Zwischenfinanzbericht

zum 1. Quartal 2010

IVG Q1/2010

Kennzahlen

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	148,9	123,2	+20,9
davon Nettomieten	*68,0*	*83,2*	*-18,3*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*19,9*	*21,8*	*-8,7*
EBIT	**71,9**	**16,9**	**-**
EBT	**12,4**	**-55,1**	**-**
Konzernergebnis	**10,2**	**-44,8**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*13,2*	*-69,5*	-
Funds from Operations I (FFO I)	6,1	16,4	-62,8
Funds from Operations II (FFO II)	3,3	14,4	-77,1
Ergebniskennzahlen je Aktie (in €)			
FFO I	0,05	0,14	-64,3
FFO II	0,03	0,12	-75,0
Ergebnis (EPS), unverwässert	0,01	-0,46	-
EPRA EPS	-0,01	-0,20	-95,0
Verwässertes Ergebnis (EPS)	0,03	-0,40	-
Verwässertes EPRA Ergebnis	0,01	-0,17	-

in Mio. €	31.03. 2010	31.12. 2009	Veränd. in %
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	7.245,0	7.393,4	-2,0
Eigenkapital zu Buchwerten	1.252,2	1.265,1	-1,0
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	17,3	17,1	1,2
Net Asset Value (NAV)	850,5	863,8	-1,5
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.210,8	1.253,4	-3,4
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	16,7	17,0	-1,8
EPRA NAV	815,8	806,4	1,2
EPRA NNNAV	968,1	1.011,3	-4,3
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie (in €)			
NAV	6,75	6,86	-1,6
NAV adj.	9,61	9,95	-3,4
EPRA NAV	6,47	6,40	1,1
EPRA NNNAV	7,68	8,03	-4,4
Mitarbeiter (FTE)	599	622	-3,7

VORWORT

Verehrte Aktionäre,

sehr geehrte Damen und Herren,

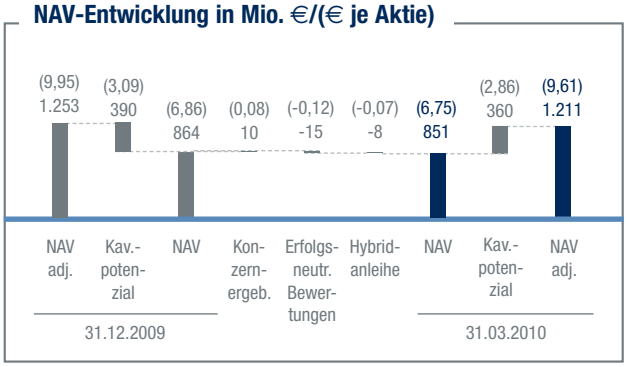
im 1. Quartal 2010 hat sich die Lage der Gesamtkonjunktur und auf den Immobilien-Investmentmärkten weiter aufgehellt. Mit der verschärften Schuldenkrise Griechenlands haben sich insbesondere für die Eurozone zuletzt allerdings neue Unsicherheiten ergeben – ihre Auswirkungen lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht seriös einschätzen.

Nach Abschluss der 2009 durchgeführten Restrukturierungsphase startete IVG mit einem neuen Geschäftsmodell erfolgreich in das Geschäftsjahr 2010: Unsere beiden Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds bilden jetzt unter Nutzung des internen Dienstleisters IVG Asset Management eine integrierte Investment-Plattform. Teil der Strategie ist das zunehmende Eingehen von Co-Investments gemeinsam mit institutionellen Partnern. Ein Beispiel der erfolgreichen Umsetzung ist der IVG Premium Green Fund, den wir zum 01.05.2010 vollständig platzieren konnten. Gemeinsam mit vier institutionellen Co-Investoren partizipiert IVG dabei am Marktpotenzial für nachhaltige Bürogebäude und als Fondsmanager zudem an den Fondsmanagement-Vergütungen.

Um uns auf die besonders wertschöpfenden Leistungen des Asset Managements konzentrieren zu können, haben wir seit dem 01.01.2010 das Property Management unserer Immobilien an zwei strategische Partner vergeben. Die ersten Erfahrungen damit sind vielversprechend.

