dem für das Kavernengeschäft der IVG relevanten Bundesland Niedersachsen stattgefunden. Eine Positionierung der neuen Regierung zur Genehmigungslage unseres Kavernenfelds ist noch nicht bekannt. Sollten weitere Genehmigungen nicht erteilt werden, resultiert daraus ein Ergebnisrisiko maximal in Höhe der entsprechenden Buchwerte.

Die Kavernenaktivitäten können zudem zu Bodensenkungen führen, die Auswirkungen auf die Flächennutzung haben und in der Zukunft zusätzliche wasserbauliche Maßnahmen erforderlich machen könnten. Auswirkungen auf die Bebauung im Senkungsbereich werden nicht erwartet, sind aber nicht gänzlich auszuschließen. Im Sinne des Risikomanagements werden weitere Untersuchungen durchgeführt, um die Auswirkungen detailliert zu prognostizieren und Maßnahmen zur Minimierung exakt den Erfordernissen anzupassen.

Segmente Institutional Funds und Private Funds

Im Geschäftsbereich Funds bestehen die Risiken, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte nicht wie geplant erreicht wird, dass die Investitionsgeschwindigkeit der bestehenden Spezialfonds nachlässt, dass der Vertrieb von in der Platzierung befindlichen geschlossenen Fonds nicht planmäßig abgeschlossen werden kann oder dass das Volumen der verwalteten Fonds aus anderen Gründen sinkt, beispielsweise wegen einer negativen Verkehrswertentwicklung oder im Rahmen von Anteilsscheinrückgaben aufgrund fehlendem Kundenvertrauen. Im Eintrittsfall können die einmaligen und laufenden Erträge sowie die Werthaltigkeit der entsprechenden Firmenwerte negativ beeinflusst werden. Ursache können mangelnde Investitionsgelegenheiten auf den Immobilienmärkten, eine nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise im Zusammenhang mit dem Entwurf des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB-E) sowie die allgemeine Unsicherheit von potenziellen Investoren bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Märkte sein. Darüber hinaus können 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. Im Fall des Engagements der IVG am EuroSelect 14 „The Gherkin“ beläuft sich das Risiko auf ca. 40 Mio. Euro.

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 dass die Gebühreneinnahmen geringer ausfallen, als geplant.

Weiter können mögliche Auswirkungen des Restrukturierungsprogramms auf das Segment Private Funds nicht ausgeschlossen werden.

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. Wir verweisen auf die allgemeinen Ausführungen im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012.

Liquiditätsrisiken bestehen bei auslaufenden Darlehen, die zur Prolongation vorgesehen sind. 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 „Finanzlage“ dieses Zwischenlageberichts entnommen werden.

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 infolge sig-

nifikanter 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 140 Mio. 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.

Angesichts der sich stark verändernden Märkte für Gewerbeimmobilien und Kavernen sowie weiteren Herausforderungen, die sich durch die von Basel III vorgegebenen strengeren Eigenkapitalvorschriften der Banken für IVG ergeben, hat sich der Vorstand im Sinne aller Stakeholder für die Erarbeitung einer neuen, ganzheitlichen Finanzierungsstrategie entschieden. Durch endfällige Finanzierungen und Tilgungen in den Jahren 2013 und 2014, die unter anderem durch die bestehende Put-Option der Inhaber der IVG Wandelanleihe im März 2014 bedingt sind, besteht potenziell ein weiterer hoher Kapitalbedarf. Maßgeblich sind das Erreichen einer angemessenen Finanzierungsstruktur und das Sichern einer nachhaltigen Kapitalmarktfähigkeit.

Sonstige Risiken

Bezüglich der rechtlichen, Umwelt- und Schadens- und steuerlichen Risiken verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht zum Geschäftsjahr 2012.

Im Konzernabschluss sind latente Steuern auf Verlust- und Zinsvorträgen sowie auf temporäre Differenzen aktiviert. In Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des zu versteuernden Ergebnisses besteht das Risiko, dass Teile der aktiven latenten Steuern als nicht werthaltig angesehen werden müssen.

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.

Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Risiken für das Konzernergebnis ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit der Perspektive der Kavernenentwicklung, aufgrund von möglichen Wertänderungen bei den Bestandsimmobilien, einem möglichen Anstieg der Finanzierungszinsen sowie aus der möglichen negativen Entwicklung des Fondsneugeschäfts bzw. nicht werthaltigen Forderungen aus getätigten Fondsplatzierungen bei gleichzeitigem Wertberichtigungsrisiko der Unternehmenswerte der Segmente Private und Institutional Funds.

