Zwischenfinanzbericht
zum 3. Quartal 2012

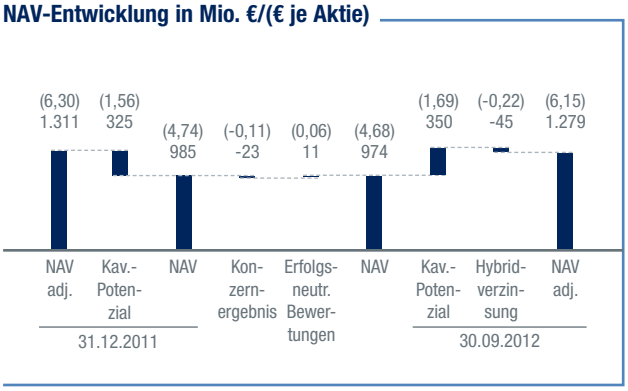
IVG
Passion for Real Assets

Kennzahlen

	9M/2012	9M/2011
Ertragslage (in Mio. €)		
Umsatzerlöse	312,7	440,4
davon Nettomieten	*175,1*	*193,1*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*65,6*	*74,0*
EBIT	**128,4**	**69,6**
EBT	**-23,9**	**-115,6**
Konzernergebnis	**-23,0**	**-54,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*48,6*	*-94,1*
Funds from Operations I (FFO I)	20,6	14,5
Funds from Operations II (FFO II)	-42,5	-9,4
Ergebniskennzahlen je Aktie (in €)		
FFO I	0,10	0,11
FFO II	-0,20	-0,07
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,08	-0,58
EPRA EPS	-0,15	-0,49
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,08	-0,58
Anzahl Aktien im Durchschnitt	207,9	136,6

	30.09.2012	31.12.2011
Bilanzielle Kennzahlen (in Mio. €)		
Bilanzsumme	6.325,5	6.904,2
Eigenkapital zu Buchwerten	1.375,0	1.386,3
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	21,7	20,1
Net Asset Value (NAV)	973,8	985,3
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.279,4	1.310,6
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	20,5	19,2
EPRA NAV	761,5	781,7
EPRA NNNAV	1.042,6	1.131,4
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie (in €)		
NAV	4,68	4,74
NAV adj.	6,15	6,30
EPRA NAV	3,66	3,76
EPRA NNNAV	5,02	5,44
Anzahl Aktien zum Stichtag	207,9	207,9
Mitarbeiter (FTE)	566	586

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



VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Ringen um die Stabilisierung des europäischen Finanzwesens setzte sich auch im 3. Quartal 2012 fort. Mit der Etablierung des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) nach der entsprechenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts konnten die beteiligten Regierungen ein wichtiges Zwischenergebnis erzielen: Der ESM verschafft der Eurozone die dringend benötigte Zeit, um weitere strukturelle Anpassungen und Reformen vorzunehmen. Die deutsche Wirtschaft blieb im 3. Quartal insgesamt stabil; zum Teil bereitete man sich auch auf eine Abkühlung vor. In diesem Umfeld war für die Immobilienmärkte kein besonderer Impuls zu erwarten. Gleichwohl setzten wir unseren Weg der Neupositionierung unbeirrt fort.

Das Transaktionsvolumen stieg sowohl auf Europas als auch auf Deutschlands Investmentmärkten für Gewerbeimmobilien im 3. Quartal gegenüber dem schwachen Vorquartal an – in Europa um rund 16 % auf 28,4 Mrd. Euro und in Deutschland um 20 % auf 5,3 Mrd. Euro. IVG kontrahierte in diesem Umfeld für eigene und fremde Rechnung Immobilienkäufe und -verkäufe über insgesamt 206 Mio. Euro. Der größte Verkauf aus dem eigenen Bestand war die „SPIEGEL-Insel“ in Hamburg. Dieses 22.000 m² Mietfläche umfassende Areal zwischen Innenstadt und Hafencity wurde 2007 für eine spekulative Projektentwicklung erworben. Bilanziell wird der Verkauf bei Übergabe der Immobilie zum Fair Value im 4. Quartal 2012 wirksam werden.

Auf den europäischen Mietmärkten für Büroflächen ließ die Umsatzdynamik trotz der schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorquartal nur leicht nach. In Deutschland fielen dabei die Anmietungen im langfristigen Vergleich weiterhin überdurchschnittlich aus. Dies schlug sich in einem Rückgang der Leerstandsquote um 20 Basispunkte auf 9,1 % nieder; Europa blieb stabil bei 9,3 %. Im 3. Quartal 2012 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment IVG Real Estate) und für fremde Rechnung insgesamt 172.483 m² neu vermietet oder prolongiert. Dazu gehört die Prolongation und Aufstockung eines Mietvertrags im Infopark in Budapest über 16.000 m² – dies dürfte wohl die größte Vermietung in Ungarn im Jahr 2012 bleiben. Die wirtschaftliche Vermietungsquote unseres Bestandsportfolios verzeichnete zum 30.09.2012 mit 88,0 % einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorquartal (88,7 %), der auf den Verkauf von vollvermieteten Immobilien zurückzuführen ist. Die Vermietungsquote der übrigen noch zu Ende zu führenden Entwicklungsprojekte (Segment IVG Development) betrug 72,1 % zum 30.09.2012.

Unser Parkhaus THE SQUAIRE Parking am Frankfurter Flughafen setzte einen weiteren Akzent als eines der nachhaltigsten Parkhäuser Europas: Für die leistungsstarke, gleichmäßige und dennoch äußerst energiesparende LED-Beleuchtung erhielt das Gebäude eine Auszeichnung. THE SQUAIRE Parking ist damit ein Aushängeschild für die Umsetzung der IVG Nachhaltigkeitsstrategie auf Objektebene. Aber nicht nur einzelne Objekte wurden ausgezeichnet, sondern auch die Kommunikation der IVG Nachhaltigkeitsstrategie: Der IVG Nachhaltigkeitsbericht erhielt bereits bei der ersten Teilnahme die Bronze-Auszeichnung der European Public Real Estate Association (EPRA). Zuvor konnte bereits der IVG Geschäftsbericht die Gold-Auszeichnung des europäischen Branchenverbandes EPRA erringen.

In unserer Kavernenanlage in Etzel konnten bereits im 2. Quartal dieses Jahres planmäßig sieben weitere Gaskavernen fertig gestellt und an den IVG Kavernenfonds übergeben werden. Der Verkaufserlös wurde im 3. Quartal zur weiteren Tilgung von Bankverbindlichkeiten über 204 Mio. Euro genutzt. Mit der Kavernenübergabe stieg der von IVG als Fondsmanager betreute IVG Kavernenfonds mit einem Zielinvestitionsvolumen von rund 1,7 Mrd. Euro zu einem der weltweit größten Infrastrukturfonds auf.

Welchen bedeutenden Beitrag die unterirdische Energiespeicherung in Kavernen für die Energiewende leisten kann, haben wir im September auf einem sehr gut besuchten Parlamentarischen Abend herausgearbeitet. Unter den rund 70 Gästen in der Deutschen Parlamentarischen Gesellschaft in Berlin waren 30 Bundestagsabgeordnete und zahlreiche Verbands- und Firmenvertreter.

Zum Ende des 3. Quartals 2012 konnten wir einen unserer Themenfonds vollständig platzieren: Der „IVG Warschau Fonds“ mit einem Eigenkapital von 100 Mio. Euro und einem Investitionsvolumen von 200 Mio. Euro investiert in Büroimmobilien im Business District von Warschau. Der Fonds ist derzeit mit vier Immobilien und 80 Mio. Euro investiert und soll Mitte 2013 voll investiert sein. Für einen weiteren Themenfonds, den „IVG Garbe Logistik Fonds“, konnten IVG und Garbe Logistic AG insgesamt rund 120 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren einwerben. Das Asset Management für das 400 Mio. Euro große Zielportfolio übernimmt Garbe Logistic AG, das Fondsmanagement IVG. Weitere Fonds mit einer ebenso klaren und fokussierten Investment Story befinden sich in der Vorbereitung und sind eine wichtige Komponente unserer Investment-Plattformstrategie.

Das Konzernergebnis beläuft sich im 3. Quartal 2012 auf -7,0 Mio. Euro und fällt damit erwartungsgemäß noch einmal negativ aus. Unrealisierte und realisierte Marktwerteänderungen in Höhe von insgesamt 4,6 Mio. Euro bei den Investment Property lieferten einen positiven Ergebnisbeitrag bei insgesamt leicht zurückgegangenen Umsatzerlösen. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 20,6 Mio. Euro bzw. -42,5 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value veränderte sich um -1,7 %, von 4,76 Euro pro Aktie am 30.06.2012 auf 4,68 Euro pro Aktie am 30.09.2012. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt 6,15 Euro pro Aktie zum 30.09.2012 gegenüber 6,35 Euro pro Aktie im Vorquartal. Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte im 3. Quartal 2012 mit 29,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorquartal erneut stabil gehalten werden. Der vorliegende Zwischenfinanzbericht gibt Ihnen detaillierte Informationen zum Zahlenwerk.

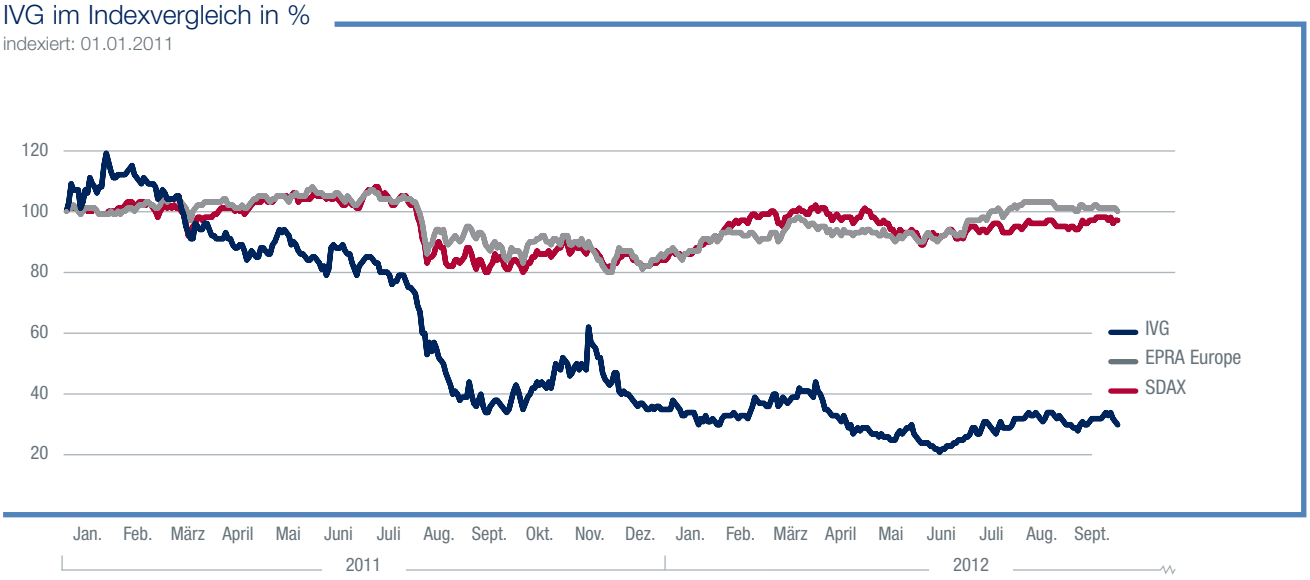
Auf der „Repositionierungsstrecke“ von IVG sind wir noch nicht ganz am Ziel, aber wir haben bereits sehr wichtige Streckenmarken passiert. Dass auch Sie als Investoren mit langem Atem dabei sind, wissen wir außerordentlich zu schätzen. Sie liefern uns damit die Basis für unsere Arbeit und zugleich Ansporn für einen erfolgreichen Schlussspurt.