Die Immobilien-Vermietungsmärkte folgen der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung nur mit Verzögerung; sie waren daher im 1. Quartal noch deutlich von der Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt. Dennoch konnten wir von Januar bis März 2010 insgesamt 143.680 m² vermieten. Davon entfielen 66.950 m² auf unsere eigenen Bestandsimmobilien (Real Estate) – z. B. 17.580 m² in einem langfristigen Mietvertrag an Universal Music in Berlin. 1.160 m² wurden in unseren Entwicklungsprojekten (Development) vorvermietet. In den von uns betreuten Immobilien des Geschäftsbereichs IVG Funds konnten 75.570 m² belegt werden. Die Vermietungsquote bei unseren eigenen Bestandsimmobilien

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



liegt damit zum 31.03.2010 bei 90,2 % und die Vorvermietung bei den Entwicklungsprojekten bei 66,6 %. Wir wollen diesen Wert durch eine Mieterbindungs- und Qualitätsoffensive in diesem Jahr trotz schwieriger Märkte erhöhen.

Qualität bescheinigt wurde uns im Februar 2010 bereits für unsere Arbeit im Bereich Private Funds: IVG wurde von dem marktführenden Analyse- und Researchhaus Feri als bester Initiator bei internationalen Immobilienfonds ausgezeichnet. Zu den so prämierten Fonds gehört auch der EuroSelect 20 mit einer langfristig vermieteten Immobilie in Brüssel. Wir konnten den Fonds nach Auflage im November 2009 bereits im 1. Quartal 2010 vollständig platzieren.

Das Konzernergebnis im 1. Quartal erreichte 10,2 Mio. Euro und ist nach weitgehender Verarbeitung der Finanz- und Wirtschaftskrise nach sechs Quartalen erstmals wieder positiv. Unrealisierte negative Marktwertänderungen in Höhe von 26,2 Mio. Euro bei den Investment Property im Segment Real Estate belasteten das Ergebnis deutlich weniger als in den Vorquartalen. Diese unrealisierten negativen Marktwertänderungen konnten durch unrealisierte positive Marktwertänderungen bei den Kavernen von 34,4 Mio. Euro mehr als kompensiert werden. Das Finanzergebnis betrug 59,4 Mio. Euro. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Wertpotenzials in unserem Kavernengeschäft beträgt zum 31.03.2010 pro Aktie 9,61 Euro. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen detailliert Informationen zum Zahlenwerk.

2009 konnten wir bereits Wichtiges erreichen. Gleichwohl bleibt für 2010 ohne Zweifel noch vieles zu tun. Der Turnaround für IVG ist jedoch erkennbar geworden, sodass wir IVG auf einem guten Trend sehen. Den Einstieg eines neuen, immobilienerfahrenen Großaktionärs im März dieses Jahres sehen wir auch als Bestätigung für die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges. Schwerpunkte des laufenden Jahres sind die weitere Verbesserung der operativen Leistungsfähigkeit, eine fortgesetzte Verbesserung der Kostenstrukturen und der weitere Abbau der Risikoposition im Development-Geschäft.

Für das der IVG entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Gemeinsam mit Ihnen als Aktionäre, private Fondszeichner und institutionelle Co-Investoren wollen wir jetzt wieder verstärkt die Chancen der europäischen Immobilienmärkte in den Blick nehmen.

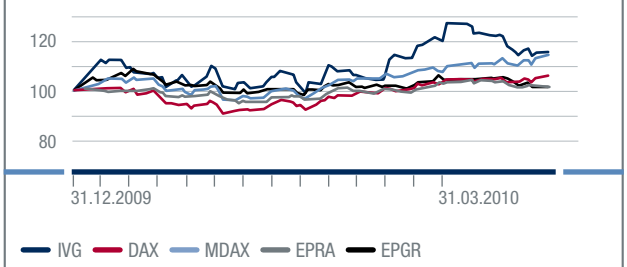
Bonn, im Mai 2010

Der Vorstand

AKTIE

Investor Relations (IVG Aktie)

IVG im Indexvergleich indexiert: 01.01.2010



Die IVG Aktie entwickelte sich im Verlauf des 1. Quartals 2010 durchweg positiv. Zum 31.03.2010 lag der Kurs mit 6,47 Euro um 21 % höher als zum Jahresanfang und konnte damit die relevanten Indizes outperformen. So stieg der MDAX über denselben Betrachtungszeitraum nur um 8 % und der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index um 3 %. Seit Ende des 1. Quartals konnte die Aktie weitere Gewinne verbuchen. Am 01.04.2010 verzeichnete sie mit 6,83 Euro ihr bisheriges Jahreshoch.