Im Vordergrund stehen in einer Gesamtbetrachtung 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. Diese potenzielle Bestandsgefährdung kann verhindert werden, wenn die derzeit in Konzeption befindliche, ganzheitliche Restrukturierung der Passivseite erfolgreich umgesetzt werden kann.

Nachtragsbericht

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, am 22.04.2013 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,83 % betragen hat.

Die Blacksmith Fund Limited, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns am 30.04.2013 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, am 25.04.2013 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,51 % entspricht.

Die NHH Norddeutsche Handels Holding GmbH, Hamburg, hat uns am 01.05 2013 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG am 25.04.2013 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,96 % beträgt.

Die vollständigen Stimmrechtsmitteilungen sind im Internet im Bereich „Investor Relations“ einsehbar unter:
http://www.ivg.de/de/investor-relations/news/stimmrechtsmitteilungen/

Darüber hinaus hat die Gesellschaft zur Kenntnis genommen, dass umfangreiche Teile insbesondere des Syndizierten Kredits aus 2007 von den haltenden Banken an Dritte verkauft worden sind.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Die Prognosen der meisten Forschungsinstitute und Bankenvolkswirte deuten darauf hin, dass sich die Konjunktur in der Eurozone im Laufe des 2. Halbjahres 2013 sukzessive erholt und dass im Jahr 2014 wieder ein positives Wirtschaftswachstum erzielt werden kann. Wie die jüngsten Ereignisse (politische Unsicherheit in Italien, Zypern-Rettung) zeigen, wird der Erholungsprozess jedoch nach wie vor mit Unsicherheiten behaftet sein. Die Stabilisierung am europäischen Arbeitsmarkt, der eine wesentliche Triebfeder für die Flächennachfrage am Büromarkt darstellt, dürfte sich zeitlich noch länger hinziehen. Angesichts des schwachen wirtschaftlichen Umfelds ist damit zu rechnen, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins von heute 0,75 % in den kommenden Monaten nochmals senkt, zumal sich die Inflationsrate in diesem und im nächsten Jahr unterhalb der Zielmarke der EZB von knapp 2 % bewegen wird. Die Konjunktur wird weiterhin durch eine grobe Nord-Süd-Teilung gekennzeichnet sein: Die Volkswirtschaften Südeuropas werden den nordeuropä-

ischen Ländern aufgrund ihrer geringeren internationalen wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit, der Notwendigkeit von Reformen und staatlichen Sparmaßnahmen wirtschaftlich weiter hinterherhinken.

Immobilien-Mietmärkte

Angesichts der schwachen wirtschaftlichen Vorgaben werden die Anmietungen in den nächsten Quartalen eher durch Flächenwechsel als durch den Bedarf an zusätzlichen Büroflächen gekennzeichnet sein. Eine deutliche Leerstandsausweitung ist dennoch nicht zu erwarten: Denn zum einen hält sich die spekulative Neubautätigkeit in den meisten Standorten (Ausnahmen: Warschau und London) aufgrund restriktiver Kreditvergabebedingungen weiter in Grenzen. Zum anderen ist damit zu rechnen, dass sich der Prozess der Konversion von nicht mehr marktgängigen Büroflächen in andere Nutzungen in Standorten, die sich wie Amsterdam und Frankfurt mit einem hohen Flächenüberangebot konfrontiert sehen, fortsetzen wird. Vor diesem Hintergrund werden moderne Büroflächen knapp bleiben. Die Spitzenmieten werden sich daher in den nördlich gelegenen Bürostandorten Europas weitgehend stabil entwickeln, während in den südlichen Krisenländern aufgrund der schwachen Konjunktur mit weiteren Mietkorrekturen zu rechnen ist.

Immobilien-Investmentmärkte

Die Unsicherheit hinsichtlich der Konjunkturerholung sowie das niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass das hohe Interesse der Investoren an der Assetklasse Immobilien in den nächsten Quartalen anhält und dass das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mindestens so hoch ausfällt wie im letzten Jahr. Da auf Sicht der nächsten zwölf Monate keine Zinswende zu erwarten ist, kann es in den Core-Standorten zu einer weiteren, temporären Kompression der Spitzenanfangsrenditen kommen. Die Renditen in den Krisenländern werden sich im Falle einer wirtschaftlichen Erholung zumindest stabilisieren, zumal die Risikobereitschaft der Investoren aufgrund der hohen Preise in den Core-Märkten und des geringen Leerstands moderner Flächen weiter zunimmt. Jenseits des Core-Segments droht jedoch nach wie vor ein Finanzierungsengpass, da sich die Banken angesichts der Regulierungen von Basel III weiter aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft zurückziehen.