Bonn, im November 2012

Der Vorstand

INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich in %
indexiert: 01.01.2011



Quelle: Bloomberg
Zeitraum: 31.12.2010 – 30.09.2012

Die weitere Verschärfung der Eurokrise verzögerte auch im 3. Quartal die wirtschaftliche Erholung der betroffenen Staaten. Die Unsicherheit der Marktteilnehmer im Euroraum nahm weiter zu, was sich auf den Aktienmärkten in einer hohen Volatilität widerspiegelte.

Für den Kurs der IVG Aktie bedeutete dies einen Rückgang auf 1,78 Euro zum Ende des 3. Quartals, was einem Kursverlust von 15 % gegenüber dem Jahresbeginn entspricht. Der für IVG relevante Vergleichsindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe erzielte im selben Zeitraum einen Kursgewinn von 15 %. Seit Ende des 2. Quartals konnte sich der Kurs der IVG Aktie wieder deutlich erholen. Zum Redaktionsschluss (am 07.11.2012) lag er bei 2,00 Euro und damit um 28 % über dem Kurs vom 30.06.2012. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index stieg im selben Zeitraum um nur 10 %.

IVG wird zurzeit von 17 Analysten beobachtet. In ihren aktuellen Studien empfehlen sieben Analysten, die Aktie zu kaufen, sechs Analysten, sie zu halten und vier Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 2,56 Euro pro Aktie.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 30.09.2012 wie folgt dar: Die MANN Immobilien-Verwaltung AG 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 %. Änderungen in der Aktionärsstruktur 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 (30.09.2012)	370 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (30.09.2012) *	259 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.09.2012)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (30.09.2012)	1,78 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Dezember 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

ZWISCHENLAGEBERICHT

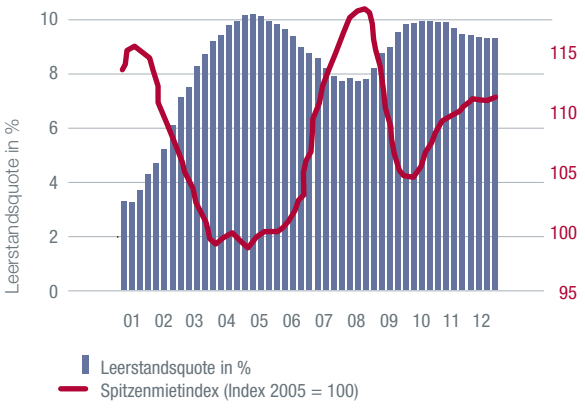
zum 3. Quartal 2012

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Ankündigung der Europäischen Zentralbank, Staatsanleihen der Krisenländer anzukaufen, trug in den vergangenen Monaten zu einer Stabilisierung der Finanzmärkte bei. Die Realwirtschaft hingegen dürfte in der Eurozone im 3. Quartal 2012 geschrumpft sein. Sie wird voraussichtlich auch bis zum Jahresende weiter in der Rezession verharren. Die Wirtschaftsentwicklung in Europa wird dabei nach wie vor durch eine Nord-Süd-Spaltung gekennzeichnet sein. Die Inflationsrate stieg in den letzten Monaten im Euroraum trotz der schwachen Konjunktur auf 2,6 %.

Der kumulierte Flächenumsatz auf Europas Büromärkten entsprach im 3. Quartal 2012 trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dem langfristigen Mittelwert. Positiv stachen dabei die Standorte Berlin, Stockholm und Warschau heraus, während die Büromärkte Südeuropas nach wie vor durch geringe Anmietungsaktivitäten gekennzeichnet waren.

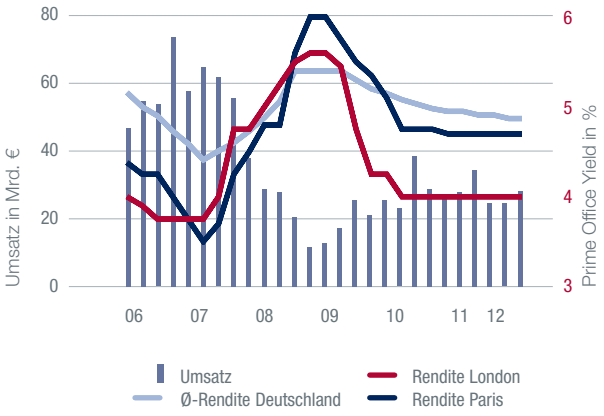
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Die Leerstandsquote verharrte vor diesem Hintergrund in Europa bei 9,3 %. In Deutschlands fünf Bürohochburgen ging sie sogar um 20 Basispunkte auf 9,1 % zurück. Über alle Märkte Europas betrachtet konnten die Spitzenmieten weitgehend das Niveau des Vorquartals halten: Leichten Mietsteigerungen in einigen deutschen Städten standen moderate Mietkorrekturen in den italienischen und spanischen Büromärkten gegenüber.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis CB Richard Ellis et al.

Die Aktivitäten auf dem europäischen Investmentmarkt haben im Vergleich zu den Vorquartalen wieder zugelegt: Das Transaktionsvolumen belief sich im 3. Quartal 2012 auf 28,4 Mrd. Euro, wovon angesichts reger Ankäufe in Central London allein 42 % auf Großbritannien entfielen. Wie im jüngsten Market Tracker dargelegt wird, waren auch deutsche und französische Gewerbeimmobilien stark gefragt. Dagegen waren die südeuropäischen Märkte auch in den letzten Monaten durch eine Flaute am Anlagemarkt gekennzeichnet. Die Spitzenanfangsrenditen für Büroimmobilien tendierten hier daher weiter nach oben, während sie sich in den übrigen Standorten nicht signifikant veränderten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertragslage der IVG wird infolge der konsequenten Abarbeitung der Restrukturierungmaßnahmen weiterhin durch Einmal- und temporäre Effekte belastet. Die operativen Erfolge der Berichtsperiode konnten diese Effekte jedoch nicht vollständig ausgleichen. Folgende Vorgänge haben die Ertrags-, Finanz- und/oder Vermögenslage des Konzerns in den ersten neun Monaten 2012 erheblich beeinflusst:

- Verkauf von Immobilien im Wert von ca. 463 Mio. Euro zur strategischen Portfolio- und Bilanzoptimierung. Dabei ergaben sich insgesamt realisierte Marktwertänderungen von Investment Property von -16,2 Mio. Euro im Segment IVG Real Estate. Besonders erwähnenswert ist der Verkauf von zwei Objekten für 320 Mio. Euro an den von IVG aufgelegten, geschlossenen Fonds IVG EuroSelect 21 München im 2. Quartal.
- Planmäßiger Verkauf von sieben fertig gestellten Kavernen an den IVG Kavernenfonds im 3. Quartal.
- Reduzierung der Bankverbindlichkeiten um ca. 520 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012 (davon 215 Mio. Euro im 3. Quartal). Dazu trugen insbesondere die Sondertilgung der „CORE"-Finanzierung über 315 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Immobilien an den Fonds IVG EuroSelect 21 München, Regeltilgungen von 15 Mio. Euro bei derselben Finanzierung und die Tilgung des Syndizierten Kredits aus 2009 über 204 Mio. Euro aus den Verkaufserlösen von Kavernenverkäufen an den IVG Kavernenfonds bei.
- Abbau der Development-Pipeline weiter fortgeschritten: Die Bauaktivität ist nahezu abgeschlossen und die letzten Projektentwicklungen sind in den Betrieb übergegangen. Im Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen konnte mit dem Einzug der Lufthansa im 2. Quartal ein wichtiger Ankermieter gewonnen werden. Die zwei Hilton Hotels im THE SQUAIRE werden sehr gut angenommen: Die Auslastung läuft bisher über Budget.
- Unrealisierte, nicht liquiditätswirksame Wertänderungen im EBIT von +37,2 Mio. Euro, davon -47,5 Mio. Euro im Segment IVG Real Estate und +84,7 Mio. Euro im Segment IVG Caverns. Davon betreffen +2,7 Mio. Euro das 3. Quartal 2012 (Segment IVG Real Estate -10,7 Mio. Euro und Segment IVG Caverns +13,5 Mio. Euro).
- Unrealisierte, nicht liquiditätswirksame Wertänderungen im Finanzergebnis von +11,4 Mio. Euro, davon +5,0 Mio. Euro aus Fremdwährungseffekten und +6,1 Mio. Euro aus Sicherungsgeschäften. Im 3. Quartal 2012 beliefen sich die unrealisierten Wertänderungen im Finanzergebnis auf +12,9 Mio. Euro, davon +12,5 Mio. Euro aus Sicherungsgeschäften.