IVG wird zurzeit von 25 Analysten beobachtet, von denen 17 im 1. Quartal 2010 Studien zu IVG veröffentlicht haben. Davon empfehlen sieben Analysten, die Aktie zu kaufen, drei Analysten, sie zu halten und sieben Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 6,35 Euro.

Mit dem Erwerb von 18,4 % der IVG Aktien von der Solidas 3 S.A., den ehemaligen Gesellschaftern des Bankhauses Sal. Oppenheim, wurde im März 2010 die MANN Immobilien-Verwaltung AG neuer Großaktionär der IVG. Die aktuelle Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ abrufbar.

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR 15
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (31.03.2010)	815 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung *	529 Mio. Euro (64,86 %)
Anzahl der Aktien (31.03.2010)	126 Mio. Stück
Aktienkurs (31.03.2010)	6,47 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2009

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

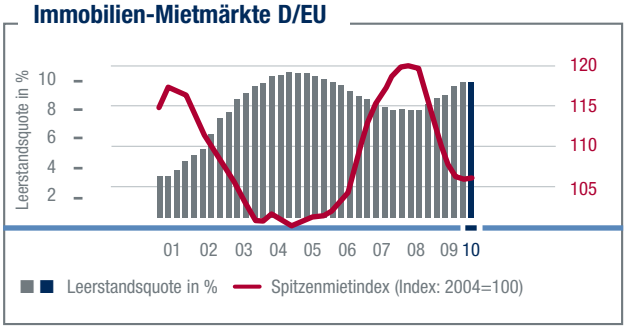
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 31. März 2010

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Stimmung bei den europäischen Unternehmen und Verbrauchern hat sich bis zuletzt trotz der Diskussionen um einen möglichen Staatsbankrott südeuropäischer Länder verbessert. Die meisten Konjunkturprognosen deuten auf ein Wirtschaftswachstum in diesem Jahr von etwa 1 % in der Eurozone und 1,5 % in Deutschland hin. Die Preisentwicklung hat sich nach den deflationären Tendenzen in 2009 zuletzt wieder normalisiert. Im März lag die Inflationsrate bei 1,4 %.

Der aggregierte Flächenumsatz zeigte sich im ersten Jahresviertel auf Europas und Deutschlands Büromärkten gegenüber dem Vorjahresquartal 2009 erholt und bewegte sich angesichts der wirtschaftlichen Stabilisierung auf dem Durchschnittsniveau der letzten zehn Jahre. Relativ hohe Anmietungsaktivitäten verzeichneten London, Brüssel, Berlin, Düsseldorf und Warschau.

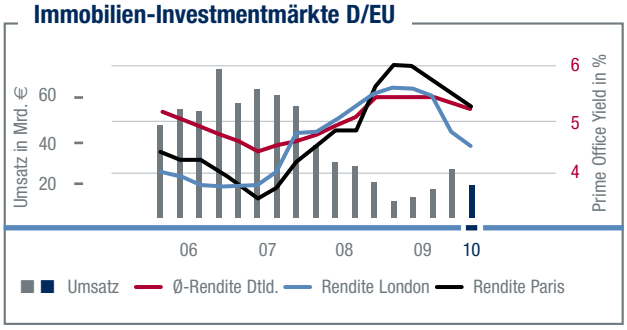
Immobilien-Mietmärkte D/EU



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Die Leerstandsquote blieb im 1. Quartal im Mittel der betrachteten Märkte weitgehend stabil, da nur wenige neue Flächen fertiggestellt wurden. In Europa stehen rd. 9,9 %, in Deutschland etwa 10,1 % der vorhandenen Büroflächen leer. Eine vergleichsweise starke Leerstandsausweitung war in Budapest sowie in Amsterdam festzustellen. Central London war erneut Europas Standort mit dem stärksten Leerstandsrückgang und verzeichnete als erster europäischer Markt einen signifikanten Anstieg der Spitzenbüromieten. Zurück gingen die Mieten in Spanien. Ansonsten blieben die Spitzenmieten in Europa und Deutschland zuletzt weitgehend stabil.