Voraussichtliche Entwicklung der IVG

Im Segment Real Estate wird für 2013 ein Verkaufsvolumen von 80 Mio. Euro angestrebt, wobei die Bereinigung des Portfolios im Vordergrund steht. Im gleichen Zeitraum werden Investitionen von ca. 40 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.

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 in 2013 keine Verkäufe erwartet. Die Umsätze werden ca. 70 Mio. Euro primär aus dem Objektgeschäft erreichen.

Im Segment Caverns wird für 2013 wegen sich abzeichnender Verzögerungen bei Optionsumwandlungen keine Erstbilanzierung gemäß der nach IFRS-Bilanzierung Fair Value-relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ erwartet. Auf Basis erwarteter Abschlüsse von Mietverträgen werden positive Bewertungseffekte erwartet. Das Verkaufsvolumen beträgt für 2013 ca. 240 Mio. Euro an von IVG gemanagte Fonds. Planmäßig erfolgen Tilgungen für den Syndizierten Kredit aus 2009. Die Investitionen in vermietete Kavernen und Infrastruktur sind für 2013 mit ca. 60 Mio. Euro angesetzt.

Im Segment Institutional Funds liegt der Fokus unverändert auf der Umschichtung des Portfolios und dem Ausbau der Co-Investment Produkte zur Stabilisierung der Assets under Management von rund 12 Mrd. Euro. Die Umsatzerwartung liegt für 2013 bei ca. 60 Mio. Euro. Aufgrund von Verzögerungen bei den Investitionsentscheidungen der Anleger wird mit ca. 15 Mio. Euro ein unter dem Vorjahr liegendes Ergebnis erwartet.

Nach erfolgreichem Vertrieb des geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München, mit einem Gebäudeensemble aus dem Eigenbestand im Vorjahr, steht das Segment Private Funds in 2013/2014 vor der Herausforderung, die Vermarktung von THE SQUAIRE in Frankfurt umzusetzen. 2013 sollte der Bereich mit Erlösen von ca. 5 Mio. Euro und aufgrund von Vorlaufkosten für die o. a. Vermarktung mit einem leicht negativen EBIT abschließen.

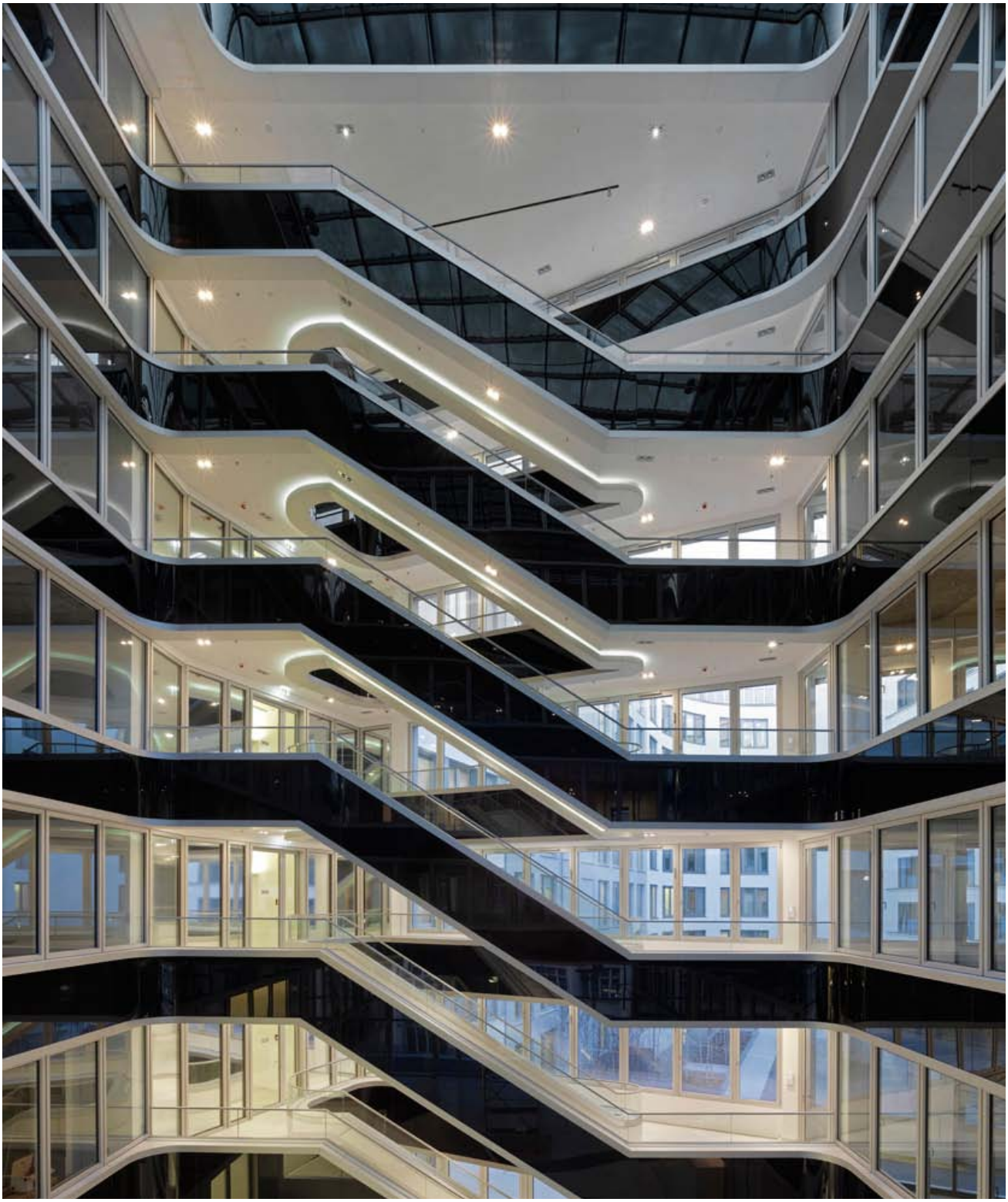
Der Einfluss des Finanzergebnisses auf das Konzernergebnis wird sich in 2013 bereits leicht reduzieren.