Ertragslage im Konzern

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse	312,7	440,4	99,9	121,0
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	31,4	72,4	4,7	46,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	38,4	16,1	2,7	8,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-15,1	-1,2	1,9	-1,8
Sonstige betriebliche Erträge	29,0	13,3	5,1	4,7
Materialaufwand	-48,9	-282,5	-12,4	-53,2
Personalaufwand	-60,0	-52,9	-20,9	-18,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-10,9	-5,6	-3,2	-1,9
Aufwendungen aus Investment Property	-56,2	-56,5	-15,8	-20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-88,5	-77,6	-29,5	-27,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,7	3,0	0,4	1,3
Beteiligungsergebnis	1,2	0,8	0,0	0,0
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**128,4**	**69,6**	**33,1**	**58,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*37,2*	*-68,6*	*2,7*	*8,3*
Finanzergebnis	**-152,4**	**-185,2**	**-40,7**	**-75,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*11,4*	*-25,5*	*12,9*	*-21,7*
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-23,9**	**-115,6**	**-7,7**	**-17,0**
Ertragsteuern	1,0	60,9	0,7	20,0
Konzernergebnis	**-23,0**	**-54,7**	**-7,0**	**3,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*48,6*	*-94,1*	*15,7*	*-13,4*

Die Umsatzerlöse sanken von 440,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 127,7 Mio. Euro auf 312,7 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist primär auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, die aufgrund des Wegfalls von Nettomieten von verkauften Investment Property ebenfalls rückläufig waren. Positiv wirkte sich der Anstieg der Umsatzerlöse aus dem Objekt THE SQUAIRE (24,1 Mio. Euro) aus, der mit 20,2 Mio. Euro die in den übrigen Umsatzerlösen ausgewiesenen Erlöse aus den Hilton Hotels beinhaltet.

Die Bestandsveränderungen betreffen im Wesentlichen das Segment IVG Development und beinhalten in der Berichtsperiode primär die entsprechend dem Projektfortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen von THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking. Der deutliche Rückgang (-40,9 Mio. Euro) ist insbesondere auf die umfangreichen Investitionen im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Großprojekts THE SQUAIRE in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Die unrealisierten und realisierten Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber dem Vorjahr um 8,4 Mio. Euro auf 23,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Die realisierten Marktwertänderungen sanken von -1,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um -13,9 Mio. Euro auf -15,1 Mio. Euro. Dies war im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Immobilien in Unterföhring an den Fonds IVG EuroSelect 21 München sowie durch die Verkäufe von drei Objekten in Helsinki. Die unrealisierten Marktwertänderungen stiegen hingegen von +16,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 22,4 Mio. Euro auf +38,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Zu dieser Veränderung trugen das Segment IVG Real Estate mit -10,4 Mio. Euro und das Segment IVG Caverns mit +32,7 Mio. Euro bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von 13,3 Mio. Euro um 15,7 Mio. Euro auf 29,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen erhaltene Abstands- und Vergleichszahlungen im Segment IVG Real Estate (5,0 Mio. Euro), die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro) sowie der Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank von 282,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 233,6 Mio. Euro auf 48,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der reduzierten Bauaktivität. Darüber hinaus war im Vorjahreswert eine Wertberichtigung von 86,9 Mio. Euro das Großprojekt THE SQUAIRE betreffend enthalten.

Insbesondere aufgrund von Einmaleffekten im Zusammenhang mit der Optimierung der Personalstruktur im Rahmen des Projekts „Phönix“ stieg der Personalaufwand von 52,9 Mio. Euro auf 60,0 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property blieben mit 56,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012 nahezu stabil auf Vorjahresniveau.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 10,9 Mio. Euro auf 88,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode ist insbesondere durch die laufenden Betriebskosten nach Fertigstellung von THE SQUAIRE verursacht. Die Kosteneinsparungen der anderen Segmente konnten diesen Effekt nur teilweise kompensieren.

Insgesamt erhöhte sich das EBIT in den ersten neun Monaten 2012 deutlich von +69,6 Mio. Euro um 58,8 Mio. Euro auf +128,4 Mio. Euro. Diese Veränderung ist insbesondere auf zwei Ursachen zurückzuführen: Den Anstieg des EBIT im Segment IVG Development von -87,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um 74,4 Mio. Euro auf -12,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012 aufgrund des Wegfalls der in den Vergleichszahlen enthaltenen Wertberichtigung für das Großprojekt THE SQUAIRE (86,9 Mio. Euro). Darüber hinaus konnte das EBIT im Segment IVG Caverns vor allem aufgrund von fünf Kavernen, die in den ersten neun Monaten 2012 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind, von +73,0 Mio. Euro um 23,2 Mio. Euro auf +96,2 Mio. Euro gesteigert werden. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT des Konzerns von +138,3 Mio. Euro um 47,1 Mio. Euro auf +91,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -185,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 32,8 Mio. Euro auf -152,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus einer deutlichen Verbesserung des Ergebnisses aus Sicherungsgeschäften (20,5 Mio. Euro). Diesem positiven Effekt stand die Belastung durch einen in der Berichtsperiode auslaufenden Sondereffekt im Rahmen des Ablaufes von ehemals im Hedge-Accounting bilanzierten Swapgeschäften gegenüber. Positiv wirkte auch die Veränderung des Fremdwährungsergebnisses um +10,0 Mio. Euro von -5,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +5,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012. Wenngleich die Bankverbindlichkeiten durch Tilgungen deutlich reduziert werden konnten, stieg das Zinsergebnis leicht von -141,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 auf -148,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Dieser temporäre Mehraufwand ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen: Zeitlich bedingt konnten diese Tilgungen in der Berichtsperiode keine vollständige Entlastung entfalten, haben aber gleichzeitig eine ungünstige, bis Ende des Jahres begrenzte Übersicherung mit Zins-Swaps ausgelöst. Daneben wurde das Zinsergebnis durch einen Einmaleffekt aus der Aufzinsung von Rückstellungen belastet.

Die Ertragsteuern verschlechterten sich von +60,9 Mio. Euro um 59,9 Mio. Euro auf +1,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Ursächlich hierfür ist die im Vorjahr enthaltene Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

Insgesamt verbesserte sich das Konzernergebnis deutlich von -54,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 31,7 Mio. Euro auf -23,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Ertragslage in den Segmenten

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse gesamt	199,3	227,2	63,2	81,7
davon Nettomieten	*160,8*	*184,1*	*50,1*	*61,9*
davon Mietnebenkosten	*32,9*	*32,9*	*9,3*	*11,4*
davon Projektverkäufe	*4,4*	*7,9*	*4,3*	*7,9*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*0,5*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
davon übrige Umsatzerlöse	*0,7*	*2,3*	*-0,5*	*0,5*
Bestandsveränderungen	-4,4	-7,0	-4,3	-7,2
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-47,5	-37,1	-10,7	-13,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,2	-0,4	0,9	-1,8
Sonstige betriebliche Erträge	12,7	7,0	0,6	2,6
Materialaufwand	-1,7	-2,0	-0,2	-1,0
Personalaufwand	-2,1	-1,9	-0,6	-0,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4	-0,3	-0,2	-0,1
Aufwendungen aus Investment Property	-56,3	-56,5	-15,8	-20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,4	-33,5	-8,6	-12,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,8	0,9	0,5	0,4
Beteiligungsergebnis	1,1	0,7	0,0	0,0
EBIT	**50,4**	**97,1**	**24,8**	**27,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-47,5*	*-36,2*	*-10,7*	*-13,2*
EBIT vor Wertänderungen	**97,9**	**133,3**	**35,5**	**40,4**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 227,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 27,8 Mio. Euro auf 199,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken gegenüber der Vergleichsperiode um 23,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property in Paris, Berlin, Hamburg, München und Helsinki. In einer Like-for-like-Betrachtung stiegen die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 1. Halbjahr 2012 um 2,9 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich von -37,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um -10,4 Mio. Euro auf -47,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus negativen unrealisierten Marktwertänderungen von zwei Immobilien in Finnland sowie von einer Immobilie in München. Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 30.09.2012 insgesamt eine negative Wertänderung von ca. 1,3 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property veränderten sich von -0,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um -15,8 Mio. Euro auf -16,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode, im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Immobilien an den Fonds IVG EuroSelect 21 München sowie von drei Immobilien in Helsinki.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2011 um 5,7 Mio. Euro auf 12,7 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Abstandszahlung eines Mieters in Höhe von 5,0 Mio. Euro aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuführen sowie auf die von dem Verkäufer eines in 2006 durch IVG erworbenen Immobilienportfolios erhaltene Vergleichszahlung.

Die Aufwendungen aus Investment Property lagen in der Berichtsperiode mit 56,3 Mio. Euro nahezu unverändert auf dem Niveau der Vergleichsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken in der Berichtsperiode um 4,1 Mio. Euro auf 29,4 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war mit 5,3 Mio. Euro ein einmaliger Sondereffekt in der Vergleichsperiode 2011 aus der Verpflichtung zum Rückerwerb einer Immobilie in Finnland.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate sank von +133,3 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 35,4 Mio. Euro auf +97,9 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der negativen unrealisierten Marktwertänderungen reduzierte sich das EBIT nach Wertänderungen um -46,6 Mio. Euro von +97,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +50,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