Immobilien-Investmentmärkte D/EU



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

Am europäischen Anlagemarkt wurden im 1. Quartal 2010 19,1 Mrd. Euro investiert, somit ein Viertel weniger als im vorigen, traditionell umsatzstarken Jahresabschlussquartal. Während die Investitionen in Deutschland kräftig anzogen, ließen sie in Großbritannien und Frankreich nach. Der Prozess der Prime Yield Compression hat geografisch an Breite gewonnen und ließ Europas Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte im Durchschnitt um 15 Basispunkte fallen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen im 1. Quartal 2010 von 123,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um 25,7 Mio. Euro auf 148,9 Mio. Euro. Die Abrechnung einer Projektentwicklung im Segment Development konnte den verkaufsbedingten Wegfall von Nettomieten des Segments Real Estate dabei deutlich überkompensieren.

Die Bestandsveränderungen sanken von 109,7 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 54,1 Mio. Euro. Diese Veränderung ist auf den Baufortschritt im Segment Development korrigiert, um den abgehenden Buchwert eines abgerechneten Projekts zurückzuführen.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich insgesamt von -33,7 Mio. Euro im Vorjahr um +41,9 Mio. Euro auf +8,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2010. Diese Entwicklung stammt mit +7,5 Mio. Euro aus dem Segment Real Estate (von -33,7 Mio. Euro auf -26,2 Mio. Euro) und mit +34,4 Mio. Euro aus dem Segment Kavernen (von 0,0 Mio. Euro auf +34,4 Mio. Euro).

Die realisierten Marktwertänderungen von Investment Property blieben mit +0,6 Mio. Euro weitestgehend unverändert. Die Transaktionsdichte ist im 1. Quartal des Jahres typischerweise gering.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken lediglich um 0,4 Mio. Euro auf 9,0 Mio. Euro. In dieser Position wird der Buchgewinn aus der Entkonsolidierung des Fonds EuroSelect 20 North Gate in Höhe von 7,2 Mio. Euro ausgewiesen.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 121,2 Mio. Euro um 33,5 Mio. Euro auf 87,7 Mio. Euro. Verantwortlich für diese Veränderung waren Bewertungseffekte in den Segmenten Development und Real Estate. Vor unrealisierten Wertänderungen sank der Materialaufwand um 13,4 Mio. Euro auf 94,2 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der in der Vergleichsperiode getätigten Investitionen in die Immobilie Maciachini, die im 4. Quartal 2009 veräußert wurde (Segment Real Estate).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund des Kostensenkungsprogramms weiter von 27,0 Mio. Euro um 2,9 Mio. Euro auf 24,1 Mio. Euro.

Vor Wertänderungen sank das EBIT von 67,8 Mio. Euro im 1. Quartal 2009 um 10,7 Mio. Euro auf 57,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2010. Unter Einschluss der Wertänderungen stieg das EBIT von 16,9 Mio. Euro um 55,0 Mio. Euro auf 71,9 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -72,0 Mio. Euro um 12,6 Mio. Euro auf -59,4 Mio. Euro. Die Veränderung ist primär auf die Veränderung des nicht liquiditätswirksamen Ergebnisses aus Fremdwährung zurückzuführen (+5,7 Mio. Euro, Vergleichsperiode: -10,2 Mio. Euro). Das Zinsergebnis konnte weiter auf 48,5 Mio. Euro reduziert werden. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das Finanzergebnis von -53,4 Mio. Euro um -4,5 Mio. Euro auf -57,9 Mio. Euro, insbesondere aufgrund von Einmalbelastungen aus der Rückabwicklung des Fonds EuroSelect 18.