Unabhängig von den oben angeführten Erwartungen in den Segmenten wird die weitere Entwicklung der IVG von den geschilderten Aktivitäten zur Restrukturierung geprägt werden. IVG sieht sich derzeit nicht in der Lage eine Prognose für die Ergebnisentwicklung abzugeben, da die Konzeption der ganzheitlichen Finanzierungsstruktur noch nicht abgeschlossen ist und substanzielle Entscheidungen außerhalb des Einflussbereichs der IVG liegen. Des Weiteren wird auf den Chancen- und Risikobericht verwiesen.

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.

Zwischenabschluss

zum 31. März 2013



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2013 Vor Wertänderungen	Q1/2013 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q1/2013 Summe	Q1/2012 Vor Wertänderungen	Q1/2012 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q1/2012 Summe
Umsatzerlöse	93,9		93,9	101,9		101,9
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	3,1		3,1	11,4		11,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-47,2	-47,2	0,0	15,3	15,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,9		-0,9	-1,7		-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	3,3	0,0	3,3	10,9	0,0	10,9
Materialaufwand	-5,6	0,0	-5,6	-15,9	0,0	-15,9
Personalaufwand	-15,8		-15,8	-17,1		-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3,4	0,0	-3,4	-2,6	-0,2	-2,8
Aufwendungen aus Investment Property	-18,2		-18,2	-20,9		-20,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,7	0,0	-29,7	-29,2	0,0	-29,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-0,6		-0,6	-1,3		-1,3
Beteiligungsergebnis	0,8		0,8	0,0		0,0
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**27,0**	**-47,2**	**-20,2**	**35,5**	**15,1**	**50,6**
Finanzerträge	7,8	13,0	20,8	11,2	13,6	24,8
Finanzaufwendungen	-39,6	-8,2	-47,9	-68,5	-11,1	-79,6
Finanzergebnis	**-31,8**	**4,7**	**-27,1**	**-57,3**	**2,5**	**-54,8**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-4,8**	**-42,5**	**-47,3**	**-21,8**	**17,5**	**-4,3**
Ertragsteuern			2,2			-0,3
Konzernergebnis			**-45,1**			**-4,6**
Anteil Konzernaktionäre			*-37,7*			*-4,6*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*0,0*
Anteil Konzernfremder			*-7,5*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,18			-0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,18			-0,02

[1] 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

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2013	Q1/2012
Konzernergebnis	**-45,1**	**-4,6**
Komponenten, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	-0,3
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0,0	0,1
Komponenten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können		
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-8,9	1,1
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	10,3	0,8
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-1,7	0,9
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0,4	0,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**0,0**	**3,5**
Gesamtergebnis	**-45,1**	**-1,1**
Anteil Konzernaktionäre	*-38,2*	*-1,1*
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	*0,0*
Anteil Konzernfremder	*-6,9*	*0,0*

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	253,4	253,6
Investment Property	3.542,2	3.654,1
Sachanlagen	186,6	189,9
Finanzanlagen	126,3	173,6
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	84,9	84,5
Latente Steueransprüche	336,0	336,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19,4	16,7
Summe langfristiges Vermögen	**4.548,7**	**4.708,7**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	997,2	996,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	130,2	189,5
Forderungen aus Ertragsteuern	6,8	7,4
Wertpapiere und Beteiligungen (kurzfristig)	1,9	28,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	233,3	142,4
	1.369,4	**1.364,1**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	30,7	58,0
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.400,1**	**1.422,1**
Bilanzsumme	**5.948,9**	**6.130,8**