IVG Investment – Development

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse gesamt	39,4	133,4	14,1	6,0
davon Nettomieten	*11,1*	*8,1*	*4,9*	*3,5*
davon Mietnebenkosten	*5,5*	*3,7*	*1,9*	*1,6*
davon Projektverkäufe	*1,6*	*114,0*	*0,0*	*0,0*
davon Fertigungsaufträge	*0,0*	*5,0*	*0,0*	*0,0*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*1,0*	*2,4*	*0,4*	*0,7*
davon übrige Umsatzerlöse	*20,2*	*0,2*	*7,0*	*0,1*
Bestandsveränderungen	29,9	73,9	6,9	51,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-0,1	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5,8	1,8	1,3	0,9
Materialaufwand	-39,4	-274,4	-9,7	-50,1
Personalaufwand	-1,0	-0,8	-0,4	-0,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2,8	0,0	-0,9	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44,6	-22,9	-16,3	-5,7
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,0	2,1	-0,2	1,1
EBIT	**-12,7**	**-87,1**	**-5,2**	**3,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*-86,9*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-12,7**	**-0,2**	**-5,2**	**3,6**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 133,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 um 94,0 Mio. Euro auf 39,4 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode erfolgte die Übertragung eines Projekts in Berlin an den IVG Premium Green Fund. Demgegenüber war ein Anstieg der Nettomieten von 8,1 Mio. Euro um 3,0 Mio. Euro auf 11,1 Mio. Euro sowie der Mietnebenkosten von 3,7 Mio. Euro um 1,8 Mio. Euro auf 5,5 Mio. Euro zu verzeichnen, welche überwiegend aus dem Vermietungsgeschäft des Großprojektes THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen resultierten. Die übrigen Umsatzerlöse von 20,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode sind den Hilton Hotels im THE SQUAIRE zuzuordnen.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +73,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +29,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012. Sie beinhalten die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen. In der Vergleichsperiode umfasste der Posten auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 5,8 Mio. Euro beinhalten mit 2,3 Mio. Euro einen währungsbedingten Effekt im Zusammenhang mit dem Abgang einer Gesellschaft in London.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 235,0 Mio. Euro von 274,4 Mio. Euro auf 39,4 Mio. Euro aufgrund eines niedrigeren Projektvolumens. Der Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen, im Wesentlichen aus der Bautätigkeit, belief sich auf 148,1 Mio. Euro von 187,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 auf 39,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Unrealisierte Wertänderungen bei den Projektentwicklungen waren in der Berichtsperiode nicht zu verzeichnen; die in der Vergleichsperiode angefallenen Wertänderungen von -86,9 Mio. Euro betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2012 gegenüber der Vergleichsperiode um 21,7 Mio. Euro auf 44,6 Mio. Euro, hauptsächlich durch die laufenden Betriebskosten nach der Fertigstellung von THE SQUAIRE.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von -0,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um -12,5 Mio. Euro auf -12,7 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von 0,0 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -86,9 Mio. Euro) verbesserte sich das EBIT von -87,1 Mio. Euro um 74,4 Mio. Euro auf -12,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2012.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse gesamt	21,3	33,9	8,7	18,1
davon Nettomieten	*6,3*	*2,5*	*2,0*	*0,9*
davon Projektverkäufe	*0,4*	*0,9*	*0,1*	*0,2*
davon aus Vermietungsleistungen	*0,0*	*16,9*	*0,0*	*12,9*
davon aus Betriebsführung	*9,7*	*7,1*	*4,0*	*2,5*
davon übrige Umsatzerlöse	*4,9*	*6,4*	*2,6*	*1,5*
Bestandsveränderungen	5,9	5,6	2,1	1,8
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	85,9	53,2	13,5	21,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,1	-0,6	1,1	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	6,3	2,8	2,4	0,3
Materialaufwand	-7,8	-7,2	-2,6	-2,6
Personalaufwand	-6,1	-6,0	-2,0	-2,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6,6	-4,1	-1,7	-1,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,8	-4,6	-1,4	-1,0
EBIT	**96,2**	**73,0**	**20,1**	**35,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*84,7*	*54,5*	*13,5*	*21,5*
EBIT vor Wertänderungen	**11,5**	**18,5**	**6,6**	**13,4**

Die Umsatzerlöse der ersten neun Monate 2012 im Segment IVG Caverns sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 33,9 Mio. Euro um 12,6 Mio. Euro auf 21,3 Mio. Euro. Insbesondere ist dies auf die in der Vergleichsperiode realisierten Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein sowie auf einmalig in der Vergleichsperiode erbrachten Dienstleistungen zur Beschleunigung der Gaserstbefüllung eines Kavernenmieters zurückzuführen. Diese Entwicklung konnte durch den Anstieg der Nettomieten von 2,5 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro sowie der Umsatzerlöse aus Betriebsführung von 7,1 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro auf 9,7 Mio. Euro teilweise kompensiert werden.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In den ersten neun Monaten 2012 haben fünf Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Unter Berücksichtigung anderer Effekte, darunter aus Mehrvolumina bei den bereits zum Fair Value bewerteten Fondskavernen, ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 85,9 Mio. Euro. Demgegenüber ergaben sich in der Vergleichsperiode 2011 aus den Bewertungseffekten von drei Kavernen, die diesen Schwellenwert überschritten haben, sowie aus Mehrvolumina von bereits verkauften Kavernen unrealisierte Marktwertänderungen von 53,2 Mio. Euro.

Die realisierten Marktwertänderungen von 1,1 Mio. Euro resultieren aus der im 3. Quartal 2012 erfolgten Übertragung von weiteren sieben Kavernen an den IVG Kavernenfonds.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 2,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 3,5 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch die im 1. Quartal 2012 vereinnahmten Stromsteuererstattungen von 2,8 Mio. Euro.

Die Abschreibungen sind von 4,1 Mio. Euro um 2,5 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro gestiegen, insbesondere bedingt durch die im 2. Quartal 2012 vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung von 1,8 Mio. Euro einer technischen Anlage.

Das EBIT stieg im Vorjahresvergleich von +73,0 Mio. Euro um 23,2 Mio. Euro auf +96,2 Mio. Euro, im Wesentlichen durch höhere unrealisierte Marktwertänderungen. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von +18,5 Mio. Euro um 7,0 Mio. Euro auf +11,5 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse gesamt	42,1	43,1	11,3	14,7
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*38,5*	*40,0*	*10,9*	*13,9*
davon aus Transaktionen	*3,5*	*3,1*	*0,4*	*0,8*
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	1,0	0,5	0,6
Materialaufwand	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Personalaufwand	-10,6	-8,9	-4,0	-3,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,2	0,0	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18,3	-21,2	-4,0	-7,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,1	0,0	0,1	-0,2
EBIT	**13,7**	**13,7**	**3,9**	**4,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**13,7**	**13,7**	**3,9**	**4,6**

Die Umsatzerlöse im Segment IVG Institutional Funds lagen mit 42,1 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro unter der Vergleichsperiode. Dies resultierte insbesondere aus verringerten Gebühren für das Fondsmanagement im 3. Quartal 2012 (-3,0 Mio. Euro), überwiegend aufgrund verrechneter Asset Management-Kosten von Dritten.

Die Personalkosten sind unter anderem aufgrund personeller Verstärkung in diesem Segment um 1,7 Mio. Euro auf 10,6 Mio. Euro angestiegen.

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 2,9 Mio. Euro ist im Wesentlichen auf reduzierte interne Asset Management-Gebühren und fremde Dienstleistungskosten zurückzuführen.

Aufgrund der Einsparungen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte das EBIT mit 13,7 Mio. Euro auf Vorjahresniveau gehalten werden.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	9M/2012	9M/2011	Q3/2012	Q3/2011
Umsatzerlöse gesamt	10,4	2,8	0,9	0,7
davon aus Strukturierung	*6,6*	*0,1*	*0,0*	*0,0*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*3,7*	*2,6*	*0,9*	*0,7*
davon übrige Umsatzerlöse	*0,1*	*0,1*	*0,0*	*0,0*
Sonstige betriebliche Erträge	2,6	0,3	0,1	0,1
Materialaufwand	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Personalaufwand	-2,8	-2,8	-1,0	-1,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0,0	-0,1	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-4,5	-1,0	-2,0
Beteiligungsergebnis	0,0	0,1	0,0	0,0
EBIT	**5,7**	**-4,2**	**-1,0**	**-2,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**5,7**	**-4,2**	**-1,0**	**-2,2**

Im Segment IVG Private Funds stiegen die Umsatzerlöse um 7,6 Mio. Euro auf 10,4 Mio. Euro. Davon entfielen 6,5 Mio. Euro auf die im 2. Quartal 2012 erfolgte Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 0,3 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro an und enthalten im Wesentlichen weiterbelastete Kosten für Gutachten, Notar und Prospektgebühren des Fonds IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro) sowie den Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren hauptsächlich aus fremden Dienstleistungsaufwendungen (1,4 Mio. Euro) im Zusammenhang mit dem Fonds IVG EuroSelect 21 München und Kosten aus interner Leistungsverrechnung (1,6 Mio Euro).

Aufgrund der erfolgreichen Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München im 2. Quartal 2012 ist das EBIT in der Berichtsperiode um 9,9 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro gestiegen.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellten sich per 30.09.2012 wie folgt dar:

		davon Abgang durch				davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Develop-ment	Verkauf Real Estate	Verkauf Caverns	lfd. Til-gung	Prolon-gation geplant
2012	46	35	0	0	11	0
2013	1.009	544	0	128	46	291
2014	2.169	22	50	172	29	1.896
2015	527	0	20	0	20	487
2016	46	0	0	0	4	42
2017ff	133	0	0	0	14	119
Summe	**3.929**	**601**	**70**	**300**	**124**	**2.834**

In den ersten neun Monaten 2012 reduzierten sich die Bankverbindlichkeiten um ca. 520 Mio. Euro, davon um 215 Mio. Euro im 3. Quartal 2012. Die Veränderung des 3. Quartals 2012 ist zurückzuführen auf Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (11 Mio. Euro) sowie eine Tilgung von 204 Mio. Euro beim Syndizierten Kredit aus 2009.

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 (490 Mio. Euro).

Die aus dem Verkauf von Immobilien zu leistenden Tilgungen in Höhe von 70 Mio. Euro betreffen die Finanzierungen von Objekten, welche zum Verkauf vorgesehen sind.

Die Abgänge durch Verkäufe im Segment IVG Caverns betreffen Tilgungsleistungen, die im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 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 124 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 60 Mio. Euro auf die „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio.

Im Jahr 2012 stehen keine bedeutenden Kreditvolumina zur Prolongation an. Danach sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro Ende 2013), die Pegasus-Finanzierung (140 Mio. Euro Ende 2013), die Syndizierten Kredite aus den Jahren 2007 und 2009 (1.350 Mio. Euro und 543 Mio. Euro im 3. Quartal 2014) sowie die „CORE"-Finanzierung (469 Mio. Euro Ende 2015) zur Verlängerung vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.09.2012 ist mit 4,25 % gegenüber dem 30.06.2012 (4,23 %) nahezu unverändert. Ohne Berücksichtigung der Wandelanleihe und der damit verbundenen Effektivzinsen liegt der Durchschnittszinssatz bei 4,17% per 30.09.2012 bzw. 4,16% per 30.06.2012.

Im 3. Quartal 2012 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

Die zum 30.09.2012 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summierte sich auf 110 Mio. Euro:

in Mio. €	30.09.2012
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	35
Kassenguthaben	73
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**110**

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

in Mio. €	9M/2012	9M/2011
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	57,7	96,2
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	-26,2	-155,1
Nettozinszahlungen	-131,4	-147,3
Nettosteuerzahlungen	-21,4	-9,2
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-121,3**	**-215,4**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**374,6**	**249,2**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-394,1**	**-158,2**
Veränderung der Zahlungsmittel*	**-140,8**	**-124,4**
Liquide Mittel zum Stichtag	96,8	150,7

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von -215,4 Mio. Euro um +94,1 Mio. Euro auf -121,3 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verbesserung des Cash Flows aus den Investitionen der operativen Geschäftsbereiche (+128,9 Mio. Euro), welche hauptsächlich auf den Rückgang der Zahlungsabflüsse infolge der Fertigstellung von THE SQUAIRE zurückzuführen ist. Des Weiteren trugen dazu um 15,9 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode gesunkene Nettozinszahlungen bei.