Die Position Ertragsteuern veränderte sich aufgrund der deutlichen Verbesserung des Vorsteuerergebnisses von +10,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -12,6 Mio. Euro auf -2,3 Mio. Euro. Die Konzernsteuerquote blieb dabei bei 18,5 % nahezu unverändert.

Insgesamt stieg das Konzernergebnis von -44,8 Mio. Euro um +55,0 Mio. Euro auf 10,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2010. Nach sechs Quartalen mit Konzernverlusten ist wieder ein Konzerngewinn zu verzeichnen.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	75,7	93,2	-18,8
davon Nettomieten	*65,0*	*82,6*	*-21,3*
Bestandsveränderungen	0,1	9,4	-99,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-26,2	-33,7	-22,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,6	1,3	-50,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,2	3,8	-43,1
Materialaufwand	1,1	-9,7	-
Aufwendungen aus Investment Property	-19,6	-19,8	-1,1
EBIT	**22,1**	**25,5**	**-13,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-24,3*	*-37,3*	*-35,0*
EBIT vor Wertänderungen	**46,3**	**62,8**	**-26,2**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 93,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2009 um 17,5 Mio. Euro auf 75,7 Mio. Euro in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres. Diese Entwicklung ist größtenteils auf den Wegfall von Nettomieten aus verkauften Investment Property zurückzuführen. Besonders beigetragen haben hier die Verkäufe an den IVG Protect Fund im 2. Quartal 2009 sowie der Verkauf der Immobilie Maciachini (Mailand) im 4. Quartal 2009 und die Entkonsolidierung des EuroSelect 20 North Gate Anfang Januar 2010. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen zwölf Monaten um 3,3 %, korrigiert um bereits abgeschlossene Anschlussvermietungen sanken die Nettomieten um 3,0 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen mit -26,2 Mio. Euro weniger negativ als in der Vergleichsperiode (-33,7 Mio. Euro) aus. Das Investment Property-Portfolio erfuhr somit eine negative Wertänderung von lediglich ca. 0,6 % in den ersten drei Monaten 2010.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments Real Estate sank insgesamt von 62,8 Mio. Euro um 16,5 Mio. Euro auf 46,3 Mio. Euro. Durch die weniger negativen unrealisierten Marktwertänderungen sank das EBIT nach Wertänderungen lediglich um 3,4 Mio. Euro auf 22,1 Mio. Euro.

IVG Investment – Development

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	51,9	4,4	-
davon Nettomieten	*3,5*	*1,0*	-
davon Projektverkäufe	*45,9*	*0,2*	-
Bestandsveränderungen	53,8	98,9	-45,6
Materialaufwand	-88,6	-109,1	-18,8
EBIT	**8,4**	**-10,5**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*4,6*	*-13,6*	-
EBIT vor Wertänderungen	**3,8**	**3,1**	**+23,4**

Im Segment Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Der Anstieg der Umsatzerlöse von 4,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 47,5 Mio. Euro auf 51,9 Mio. Euro ist auf die Abrechnung einer Projektentwicklung in Glasgow im 1. Quartal 2010 sowie auf den Anstieg von zuletzt vereinnahmten Nettomieten zurückzuführen, insbesondere aus einer mittlerweile bereits verkauften Projektentwicklung in Warschau.

Die Bestandsveränderungen sanken von 98,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 53,8 Mio. Euro. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den bei der bereits erwähnten Projektrealisierung abgehenden Buchwert.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 20,5 Mio. Euro auf 88,6 Mio. Euro. Diese Veränderung ist auf Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zurückzuführen. Im 1. Quartal 2010 wurden Zuschreibungen von insgesamt 4,6 Mio. Euro für einzelne Projekte vorgenommen, deren wirtschaftliche Eckdaten sich über den Erwartungen entwickelt haben. In der Vergleichsperiode waren hingegen negative Wertänderungen von 13,6 Mio. Euro erforderlich. Vor Wertänderungen blieb der Materialaufwand entsprechend der Bauaktivität recht stabil bei 93,2 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen stieg leicht auf 3,8 Mio. Euro an. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von +4,6 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -13,6 Mio. Euro) ergab sich für die ersten drei Monate 2010 ein EBIT von 8,4 Mio. Euro, ein Anstieg von 18,9 Mio. Euro gegenüber dem 1. Quartal 2009.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	4,8	3,8	+26,1
davon aus Betriebsführung	*2,8*	*0,0*	-
davon übrige Umsatzerlöse	*1,3*	*3,8*	*-66,2*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	34,4	0,0	-
EBIT	**35,1**	**-0,3**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*34,4*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**0,7**	**-0,3**	**-**