Passiva

in Mio. €	31.03.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	207,9	207,9
Kapitalrücklage	765,3	764,7
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-64,2	-63,7
Gewinnrücklagen	-73,4	-29,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**835,1**	**878,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	-10,7	-3,8
Summe Eigenkapital	**1.225,3**	**1.275,9**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	3.262,9	3.237,4
Derivative Finanzinstrumente	56,2	66,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	42,0	43,6
Pensionsrückstellungen	32,7	32,4
Sonstige Rückstellungen	32,2	33,7
Verbindlichkeiten	35,1	36,0
Summe langfristiges Fremdkapital	**3.461,1**	**3.449,7**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	1.014,9	1.088,6
Derivative Finanzinstrumente	18,1	17,4
Sonstige Rückstellungen	77,2	82,8
Verbindlichkeiten	119,1	182,5
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	33,1	33,9
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.262,4**	**1.405,2**
Bilanzsumme	**5.948,9**	**6.130,8**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung AfS-Vermögenswerte	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung von Cash Flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungsumrechnung	Gewinnrücklagen	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand zum 01.01.2012	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**	**12,9**	**-33,8**	**80,2**	**985,5**	**400,9**	**0,0**	**1.386,5**
Konzernergebnis								-4,5	-4,5	0,0	0,0	-4,5
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				0,8	2,0		0,9	-0,2	3,5			3,5
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,8**	**2,0**	**0,0**	**0,9**	**-4,8**	**-1,1**	**0,0**	**0,0**	**-1,1**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital								20,9	20,9			20,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,0							0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,0							0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-0,5[1]							-0,5			-0,5
Stand zum 31.03.2012	**207,9**	**762,3**	**-0,5**	**8,9**	**-50,1**	**12,9**	**-32,9**	**96,2**	**1.004,7**	**400,9**	**0,0**	**1.405,7**
Stand zum 01.01.2013	**207,9**	**764,7**	**-0,5**	**11,4**	**-49,1**	**6,9**	**-32,8**	**-29,5**	**879,0**	**400,9**	**-3,8**	**1.275,9**
Konzernergebnis								-37,7	-37,7	0,0	-7,5	-45,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-6,1	7,3	0,0	-1,7	0,0	-0,6		0,6	0,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-6,1**	**7,3**	**0,0**	**-1,7**	**-37,7**	**-38,2**	**0,0**	**-6,9**	**-45,1**
Latente Steuern auf Abgrenzung Hybridkapital								-2,2	-2,2			-2,2
Kapitalerhöhung	0,0	0,0							0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,6							0,6			0,6
Konsolidierungskreisänderungen/Übrige		0,0						-3,9	-3,9			-3,9
Stand zum 31.03.2013	**207,9**	**765,3**	**-0,5**	**5,2**	**-41,9**	**6,9**	**-34,4**	**-73,4**	**835,1**	**400,9**	**-10,7**	**1.225,3**

[1] Nachträglich angefallene Kosten der zurückliegenden Kapitalerhöhung aus Dezember 2011 in Höhe von 0,6 Mio. Euro

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	Q1/2013	Q1/2012
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**-20,2**	**50,6**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	47,2	-15,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,9	1,7
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	3,4	2,8
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,3	0,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-4,3	-3,4
Veränderung der Forderungen, des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds) sowie der Wertpapiere des kurzfristigen Vermögens	7,9	-9,5
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-26,0	-11,5
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	0,3	1,2
Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9,5**	**16,6**
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	-0,9	-9,1
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-0,9**	**-9,1**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**8,6**	**7,5**
Nettozinszahlungen	-27,3	-45,4
Nettosteuerzahlungen	-1,4	-1,9
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-20,1**	**-39,8**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**183,9**	**-72,5**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-73,8**	**-13,3**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	90,0	-125,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**115,0**	**237,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.	**205,0**	**112,2**
zzgl. der in ihrer Verfügbarkeit eingeschränkten Finanzmittel	*28,3*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	233,3	112,2