Die Nettosteuerzahlungen von 21,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode beruhen im Wesentlichen auf den geleisteten Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 18,8 Mio. Euro im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf in Frankreich.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich von +249,2 Mio. Euro um +125,4 Mio. Euro auf +374,6 Mio. Euro und ist geprägt von Erlösen aus den erfolgten Verkäufen von Kavernen und anderen Investment Property, bereinigt um die zahlungsunwirksamen Effekte aus den übertragenen Verbindlichkeiten. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in Kavernen und andere Investment Property sowie der Rückerwerb einer Immobilie in Helsinki in der Berichtsperiode.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit veränderte sich von -158,2 Mio. Euro um -235,9 Mio. Euro auf -394,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode und ist im Wesentlichen auf eine Tilgung von 204 Mio. Euro beim Syndizierten Kredit aus 2009, Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten sowie die im 2. Quartal 2012 erfolgte Tilgung im Zusammenhang mit der „CORE“-Finanzierung zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen Komponente aus der Übertragung von Verbindlichkeiten ergab sich für die „CORE“-Finanzierung eine Gesamtrückführung von 330 Mio. Euro. Die Vergleichsperiode war insbesondere durch den Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (85,8 Mio. Euro) geprägt, der die Zahlungsmittelabflüsse aufgrund planmäßiger Tilgungen von Projektfinanzierungen und der Teiltilgung beim Syndizierten Kredit aus 2009 teilweise kompensierte.

Vermögenslage

in Mio. €	30.09.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	6.325,5	6.904,2
Langfristiges Vermögen	4.869,1	5.120,4
Kurzfristiges Vermögen	1.456,4	1.783,8
Eigenkapital	1.375,0	1.386,3
Eigenkapitalquote in %	21,7	20,1
Langfristiges Fremdkapital	4.251,3	4.433,0
Kurzfristiges Fremdkapital	699,2	1.084,9
Finanzschulden	4.386,9	4.878,3
Finanzschulden in %	69,4	70,7

Das langfristige Vermögen reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2011 um 251,3 Mio. Euro auf 4,9 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür waren neben der Übertragung von sieben Kavernen an den Kavernenfonds (214,1 Mio. Euro) und den Verkäufen in Finnland, Belgien und Deutschland (49,3 Mio. Euro) auch die Umgliederungen in das kurzfristige Vermögen aufgrund der geplanten Veräußerung von Immobilien in Deutschland (100,7 Mio. Euro), Frankreich (32,7 Mio. Euro), Finnland (21,2 Mio. Euro) und Luxemburg (18,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten primär die laufenden Investitionen in Kavernen (54,3 Mio. Euro) und andere Investment Property (39,6 Mio. Euro) sowie die positiven unrealisierten Marktwertänderungen (43,5 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich in den ersten neun Monaten 2012 um 327,4 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. Euro. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (253,6 Mio. Euro) im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte Dieselstraße 4 und 6 im Rahmen der erfolgreichen Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München. Darüber hinaus reduzierten sich die flüssigen Mittel um 141,1 Mio. Euro aufgrund der laufenden Investitionen der Segmente IVG Real Estate, IVG Caverns und IVG Development sowie planmäßiger Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten.

Die Bilanzsumme verringerte sich aufgrund der beschriebenen Effekte um 578,7 Mio. Euro auf 6,3 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb mit 1,4 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2011 nahezu unverändert. Während sich das Ergebnis der ersten neun Monate 2012 (-23,0 Mio. Euro) eigenkapitalmindernd auswirkte, führte die Rücknahme der Abgrenzung von Zinszahlungen bei der Hybridanleihe zu einer leichten Erhöhung des Eigenkapitals (+20,9 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote stieg um 1,6 %-Punkte auf 21,7 % an.

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2011 deutlich um 567,4 Mio. Euro. Dies ist ursächlich auf Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten, insbesondere im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen an den Fonds IVG EuroSelect 21 München, zurückzuführen. Auch die aus den Erlösen der Kavernenverkäufe an den IVG Kavernenfonds finanzierten Tilgungsleistungen (204 Mio. Euro) trugen zu dieser Veränderung bei.

Der NAV (Net Asset Value) blieb mit 4,68 Euro je Aktie zum 30.09.2012 nahezu unverändert gegenüber dem 31.12.2011 (4,74 Euro je Aktie). Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sowie der anteiligen Hybridverzinsung sank der NAV adjusted zum 30.09.2012 mit 6,15 Euro je Aktie um 2,4 % gegenüber dem 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie) leicht.

Risikobericht

Dieser Zwischenabschluss berücksichtigt – so wie alle Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG Immobilien AG – Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %. Das heißt, er bildet die aus IVG Sicht wahrscheinlichere Entwicklung ab. Im Risikobericht sind entsprechend Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von unter 50 % abgebildet. Zum Ende des 3. Quartals 2012 zeichnen sich nachstehende Chancen und Risiken für die IVG Immobilien AG ab.

Maßgebliche Risiken für die Immobilienmärkte gehen nach wie vor von der gesamtwirtschaftlichen Lage, insbesondere der Staatsschuldenkrise in Europa, aus. Der Austritt einzelner Länder (z. B. Griechenland) oder der Zusammenbruch des gesamten Euroraums kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Dies wäre mit einem scharfen oder auch anhaltenden Einbruch der Wirtschaftsleistung sowie der Flächennachfrage an den Mietmärkten verbunden. Gefahren ergeben sich daraus insbesondere für Objekte mäßiger Lage- und Ausstattungsqualität, da diese zum Teil ohnehin unter mangelnder Nachfrage von Seiten potenzieller Mieter und Investoren leiden.

Aus der Staatsschuldenkrise können sich mittelfristig aber auch Chancen ergeben: Mittlerweile erwägt die Europäische Zentralbank den massiven Ankauf von Staatsanleihen der am stärksten verschuldeten Länder. Daraus könnte mittelfristig Inflation resultieren, die sich dann an den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten in Mietsteigerungen niederschlagen würde.

Die Angebotsrisiken, die von der Neubautätigkeit ausgehen, sind in den meisten europäischen Bürostandorten als gering anzusehen (Ausnahmen: London und Warschau). Da wegen der unsicheren Konjunkturaussichten und der restriktiven Finanzierungsbedingungen kaum spekulative Projekte erstellt werden, ist mit einer weiteren Verknappung moderner Flächen zu rechnen. Daraus können sich Chancen im Rahmen der Flächensanierung und -modernisierung ergeben.

Beträchtliche Risiken gehen von der Immobilienfinanzierung aus. Das fortgesetzte Deleveraging durch die Banken infolge der Regelungen von Basel III lässt möglicherweise eine Finanzierungslücke entstehen. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Lücke durch neue Anbieter auf dem Finanzierungsmarkt, zum Beispiel durch Versicherungen und Kreditfonds, geschlossen werden kann. Da sich die meisten traditionellen und neuen Kreditanbieter auf das Segment dauerhaft vermieteter Objekte hoher Ausstattungs- und Lagequalität fokussieren, besteht das Risiko, dass Objekte jenseits des Core-Segments keine Finanzierung erhalten und unter Wert verkauft werden müssen. Daraus ergeben sich Chancen für opportunistische Investoren sowie für innovative Anlageprodukte wie beispielsweise Kreditfonds, die für dieses Segment Kredite bereitstellen.

Die Liquidierung verschiedener deutscher offener Immobilienpublikumsfonds bietet Risiken und Chancen: An einigen Standorten, wie etwa in den Niederlanden, könnte ein Überangebot an Verkaufsobjekten entstehen. In anderen Märkten, zum Beispiel in Luxemburg oder im Core-Segment, wird möglicherweise ein bestehender Angebotsengpass abgemildert.

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

Im Bereich Real Estate können markt- und geschäftsübliche Wertänderungsrisiken bei den Bestandsobjekten auftreten. Im Rahmen des Portfoliomanagements bestehen zudem übliche Leerstands- und Vermietungsrisiken.

Die aufgrund der ehemaligen Development-Tätigkeit der IVG noch im Portfolio verbliebenen Projekte sollen sukzessive bis Ende 2013 veräußert werden. Diese Verkaufsplanung könnte durch gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen negativ beeinflusst werden. Zudem können Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen nicht ausgeschlossen werden. Den Kostenrisiken stehen gleichzeitig Chancen aus möglichen Kürzungen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Im Segment IVG Caverns liegt der Fokus auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen sowie weiterer Potenzialkavernen. Von den geschäftsfeldtypischen zeitlichen, geologischen und technischen Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses abgesehen besteht das geschäftsfeldtypische Risiko einer Verletzung der gegenüber Mietern und Fonds geschuldeten termin- und volumengerechten Fertigstellungspflicht. Aus diesem Grund wird die Fertigstellungsplanung einem engen Monitoring unterzogen. Aktuell sind keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen abzusehen. Sukzessive sollen weitere, bis dato noch nicht veräußerte Kavernen vermietet und entwickelt werden. Zur Vermeidung insbesondere von Vermietungsrisiken streben wir an, die Potenzialkavernen möglichst vor Entwicklungsbeginn zu vermieten.

Im Segment IVG Funds besteht das Risiko, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte nicht wie geplant erreicht wird, dass die Investitionsgeschwindigkeit der bestehenden Spezialfonds nachlässt oder dass der Vertrieb von in der Platzierung befindlichen geschlossenen Fonds nicht planmäßig abgeschlossen werden kann. Im Eintrittsfall können die einmaligen und laufenden Erträge wie auch der Wert des Segments IVG Institutional Funds negativ beeinflusst werden. Ursache

können mangelnde Investitionsgelegenheiten auf den Immobilienmärkten, eine nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen etwa im Zusammenhang mit dem Entwurf des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB-E) sowie die allgemeine Unsicherheit von potenziellen Investoren bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Märkte sein.

Die aufgeführten liquiditätsbezogenen Risiken können durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen wurden seitens der IVG frühzeitig getroffen bzw. eingeleitet.

Darüber hinaus bestehen für die IVG Risiken für das Konzernergebnis. Sie ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit der termin-, anforderungs- und kostengerechten Fertigstellung von Kavernen und Immobilienprojekten sowie aufgrund von möglichen Wertänderungen bei den Bestandsimmobilien.

Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 30.09.2012 vor, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des IVG Konzerns hatten.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Europäische Stabilitätsmechanismus sowie die Staatsanleihenankäufe der Europäischen Zentralbank werden voraussichtlich erst im Verlaufe des Jahres 2013 ihre ganze stabilisierende Wirkung in der Realwirtschaft Europas entfalten. Bis dahin wird sich der Konjunkturabschwung in Europa fortsetzen. Die Spaltung zwischen Südeuropa (Rezession) und Nordeuropa (Stagnation bzw. schwaches Wirtschaftswachstum) wird dabei bestehen bleiben. Die europäischen Mietmärkte für Büroflächen werden vor diesem Hintergrund weiterhin durch eine mäßige Anmietungsdynamik und tendenziell stabile Leerstandsquoten gekennzeichnet sein. Die Spitzenmieten werden sich in den meisten Standorten stabil halten, da hochwertige Flächen aufgrund der geringen erwarteten Fertigstellungsvolumina knapp bleiben. In Südeuropa sowie im Flächensegment geringer bis durchschnittlicher Qualität ist hingegen mit weiteren Mietrückgängen zu rechnen. Der Fokus der Investoren wird auch in den nächsten Quartalen auf vermieteten, hochwertigen Immobilien in den Core-Märkten liegen, wobei sich die Spitzenanfangsrenditen hier tendenziell stabilisieren. In den Märkten jenseits des Core-Segments, insbesondere in den Bürostandorten Südeuropas, wird der Abwärtsdruck auf die Preise aufgrund des geringen Anlegerinteresses dagegen anhalten, zumal hier die Bedingungen der Immobilienfinanzierung schwierig bleiben.

Voraussichtliche Entwicklung der IVG

Das für 2012 im Segment IVG Real Estate gesetzte Verkaufsziel von rund 500 Mio. Euro zur Umsetzung der strategischen Fokussierung auf den attraktiven Immobilienmarkt in Deutschland ist bereits nahezu umgesetzt. Für das 4. Quartal 2012 sind, bis auf einen bereits abgeschlossenen Immobilienverkauf in Berlin, keine größeren Verkäufe zu erwarten; an Investitionen werden ca. 10 Mio. Euro geplant. Nach Erreichen eines EBIT von 98 Mio. Euro (50 Mio. Euro inklusive Marktwertänderungen) in den ersten neun Monaten 2012 liegen die Erwartungen für das 4. Quartal bei rund 40 Mio. Euro bzw. 25 Mio. Euro inklusive Marktwertänderungen.

In der Berichtsperiode erfolgte im Segment IVG Caverns für fünf Kavernen die Fair Value-Erstbilanzierung durch Erreichen der nach IFRS-Bilanzierung Fair Value-relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³. Für das 4. Quartal erwartet IVG, dass drei weitere Kavernen diesen Schwellenwert erreichen. Der damit verbundene Ergebnisbeitrag von ca. 40 Mio. Euro und das bereits in den ersten neun Monaten erreichte EBIT von 96 Mio. Euro liefern eine wesentliche Komponente für das Konzernergebnis. Im 3. Quartal wurden die für 2012 erwarteten Verkäufe von rund 215 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds realisiert. Für das letzte Quartal werden noch rund 15 Mio. Euro Investitionen erwartet.

Die Aktivitäten im Segment IVG Institutional Funds fokussieren sich unverändert auf die Stabilisierung der Assets under Management von rund 12 Mrd. Euro bei gleichzeitiger Umschichtung des Portfolios. Wichtige Bausteine dabei sind die bereits erfolgten Auflagen des IVG Warschau Fonds und IVG Garbe Logistik Fonds, deren Erlöswirkung sich zum Teil erst in 2013 entfaltet. Für das Geschäftsjahr 2012 wird für dieses Segment ein EBIT von leicht unter 20 Mio. Euro erwartet, welches damit auf Vorjahresniveau liegen würde.

Im Segment IVG Private Funds ist der Eigenkapitalvertrieb für 2012 bereits nahezu abgeschlossen. Daher ist mit dem 4. Quartal keine größere Erlöserwartung verknüpft. Nach einem schwierigen Vorjahr mit einem negativen EBIT wird das Geschäftsjahr 2012 mit rund 5 Mio. Euro nun wieder mit einem positiven EBIT abschließen.

IVG erwartet für 2012 – in der Annahme keiner größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen – unverändert ein annähernd ausgeglichenes und für 2013 ein deutlich positives Konzernergebnis.

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 30. September 2012

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2012 Vor Wertände-rungen	9M/2012 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	9M/2012 Summe	9M/2011 Vor Wertände-rungen	9M/2011 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	9M/2011 Summe
Umsatzerlöse	312,7		312,7	440,4		440,4
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	31,4		31,4	72,4		72,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	38,4	38,4	0,0	16,1	16,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-15,1		-15,1	-1,2		-1,2
Sonstige betriebliche Erträge	28,4	0,6	29,0	11,7	1,6	13,3
Materialaufwand	-48,9	0,0	-48,9	-196,4	-86,1	-282,5
Personalaufwand	-60,0		-60,0	-52,9		-52,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9,1	-1,8	-10,9	-5,4	-0,2	-5,6
Aufwendungen aus Investment Property	-56,2		-56,2	-56,5		-56,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-88,5		-88,5	-77,6		-77,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,7		-4,7	3,0		3,0
Beteiligungsergebnis	1,2		1,2	0,8		0,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**91,2**	**37,2**	**128,4**	**138,3**	**-68,6**	**69,6**
Finanzerträge	28,9	39,8	68,7	43,0	50,9	94,0
Finanzaufwendungen	-192,6	-28,4	-221,0	-202,8	-76,4	-279,2
Finanzergebnis	**-163,7**	**11,4**	**-152,4**	**-159,7**	**-25,5**	**-185,2**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-72,5**	**48,6**	**-23,9**	**-21,5**	**-94,1**	**-115,6**
Ertragsteuern			1,0			60,9
Konzernergebnis			**-23,0**			**-54,7**
Anteil Konzernaktionäre			*-17,5*			*-78,7*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*24,0*
Anteil Konzernfremder			*-5,5*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,08			-0,58
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,08			-0,58

[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 9 Monate

in Mio. €	9M/2012	9M/2011
Konzernergebnis	**-23,0**	**-54,7**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-0,4	1,1
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-8,3	23,9
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	1,7	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-6,9	0,3
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	6,7	3,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-7,2**	**28,4**
Gesamtergebnis	**-30,2**	**-26,3**
Anteil Konzernaktionäre	*-26,7*	*-50,3*
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	*24,0*
Anteil Konzernfremder	*-3,5*	*0,0*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2012 Vor Wertände-rungen	Q3/2012 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q3/2012 Summe	Q3/2011 Vor Wertände-rungen	Q3/2011 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q3/2011 Summe
Umsatzerlöse	99,9		99,9	121,0		121,0
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	4,7		4,7	46,0		46,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	2,7	2,7	0,0	8,5	8,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,9		1,9	-1,8		-1,8
Sonstige betriebliche Erträge	5,1	0,0	5,1	4,6	0,1	4,7
Materialaufwand	-12,4	0,0	-12,4	-53,1	-0,1	-53,2
Personalaufwand	-20,9		-20,9	-18,1		-18,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3,2	0,0	-3,2	-1,7	-0,2	-1,9
Aufwendungen aus Investment Property	-15,8		-15,8	-20,7		-20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,5		-29,5	-27,4		-27,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,4		0,4	1,3		1,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**30,3**	**2,7**	**33,1**	**50,3**	**8,3**	**58,6**
Finanzerträge	20,4	12,3	32,7	17,4	10,1	27,5
Finanzaufwendungen	-74,1	0,7	-73,4	-71,3	-31,8	-103,1
Finanzergebnis	**-53,7**	**12,9**	**-40,7**	**-53,9**	**-21,7**	**-75,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-23,4**	**15,7**	**-7,7**	**-3,6**	**-13,4**	**-17,0**
Ertragsteuern			0,7			20,0
Konzernergebnis			**-7,0**			**3,0**
Anteil Konzernaktionäre			*-1,5*			*-5,0*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*-5,5*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,00			-0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,00			-0,04

[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 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2012	Q3/2011
Konzernergebnis	**-7,0**	**3,0**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	1,7	-1,1
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-10,1	-13,3
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	4,2	1,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,5	-1,4
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	2,1	8,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-5,6**	**-6,5**
Gesamtergebnis	**-12,6**	**-3,5**
Anteil Konzernaktionäre	*-9,1*	*-11,5*
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*-3,5*	*0,0*

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	30.09.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,3	251,3
Investment Property	3.665,6	3.964,4
Sachanlagen	188,9	156,8
Finanzanlagen	229,0	188,8
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	88,3	95,4
Latente Steueransprüche	408,2	404,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37,9	59,7
Summe langfristiges Vermögen	**4.869,1**	**5.120,4**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.030,6	1.025,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	190,1	165,9
Forderungen aus Ertragsteuern	12,2	12,4
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,0
Wertpapiere	39,0	1,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96,8	237,9
	1.368,8	**1.442,5**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	87,7	341,3
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.456,4**	**1.783,8**
Bilanzsumme	**6.325,5**	**6.904,2**

Passiva

in Mio. €	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	207,9	207,9
Kapitalrücklage	763,9	762,8
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-68,0	-64,9
Gewinnrücklagen	70,6	80,0
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**973,8**	**985,3**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,3	0,0
Summe Eigenkapital	**1.375,0**	**1.386,3**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	3.962,1	4.181,0
Derivative Finanzinstrumente	81,6	51,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	97,7	104,5
Pensionsrückstellungen	24,8	17,9
Sonstige Rückstellungen	37,2	32,3
Verbindlichkeiten	47,9	45,7
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.251,3**	**4.433,0**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	424,8	697,3
Derivative Finanzinstrumente	16,7	44,1
Sonstige Rückstellungen	65,3	80,2
Verbindlichkeiten	163,9	214,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	28,5	48,3
	699,2	**1.084,9**
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**699,2**	**1.084,9**
Bilanzsumme	**6.325,5**	**6.904,2**