Mit dem Verkauf der Bestandskavernen an den IVG Kavernenfonds Ende 2008 hat sich die Zusammensetzung der Umsatzerlöse des Segments Caverns gewandelt. Überwogen zuvor die Nettomieten so dominieren heute die Erlöse aus Gebühren. Gegenüber der Vergleichsperiode sind die Umsatzerlöse von 3,8 Mio. Euro um 1,0 Mio. Euro auf 4,8 Mio. Euro gestiegen.

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 drei Monaten 2010 haben drei Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert erreicht. Daraus resultierten unrealisierte Marktwertänderungen von 34,4 Mio. Euro (Vergleichsperiode: 0,0 Mio. Euro).

Das EBIT vor Wertänderungen stieg aufgrund der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse von -0,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2009 auf +0,7 Mio. Euro. Nach Berücksichtigung der unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT von -0,3 Mio. Euro um 35,4 Mio. Euro auf 35,1 Mio. Euro an.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	15,4	16,7	-8,0
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*14,5*	*15,3*	*-5,4*
davon aus Transaktionen	*0,7*	*1,0*	*-30,9*
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,1	-7,2	-15,0
EBIT	**6,9**	**6,5**	**+6,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**6,9**	**6,5**	**+6,1**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds sanken gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,3 Mio. Euro auf 15,4 Mio. Euro. Dieser Rückgang ist zum einen auf niedrigere Transaktionsvolumina, im Wesentlichen aber auf eine Änderung der Buchungssystematik in Zusammenhang mit der zum 01.01.2010 durchgeführten Ausgliederung des Property Managements zurückzuführen. Danach werden die Gebühren für Property Management nunmehr dem Fonds direkt und nicht mehr der Fondsverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt, während die dem Fonds belasteten Gebühren der Fondsverwaltungsgesellschaft im gleichen Umfang reduziert wurden.

Aus dem gleichen Grund sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,1 Mio. Euro auf 6,1 Mio. Euro.

Insgesamt stieg das EBIT von 6,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 0,4 Mio. Euro auf 6,9 Mio. Euro an.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	1,2	5,5	-78,5
davon aus Strukturierung	*0,2*	*4,2*	*-94,9*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*0,9*	*1,3*	*-32,1*
Sonstige betriebliche Erträge	6,2	0,1	-
EBIT	**4,7**	**1,5**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**4,7**	**1,5**	**-**

Im Segment Private Funds sanken die Umsatzerlöse von 5,5 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro. auf 1,2 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode waren hier die Gebühren aus der Platzierung des Fonds EuroSelect 16 The Square enthalten.

Dem Rückgang der Umsatzerlöse steht der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 0,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 6,1 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro gegenüber. Hierin wird der Buchgewinn aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 North Gate (6,0 Mio. Euro) ausgewiesen, der sich primär aus den in Vorquartalen von der IVG Private Funds GmbH an den Fonds berechneten aber aufgrund der Konzernzugehörigkeit eliminierten Gebühren ergab.

Das EBIT stieg von 1,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 3,2 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro an.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Netting und Abgrenzungen) stellen sich per 31.03.2010 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch Verkauf Development	Verkauf Real Estate	Tilgung	davon Prolongation geplant
2010	736	150	20	187	380
2011	580	165	0	221	194
2012	1.920	8	0	172	1.740
2013	126	0	0	5	121
2014	1.483	52	0	4	1.427
2015 ff.	34	0	10	6	18
Summe	**4.878**	**375**	**30**	**594**	**3.880**

Im 1. Quartal 2010 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 80 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf reguläre und innerhalb von Kreditrahmen erfolgte Tilgungsleistungen (-7 Mio. Euro), Tilgungen bzw. Abgänge im Rahmen von Objektverkäufen (-100 Mio. Euro) und Ziehungen aus Developmentkreditlinien (+27 Mio. Euro).