Anhang

Segmentberichterstattung für die ersten 3 Monate 2013

Q1/2013	Investment									Funds											
in Mio. €	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	57,2		57,2	16,3		16,3	4,3		4,3	13,6		13,6	1,3		1,3	1,1	0,0		0,0	93,9	0,0	93,9
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,8		0,8	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	6,4	-8,0		-8,0	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**57,8**	**0,0**	**57,8**	**17,1**	**0,0**	**17,1**	**4,3**	**0,0**	**4,3**	**13,7**	**0,0**	**13,7**	**1,3**	**0,0**	**1,3**	**7,5**	**-8,0**	**0,0**	**-8,0**	**93,9**	**0,0**	**93,9**
Nettomieten von Investment Property	45,6		45,6	0,0		0,0	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	46,1	0,0	46,1
Nettomieten andere	0,7		0,7	7,2		7,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-1,1		-1,1	6,9	0,0	6,9
Erlöse aus Mietnebenkosten	11,3		11,3	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	13,1	0,0	13,1
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,8	0,0	1,8
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	2,4		2,4	11,9		11,9	1,3		1,3	0,8	-0,2		-0,2	16,2	0,0	16,2
Übrige Umsatzerlöse	0,2		0,2	8,1		8,1	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	6,6	-6,4		-6,4	9,8	0,0	9,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,1		0,1	1,0		1,0	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	3,1	0,0	3,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-40,2	-40,2	0,0		0,0	0,0	-7,0	-7,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-47,2	-47,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,7		-0,7	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,9	0,0	-0,9
Sonstige betriebliche Erträge	1,8		1,8	0,7		0,7	0,2		0,2	0,1		0,1	0,0		0,0	4,8	-4,4		-4,4	3,3	0,0	3,3
Materialaufwand	-0,1	0,0	-0,1	-4,6	0,0	-4,6	-0,5		-0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,6	0,2		0,2	-5,6	0,0	-5,6
Personalaufwand	-0,6		-0,6	-0,1		-0,1	-2,0		-2,0	-3,0		-3,0	-0,8		-0,8	-9,4	0,0		0,0	-15,8	0,0	-15,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	0,0	-0,1	-1,0		-1,0	-1,9		-1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-3,4	0,0	-3,4
Aufwendungen aus Investment Property	-18,2		-18,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-18,2	0,0	-18,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,1		-8,1	-15,8		-15,8	-1,6		-1,6	-7,0		-7,0	-2,1		-2,1	-7,3	12,2		12,2	-29,7	0,0	-29,7
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-0,3		-0,3	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,6	0,0	-0,6
Beteiligungsergebnis	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Segmentergebnis (EBIT)	**32,4**	**-40,2**	**-7,8**	**-3,0**	**0,0**	**-3,0**	**0,5**	**-7,0**	**-6,5**	**3,8**	**0,0**	**3,8**	**-1,5**	**0,0**	**-1,5**	**-5,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**27,0**	**-47,2**	**-20,2**
Finanzergebnis																				-31,8	4,7	-27,1
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-4,8**	**-42,5**	**-47,3**
Ertragsteuern																						2,2
Konzernergebnis																						**-45,1**
Segmentvermögen			**3.325,7**			**995,9**			**654,4**				**273,1**		**13,4**	**350,5**			**-0,2**			**5.612,9**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*68,2*			*1,6*			*0,0*				*15,1*		*0,0*	*0,0*			*0,0*			*84,9*
Investitionen			**8,3**			**0,0**			**12,6**				**0,0**		**0,0**	**1,9**			**0,0**			**22,9**