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 01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**	**-34,7**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
Konzernergebnis								-78,7	-78,7	24,0	0,0	-54,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				0,9	27,1		0,1	0,3	28,4			28,4
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,9**	**27,1**	**0,0**	**0,1**	**-78,4**	**-50,3**	**24,0**	**0,0**	**-26,3**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-24,0		-24,0
Kapitalerhöhung	12,6	74,3							86,9			86,9
Abgang von Anteilen an Tochterunternehmen ohne Beherrschungsverlust									0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,7							0,7			0,7
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-1,1						1,8	0,7		-0,3	0,4
Stand zum 30.09.2011	**138,6**	**696,0**	**-0,5**	**9,2**	**-60,7**	**12,9**	**-34,6**	**161,9**	**922,8**	**400,9**	**0,0**	**1.323,8**
Stand zum 01.01.2012	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**	**12,9**	**-33,8**	**80,0**	**985,3**	**400,9**	**0,0**	**1.386,3**
Konzernergebnis								-17,5	-17,5	0,0	-5,5	-23,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-0,4	-5,8		1,7	-4,7	-9,2		2,0	-7,2
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,4**	**-5,8**	**0,0**	**1,7**	**-22,2**	**-26,7**	**0,0**	**-3,5**	**-30,2**
Auflösung/Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital								20,9	20,9			20,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,0							0,0			0,0
Abgang von Anteilen an Tochterunternehmen ohne Beherrschungsverlust					4,5			-8,3	-3,8		3,8	0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		1,7							1,7			1,7
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-0,6*					-3,2	0,2**	-3,6			-3,6
Stand zum 30.09.2012	**207,9**	**763,9**	**-0,5**	**7,7**	**-53,4**	**12,9**	**-35,3**	**70,6**	**973,8**	**400,9**	**0,3**	**1.375,0**

* Nachträglich angefallene Kosten der zurückliegenden Kapitalerhöhung aus Dezember 2011 in Höhe von 0,6 Mio. Euro
** Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Ausgabe neuer Anteile an einem Tochterunternehmen in Höhe von 1,3 Mio. Euro

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	9M/2012	9M/2011
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**128,4**	**69,6**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-38,4	-16,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	15,1	1,2
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	10,9	5,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-45,4	80,4
Veränderung der Forderungen, des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds) sowie der Wertpapiere des kurzfristigen Vermögens	-44,7	-0,5
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27,2	-42,2
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	3,8	-3,7
Erhaltene Dividenden	0,8	1,9
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**57,7**	**96,2**
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	-26,2	-155,1
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-26,2**	**-155,1**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**31,5**	**-58,9**
Nettozinszahlungen	-131,4	-147,3
Nettosteuerzahlungen	-21,4	-9,2
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-121,3**	**-215,4**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**374,6**	**249,2**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-394,1**	**-158,2**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-140,8	-124,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**237,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,3	0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.09.	**96,8**	**150,7**
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96,8	150,7

Anhang

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2012

9M/2012	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	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	197,5		197,5	37,3		37,3	21,3		21,3	41,7		41,7	10,4		10,4	4,6	0,0		0,0	312,7	0,0	312,7
Umsatzerlöse intern	1,8		1,8	2,2		2,2	0,0		0,0	0,4		0,4	0,0		0,0	18,7	-23,1		-23,1	-0,1	0,0	-0,1
Umsatzerlöse gesamt	**199,3**	**0,0**	**199,3**	**39,4**	**0,0**	**39,4**	**21,3**	**0,0**	**21,3**	**42,1**	**0,0**	**42,1**	**10,4**	**0,0**	**10,4**	**23,3**	**-23,1**	**0,0**	**-23,1**	**312,7**	**0,0**	**312,7**
Nettomieten von Investment Property	158,5		158,5	0,0		0,0	6,3		6,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,5		-0,5	164,3	0,0	164,3
Nettomieten andere	2,3		2,3	11,1		11,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-2,9		-2,9	10,8	0,0	10,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	32,9		32,9	5,5		5,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,5		-0,5	38,0	0,0	38,0
Erlöse aus Projektverkäufen	4,4		4,4	1,6		1,6	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	6,4	0,0	6,4
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	0,5		0,5	1,0		1,0	0,0		0,0	3,5		3,5	6,6		6,6	0,0	0,0		0,0	11,6	0,0	11,6
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	9,7		9,7	38,5		38,5	3,7		3,7	2,1	-0,1		-0,1	54,1	0,0	54,1
Übrige Umsatzerlöse	0,7		0,7	20,2		20,2	4,9		4,9	0,0		0,0	0,1		0,1	20,7	-19,1		-19,1	27,6	0,0	27,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-4,4		-4,4	29,9		29,9	5,9		5,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	31,4	0,0	31,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-47,5	-47,5	0,0		0,0	0,0	85,9	85,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	38,4	38,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,2		-16,2	0,0		0,0	1,1		1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,1	0,0	-15,1
Sonstige betriebliche Erträge	12,7		12,7	5,8		5,8	5,7	0,6	6,3	0,8		0,8	2,6		2,6	14,6	-13,8		-13,8	28,4	0,6	29,0
Materialaufwand	-1,7	0,0	-1,7	-39,4	0,0	-39,4	-7,8	0,0	-7,8	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,7	0,8		0,8	-48,9	0,0	-48,9
Personalaufwand	-2,1		-2,1	-1,0		-1,0	-6,1		-6,1	-10,6		-10,6	-2,8		-2,8	-37,3	0,0		0,0	-60,0	0,0	-60,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,4		-0,4	-2,8		-2,8	-4,8	-1,8	-6,6	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,9	0,0		0,0	-9,1	-1,8	-10,9
Aufwendungen aus Investment Property	-56,3		-56,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-56,2	0,0	-56,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,4		-29,4	-44,6		-44,6	-3,8		-3,8	-18,3		-18,3	-4,5		-4,5	-23,8	35,9		35,9	-88,5	0,0	-88,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,8		-4,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-4,7	0,0	-4,7
Beteiligungsergebnis	1,1		1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,2	0,0	1,2
Segmentergebnis (EBIT)	**97,9**	**-47,5**	**50,4**	**-12,7**	**0,0**	**-12,7**	**11,5**	**84,7**	**96,2**	**13,7**	**0,0**	**13,7**	**5,7**	**0,0**	**5,7**	**-24,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**91,2**	**37,2**	**128,4**
Finanzergebnis																				-163,7	11,4	-152,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-72,5**	**48,6**	**-23,9**
Ertragsteuern																						1,0
Konzernergebnis																						**-23,0**
Segmentvermögen			**3.520,2**			**1.060,8**			**745,4**			**274,2**			**51,4**	**265,5**			**-0,2**			**5.917,3**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*70,2*			*2,6*			*0,0*			*15,5*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*88,3*
Investitionen			**51,8**			**1,1**			**70,7**			**0,8**			**0,0**	**6,5**			**-0,1**			**130,7**

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2011

9M/2011	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	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	225,2		225,2	132,9		132,9	33,9		33,9	42,7		42,7	2,8		2,8	3,0	0,0		0,0	440,4	0,0	440,4
Umsatzerlöse intern	2,0		2,0	0,4		0,4	0,0		0,0	0,5		0,5	0,0		0,0	22,6	-25,5		-25,5	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**227,2**	**0,0**	**227,2**	**133,4**	**0,0**	**133,4**	**33,9**	**0,0**	**33,9**	**43,1**	**0,0**	**43,1**	**2,8**	**0,0**	**2,8**	**25,6**	**-25,5**	**0,0**	**-25,5**	**440,4**	**0,0**	**440,4**
Nettomieten von Investment Property	182,0		182,0	0,0		0,0	2,5		2,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,5		-0,5	184,0	0,0	184,0
Nettomieten andere	2,1		2,1	8,1		8,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-1,5		-1,5	9,1	0,0	9,1
Erlöse aus Mietnebenkosten	32,9		32,9	3,7		3,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,4		-0,4	36,4	0,0	36,4
Erlöse aus Projektverkäufen	7,9		7,9	114,0		114,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	122,8	0,0	122,8
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,0		5,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,0	0,0	5,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	2,4		2,4	16,9		16,9	3,1		3,1	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	22,5	0,0	22,5
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	7,1		7,1	40,0		40,0	2,6		2,6	1,9	-0,1		-0,1	51,5	0,0	51,5
Übrige Umsatzerlöse	2,3		2,3	0,2		0,2	6,4		6,4	0,0		0,0	0,1		0,1	23,2	-23,0		-23,0	9,1	0,0	9,1
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-7,0		-7,0	73,9		73,9	5,6		5,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0		0,0	72,4	0,0	72,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-37,1	-37,1	0,0		0,0	0,0	53,2	53,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	16,1	16,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,4		-0,4	-0,1		-0,1	-0,6		-0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,2	0,0	-1,2
Sonstige betriebliche Erträge	7,0		7,0	1,8		1,8	1,2	1,6	2,8	1,0		1,0	0,3		0,3	14,2	-13,9		-13,9	11,7	1,6	13,3
Materialaufwand	-2,9	0,9	-2,0	-187,5	-86,9	-274,4	-7,1	-0,1	-7,2	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,5	1,7		1,7	-196,4	-86,1	-282,5
Personalaufwand	-1,9		-1,9	-0,8		-0,8	-6,0		-6,0	-8,9		-8,9	-2,8		-2,8	-32,5	0,0		0,0	-52,9	0,0	-52,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3		-0,3	0,0		0,0	-3,9	-0,2	-4,1	-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-0,9	0,0		0,0	-5,4	-0,2	-5,6
Aufwendungen aus Investment Property	-56,5		-56,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-56,5	0,0	-56,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,5		-33,5	-22,9		-22,9	-4,6		-4,6	-21,2		-21,2	-4,5		-4,5	-28,6	37,6		37,6	-77,6	0,0	-77,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,9		0,9	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	3,0	0,0	3,0
Beteiligungsergebnis	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Segmentergebnis (EBIT)	**133,3**	**-36,2**	**97,1**	**-0,2**	**-86,9**	**-87,1**	**18,5**	**54,5**	**73,0**	**13,7**	**0,0**	**13,7**	**-4,2**	**0,0**	**-4,2**	**-22,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**138,3**	**-68,6**	**69,6**
Finanzergebnis																				-159,7	-25,5	-185,2
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-21,5**	**-94,1**	**-115,6**
Ertragsteuern																						60,9
Konzernergebnis																						**-54,7**
Segmentvermögen			**4.279,5**			**1.028,0**			**751,8**			**266,3**			**14,3**	**285,0**			**-0,1**			**6.624,8**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*71,3*			*8,2*			*0,0*			*13,9*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*93,3*
Investitionen			**45,6**			**0,9**			**89,6**			**1,3**			**0,0**	**7,5**			**0,0**			**144,8**