Q1/2012	Investment									Funds											
in Mio. €	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	68,4		68,4	11,3		11,3	4,4		4,4	15,6		15,6	1,0		1,0	1,1	0,0		0,0	101,9	0,0	101,9
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,6		0,6	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	7,9	-9,3		-9,3	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**69,0**	**0,0**	**69,0**	**12,0**	**0,0**	**12,0**	**4,4**	**0,0**	**4,4**	**15,8**	**0,0**	**15,8**	**1,0**	**0,0**	**1,0**	**9,0**	**-9,3**	**0,0**	**-9,3**	**101,9**	**0,0**	**101,9**
Nettomieten von Investment Property	54,7		54,7	0,0		0,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	55,5	0,0	55,5
Nettomieten andere	0,9		0,9	2,6		2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-1,0		-1,0	2,6	0,0	2,6
Erlöse aus Mietnebenkosten	12,9		12,9	1,7		1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	14,5	0,0	14,5
Erlöse aus Projektverkäufen	0,2		0,2	1,2		1,2	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,6	0,0	1,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0		0,0	2,2		2,2	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,5	0,0	2,5
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	2,3		2,3	13,6		13,6	1,0		1,0	0,4	-0,1		-0,1	17,3	0,0	17,3
Übrige Umsatzerlöse	0,3		0,3	6,1		6,1	1,0		1,0	0,0		0,0	0,0		0,0	8,4	-8,0		-8,0	7,9	0,0	7,9
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,1		-0,1	9,6		9,6	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	11,4	0,0	11,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-25,1	-25,1	0,0		0,0	0,0	40,3	40,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	15,3	15,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,7		-1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,7	0,0	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	6,8		6,8	0,5		0,5	3,2		3,2	0,1		0,1	0,1		0,1	4,9	-4,6		-4,6	10,9	0,0	10,9
Materialaufwand	-0,3	0,0	-0,3	-13,2	0,0	-13,2	-2,2		-2,2	0,0		0,0	-0,1		-0,1	-0,3	0,1		0,1	-15,9	0,0	-15,9
Personalaufwand	-0,6		-0,6	-0,3		-0,3	-1,9		-1,9	-3,3		-3,3	-1,0		-1,0	-9,9	0,0		0,0	-17,1	0,0	-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,2	-0,3	-0,6		-0,6	-1,5		-1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-2,6	-0,2	-2,8
Aufwendungen aus Investment Property	-21,0		-21,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-20,9	0,0	-20,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,1		-10,1	-14,3		-14,3	-1,3		-1,3	-7,5		-7,5	-1,2		-1,2	-8,6	13,7		13,7	-29,2	0,0	-29,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-1,2		-1,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,3	0,0	-1,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**40,7**	**-25,3**	**15,4**	**-6,3**	**0,0**	**-6,3**	**2,6**	**40,3**	**42,9**	**5,0**	**0,0**	**5,0**	**-1,2**	**0,0**	**-1,2**	**-5,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**35,5**	**15,1**	**50,6**
Finanzergebnis																				-57,3	2,5	-54,8
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-21,8**	**17,5**	**-4,3**
Ertragsteuern																						-0,3
Konzernergebnis																						**-4,6**
Segmentvermögen			**3.968,3**			**1.032,6**			**888,1**			**275,2**			**14,0**	**273,2**			**-0,1**			**6.451,4**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*70,0*			*1,8*			*0,0*			*14,8*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*86,6*
Investitionen			**35,7**			**0,6**			**29,2**			**0,1**			**0,0**	**2,4**			**0,0**			**68,0**

Ausgewählte erläuternde Angaben

Der Zwischenfinanzbericht ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Den Zwischenabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenfinanzberichts zum 31.03.2013 der IVG Immobilien AG ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2012.

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 Marktbewertungen von Finanzinstrumenten (IAS 39) sowie aus den Marktbewertungen der Investment Property (IAS 40) ergeben (ohne Steuereffekte), in der separaten Spalte „unrealisierte Wertänderungen“ dargestellt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Segmentberichterstattung ergeben sich aufgrund der Darstellungsform als Summe der beiden Spalten „vor Wertänderungen“ und „unrealisierte Wertänderungen“.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 31.03.2013 wurden weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmehoden

Folgende neue oder geänderte Standards und Interpretationen wurden ab dem 01.01.2013 erstmals angewendet:

- 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. Der Standard ist prospektiv anzuwenden. Der Standard weist bei der Ermittlung des Zeitwertes bezüglich der Berücksichtigung von Transaktionskosten Interpretationsspielraum auf. Eine abschließende Meinung hat sich noch nicht herausgebildet. Die von der Gesellschaft verwendete Methode ist eine der msöglichen, weswegen aus heutiger Sicht kein Wechsel der Methode angeraten noch notwendig ist und sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben. Sollte sich künftig eine herrschende Meinung etablieren und diese sich nicht mit der Interpretation der Gesellschaft decken, ist mit einer nachträglichen, negativen Anpassung der bilanzierten Fair Values von Investment Property von ca. 100 Mio. Euro zu rechnen, die das Jahresergebnis belasten.
- 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 (sog. „recycling“) separat erkennbar. Die Erstanwendung ist 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 ab dem 01.01.2013 in voller Höhe unmittelbar in der Periode der zugrunde liegenden Planänderung erfasst. Darüber hinaus werden zusätzliche Anhangsangaben vorgeschrieben. Die Standardänderung ist retrospektiv anzuwenden. Die retrospektive Anwendung der überarbeiteten Fassung des IAS 19 führte zu einer Anpassung der Vergleichszahlen für den Vorjahreszeitraum, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten.
- Änderungen IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Regelungen zur Hochinflation;
- Änderungen IFRS 1 „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 Abgabepflichten 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 zugrunde liegender 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.