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2012

Q3/2012	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	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	62,7		62,7	13,4		13,4	8,7		8,7	11,2		11,2	0,9		0,9	3,0	0,0		0,0	100,0	0,0	100,0
Umsatzerlöse intern	0,5		0,5	0,8		0,8	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	4,5	-6,0		-6,0	-0,1	0,0	-0,1
Umsatzerlöse gesamt	**63,2**	**0,0**	**63,2**	**14,1**	**0,0**	**14,1**	**8,7**	**0,0**	**8,7**	**11,3**	**0,0**	**11,3**	**0,9**	**0,0**	**0,9**	**7,6**	**-6,0**	**0,0**	**-6,0**	**99,9**	**0,0**	**99,9**
Nettomieten von Investment Property	49,4		49,4	0,0		0,0	2,0		2,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	51,3	0,0	51,3
Nettomieten andere	0,7		0,7	4,9		4,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-1,0		-1,0	4,7	0,0	4,7
Erlöse aus Mietnebenkosten	9,3		9,3	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	11,0	0,0	11,0
Erlöse aus Projektverkäufen	4,3		4,3	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	4,4	0,0	4,4
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	0,4		0,4	0,0		0,0	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,9	0,0	0,9
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	4,0		4,0	10,9		10,9	0,9		0,9	1,2	0,0		0,0	17,1	0,0	17,1
Übrige Umsatzerlöse	-0,5		-0,5	7,0		7,0	2,6		2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	6,1	-4,7		-4,7	10,5	0,0	10,5
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-4,3		-4,3	6,9		6,9	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	4,7	0,0	4,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-10,7	-10,7	0,0		0,0	0,0	13,5	13,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	2,7	2,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,9		0,9	0,0		0,0	1,1		1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,9	0,0	1,9
Sonstige betriebliche Erträge	0,6		0,6	1,3		1,3	2,4	0,0	2,4	0,5		0,5	0,1		0,1	4,4	-4,2		-4,2	5,1	0,0	5,1
Materialaufwand	-0,2		-0,2	-9,7		-9,7	-2,6	0,0	-2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,3		0,3	-12,4	0,0	-12,4
Personalaufwand	-0,6		-0,6	-0,4		-0,4	-2,0		-2,0	-4,0		-4,0	-1,0		-1,0	-12,9	0,0		0,0	-20,9	0,0	-20,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,2		-0,2	-0,9		-0,9	-1,7	0,0	-1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-3,2	0,0	-3,2
Aufwendungen aus Investment Property	-15,8		-15,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,8	0,0	-15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8,6		-8,6	-16,3		-16,3	-1,4		-1,4	-4,0		-4,0	-1,0		-1,0	-8,1	9,9		9,9	-29,5	0,0	-29,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,5		0,5	-0,2		-0,2	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,4	0,0	0,4
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)	**35,5**	**-10,7**	**24,8**	**-5,2**	**0,0**	**-5,2**	**6,6**	**13,5**	**20,1**	**3,9**	**0,0**	**3,9**	**-1,0**	**0,0**	**-1,0**	**-9,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,3**	**2,7**	**33,1**
Finanzergebnis																				-53,7	12,9	-40,7
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-23,4**	**15,7**	**-7,7**
Ertragsteuern																						0,7
Konzernergebnis																						**-7,0**
Investitionen			**6,4**			**0,0**			**26,1**			**0,0**			**0,0**	**2,1**			**0,0**			**34,5**

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2011

Q3/2011	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	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	80,9		80,9	5,6		5,6	18,1		18,1	14,5		14,5	0,7		0,7	1,3	0,0		0,0	121,1	0,0	121,1
Umsatzerlöse intern	0,8		0,8	0,4		0,4	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	6,9	-8,2		-8,2	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**81,7**	**0,0**	**81,7**	**6,0**	**0,0**	**6,0**	**18,1**	**0,0**	**18,1**	**14,7**	**0,0**	**14,7**	**0,7**	**0,0**	**0,7**	**8,2**	**-8,2**	**0,0**	**-8,2**	**121,0**	**0,0**	**121,0**
Nettomieten von Investment Property	61,2		61,2	0,0		0,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,3		-0,3	61,8	0,0	61,8
Nettomieten andere	0,7		0,7	3,5		3,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,6		-0,6	3,8	0,0	3,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	11,4		11,4	1,6		1,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,3		-0,3	12,8	0,0	12,8
Erlöse aus Projektverkäufen	7,9		7,9	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	8,1	0,0	8,1
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	0,7		0,7	12,9		12,9	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	14,4	0,0	14,4
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	2,5		2,5	13,9		13,9	0,7		0,7	0,4	0,3		0,3	17,9	0,0	17,9
Übrige Umsatzerlöse	0,5		0,5	0,1		0,1	1,5		1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	7,5	-7,4		-7,4	2,3	0,0	2,3
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-7,2		-7,2	51,6		51,6	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,0		0,0	46,0	0,0	46,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-13,2	-13,2	0,0		0,0	0,0	21,7	21,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	8,5	8,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,8		-1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,8	0,0	-1,8
Sonstige betriebliche Erträge	2,6		2,6	0,9		0,9	0,2	0,1	0,3	0,6		0,6	0,1		0,1	4,7	-4,4		-4,4	4,6	0,1	4,7
Materialaufwand	-1,0		-1,0	-50,1		-50,1	-2,5	-0,1	-2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,7		0,7	-53,1	-0,1	-53,2
Personalaufwand	-0,7		-0,7	-0,2		-0,2	-2,0		-2,0	-3,3		-3,3	-1,0		-1,0	-10,9	0,0		0,0	-18,1	0,0	-18,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,2	-0,2	-1,4	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,7	-0,2	-1,9
Aufwendungen aus Investment Property	-20,7		-20,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-20,7	0,0	-20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,8		-12,8	-5,7		-5,7	-1,0		-1,0	-7,1		-7,1	-2,0		-2,0	-10,7	11,9		11,9	-27,4	0,0	-27,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,4		0,4	1,1		1,1	0,0		0,0	-0,2		-0,2	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)	**40,4**	**-13,2**	**27,1**	**3,6**	**0,0**	**3,6**	**13,4**	**21,5**	**35,0**	**4,6**	**0,0**	**4,6**	**-2,2**	**0,0**	**-2,2**	**-9,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**50,3**	**8,3**	**58,6**
Finanzergebnis																				-53,9	-21,7	-75,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-3,6**	**-13,4**	**-17,0**
Ertragsteuern																						20,0
Konzernergebnis																						**3,0**
Investitionen			**4,7**			**0,7**			**26,3**			**0,0**			**0,0**	**2,5**			**0,0**			**34,3**

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 30.09.2012 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 2011 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2011.

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 30.09.2012 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 01.01.2012 erstmals angewendet:

- Änderungen IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Übertragungen finanzieller Vermögenswerte

Die ab dem 01.01.2012 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 30.09.2012.

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS IC haben verschiedene Standards und Interpretationen veröffentlicht, deren Anerkennung durch die EU teilweise noch aussteht. Von diesen noch nicht anzuwendenden zukünftigen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften hat der IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ besondere Relevanz im IVG Konzern. Der Standard beschreibt, wie der beizulegende Zeitwert zu bestimmen ist und erweitert die Angaben zum beizulegenden Zeitwert. Nach der noch ausstehenden Anerkennung durch die EU ist der IFRS 13 ab dem 01.01.2013 anzuwenden. Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung auf den Konzernabschluss der IVG werden derzeit geprüft.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die Verringerung der Umsatzerlöse um 127,7 Mio. Euro ist primär auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, welche aufgrund verkaufter Investment Property ebenfalls rückläufig waren.
- Die Bestandsveränderungen betreffen im Wesentlichen die aktivierten Investitionen von THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen. Im Vorjahreswert war in dieser Position auch der abgehende Buchwert aus dem Verkauf einer Projektentwicklung in Berlin enthalten.
- Die Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber der Vergleichsperiode um 8,4 Mio. Euro an. Verantwortlich hierfür waren insbesondere die unrealisierten Marktwertänderungen, die sich um 22,4 Mio. Euro verbesserten. Dabei konnte die Erhöhung der unrealisierten Marktwertänderungen des Segments IVG Caverns (32,7 Mio. Euro) den Rückgang im Segment IVG Real Estate (-10,4 Mio. Euro) überkompensieren. Die negativen realisierten Marktwertänderungen erhöhten sich von -1,2 Mio. Euro auf -15,1 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der erfolgten Verkäufe von Immobilien in Helsinki und München.
- Ursächlich für die um 15,7 Mio. Euro erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge waren erhaltene Abstands- und Vergleichszahlungen aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Mietvertrags im Segment IVG Real Estate (5,0 Mio. Euro), die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro) sowie der Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München im Segment IVG Private Funds (1,2 Mio. Euro).
- Der Materialaufwand sank deutlich um 233,6 Mio. Euro aufgrund der reduzierten Bauaktivität sowie der im Vorjahr darin enthaltenen Wertberichtigung betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.
- Das Finanzergebnis verbesserte sich um 32,8 Mio. Euro insbesondere wegen geringerer Belastungen beim Ergebnis aus Sicherungsgeschäften (+20,5 Mio. Euro) und der Verbesserung des Ergebnisses aus der Fremdwährungsbewertung (+10,0 Mio. Euro).
- Die Ertragsteuern fielen von +60,9 Mio. Euro um 59,9 Mio. Euro auf +1,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode, da im Vorjahrsquartal latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge nachaktiviert werden konnten.
- Die Zahlungsmittel reduzierten sich um 141,0 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch Investitionen und der planmäßigen Tilgung kurzfristiger Darlehen.
- Tilgungen im Rahmen der „CORE“-Finanzierung über insgesamt 315 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Immobilien in München an den Fonds IVG EuroSelect 21 München sowie zusätzlicher Regeltilgungen.
- Die in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Abgrenzung für Ausschüttungen auf das Hybridkapital (20,9 Mio. Euro) wurde eigenkapitalerhöhend aufgelöst.
- Planmäßiger Verkauf von sieben fertig gestellten Kavernen an den IVG Kavernenfonds. Tilgung des Syndizierten Kredits aus 2009 um weitere 204 Mio. Euro aus den erzielten Verkaufserlösen.
- Die IVG Immobilien Management REIT-AG, eine Gesellschaft des IVG Konzerns, wurde am 24.07.2012 als REIT (Real Estate Investment Trust) im Handelregister eingetragen. Verschiedene IVG Konzerngesellschaften halten insgesamt 75 % der Anteile des IVG REITs, während sich 25 % auf insgesamt neun Investoren verteilen.

Eigene Anteile

Am 30.09.2012 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 2011 dargestellt bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften und ihrer Tochtergesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 30.09.2012 vor, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des IVG Konzerns hatten.

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, 08.11.2012

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: November 2012
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2013

Datum	Veranstalter	Konferenz/ Roadshowtermin	Ort
27.03.2013	IVG	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012	
08.05.2013	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Quartal 2013	
16.05.2013	IVG	Hauptversammlung	Bonn
09.08.2013	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2013	
08.11.2013	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2013	