Die ab dem 01.01.2013 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 31.03.2013.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die Verringerung der Umsatzerlöse um 8,0 Mio. Euro resultiert mit 11,2 Mio. Euro im Wesentlichen aus dem Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property des Segments Real Estate. Dieser Rückgang konnte teilweise durch einen Anstieg der Nettomieten des Segments Development – überwiegend durch das Vermietungsgeschäft des Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen – kompensiert werden.
- Die Bestandsveränderungen betreffen im Wesentlichen die aktivierten Investitionen von THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.
- Die Marktwertänderungen von Investment Property verschlechterten sich gegenüber der Vergleichsperiode um -61,6 Mio. Euro auf -48,1 Mio. Euro. Ursächlich hierfür waren insbesondere die unrealisierten Marktwertänderungen, die um -62,5 Mio. Euro auf -47,2 Mio. Euro sanken. Die Veränderung entfällt mit -15,1 Mio. Euro auf das

Segment Real Estate (von -25,1 Mio. Euro auf -40,2 Mio. Euro) und mit -47,3 Mio. Euro auf das Segment Caverns (von +40,3 Mio. Euro auf -7,0 Mio. Euro). Die negativen realisierten Marktwertänderungen lagen mit -0,8 Mio. Euro geringfügig über dem Niveau der Vergleichsperiode (-1,7 Mio. Euro).

- Ursächlich für die um 7,6 Mio. Euro rückläufigen sonstigen betrieblichen Erträge sind primär Sondereffekte in der Vergleichsperiode 2012, hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine im 1. Quartal 2012 erhaltene Abstandszahlung eines Mieters – im Segment Real Estate – aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses (3,5 Mio. Euro) sowie um ebenfalls im 1. Quartal 2012 vereinnahmte Stromsteuererstattungen im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen (2,8 Mio. Euro).
- Der Materialaufwand sank gegenüber der Vergleichsperiode deutlich um 10,3 Mio. Euro auf 5,6 Mio. Euro aufgrund des niedrigeren Projektvolumens.
- Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich um 27,7 Mio. Euro auf -27,1 Mio. Euro insbesondere aus einer gegenüber der Vergleichsperiode deutlichen Reduzierung des Zinsergebnisses um 23,1 Mio. Euro auf -29,1 Mio. Euro. Dies resultiert aus dem Rückgang von Bankzinsen aufgrund der erfolgten umfangreichen Tilgungsleistungen und aus der zinsbedingten Anpassung langfristiger Verpflichtungen.
- Die Zahlungsmittel erhöhten sich um 90,9 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch die im 1. Quartal erfolgten Verkäufe.
- Planmäßiger Verkauf von zwei fertig gestellten Kavernen an den IVG Kavernenfonds II und Verkauf von Anteilen am IVG Kavernenfonds über 49,6 Mio. Euro.
- Tilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (17 Mio. Euro) sowie Tilgungen im Rahmen von Verkäufen von Immobilien und Kavernen (41 Mio. Euro).

Eigene Anteile

Am 31.03.2013 hielt IVG 32.229 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0155 % des Grundkapitals und 32.229,00 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2012 dargestellt bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften und ihren Tochtergesellschaften Geschäftsbeziehungen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Santo Holding AG, Zürich, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.04.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, am 22.04.2013 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,83 % betragen hat.

Die Blacksmith Fund Limited, Grand Cayman, Cayman Islands, hat uns am 30.04.2013 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG, Bonn, am 25.04.2013 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,51 % entspricht.

Die NHH Norddeutsche Handels Holding GmbH, Hamburg, hat uns am 01.05 2013 gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der IVG Immobilien AG am 25.04.2013 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,96 % beträgt.

Die vollständigen Stimmrechtsmitteilungen sind im Internet im Bereich „Investor Relations“ einsehbar unter:
http://www.ivg.de/de/investor-relations/news/stimmrechtsmitteilungen/

Darüber hinaus hat die Gesellschaft zur Kenntnis genommen, dass umfangreiche Teile insbesondere des Syndizierten Kredits aus 2007 von den haltenden Banken an Dritte verkauft worden sind.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bonn, 07.05.2013

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Dr. Hans Volkert Volckens

Christian Kühni

Kontakt und Finanzkalender

Kontakte

Investor Relations

Martin Praum
Tel. +49 (0) 228 844-400
Fax +49 (0) 228 844-372
E-Mail: ir@ivg.de

Media Relations

Oliver Stumm
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
E-Mail: info@ivg.de

Hinweise

Der Zwischenfinanzbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung.

In den Tabellen und Grafiken dieses Zwischenfinanzberichts können bei der Zahlenaddition in Einzelfällen leichte Differenzen auftreten. Diese sind rundungsbedingt. Bei der Angabe von relativen Veränderungen werden Veränderungen kleiner/größer 100 % nicht ausgewiesen.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Zwischenfinanzbericht 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 Zwischenfinanzbericht 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: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Stand: Mai 2013
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2013

Datum	Veranstalter	Konferenz/ Roadshowtermin	Ort
14.08.2013	IVG	Hauptversammlung	Bonn
09.08.2013	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2013	
08.11.2013	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2013	