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Immobilien (Real Estate) abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 30 Mio. Euro mit Laufzeiten zwischen 2010 und 2015. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Mitte 2010 planmäßig durch Verkauf von der Bilanz der IVG Immobilien AG abgehen.

Im Rahmen des in 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredits sind vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2010, 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 180 Mio. Euro, 212 Mio. Euro und 167 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (35 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Somit verbleiben in 2010 neben der zum Ende des Jahres auslaufenden Finanzierung für das Projekt Airrail (per 31.03.2010 280 Mio. Euro gezogen) noch zwei weitere, bereits besicherte Darlehen über insgesamt 100 Mio. Euro zur Prolongation. Für 2011 ist die Fortführung eines besicherten Darlehens über 144 Mio. Euro und einer bilateralen Kreditlinie über 50 Mio. Euro geplant. Die 2012 anstehenden Prolongationen in Höhe von rd. 1,7 Mrd. Euro setzen sich zusammen aus der sogenannten „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den syndizierten Kredit aus 2009. Nach 2012 sind eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahre 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Prolongation vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 31.03.2010 verringerte sich gegenüber dem 31.12.2009 aufgrund auslaufender Festzinspositionen von 4,04 % auf 3,97 %.

Zum 31.03.2010 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,41 Mrd. Euro, die im Wesentlichen projektbezogen sind. Die projektbezogenen Kreditzusagen stehen nicht für Liquiditätsbedarfe außerhalb der spezifischen Projekte zur Verfügung.

Die zum 31.03.2010 frei verfügbare Liquidität (ohne projektbezogene Kreditlinien, CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,15 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.03.2010
Freie nicht projektbezogene Banklinien	5
Freier Rahmen auf Girokonten	9
Kassenguthaben	136
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**152**

Im 1. Quartal 2010 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt. Bei der im Rahmen des Jahresabschlusses genannten Objektfinanzierung über 980 Mio. Euro ist mit der Bank eine Verhandlungslösung mit Blick auf die Heilung des Covenant-Bruchs erzielt worden. Die förmliche Dokumentation wird in Kürze erwartet.

Liquidität

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

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009
Cash Flow aus der laufenden Tätigkeit	35,9	37,6
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-57,1	-68,1
Nettozinszahlungen	-41,3	-48,5
Nettosteuerzahlungen	-1,4	-2,7
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-63,9**	**-81,7**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**28,5**	**113,1**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-55,3**	**-23,0**
Veränderung der Zahlungsmittel	**-90,7**	**8,4**
Liquide Mittel zum Stichtag	184,0	52,2

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -81,7 Mio. Euro um 17,8 Mio. Euro auf -63,9 Mio. Euro verbessert und ist weiterhin geprägt durch die laufenden planmäßigen Investitionen in Projektentwicklungen. Die Nettozinszahlungen sind dagegen gegenüber dem Vorjahr von -48,5 Mio. Euro um 7,2 Mio. Euro auf -41,3 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich hierfür waren die günstige Zinsentwicklung und die gesunkenen Finanzschulden.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 28,5 Mio. Euro spiegelt primär die Einzahlungen aus der erfolgreichen Platzierung des EuroSelect 20 North Gate wider. Gegenläufig wirkt hier die laufende Investitionstätigkeit in die Kavernen sowie die übrigen Investment Property im Bau.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -55,3 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung von Bankverbindlichkeiten im Rahmen regulärer Tilgungsleistungen sowie aus der Zahlung eines Kaufpreises einer in 2009 erworbenen Immobilie.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 1,0. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

Vermögenslage

in Mio. €	31.03.2010	31.12.2009	Veränd. in %
Bilanzsumme	7.245,0	7.393,4	-2,0
Langfristiges Vermögen	5.765,6	5.705,1	+1,1
Kurzfristiges Vermögen	1.479,4	1.688,3	-12,4
Eigenkapital	1.252,2	1.265,1	-1,0
Eigenkapitalquote in %	17,3	17,1	+1,0
Langfristiges Fremdkapital	4.595,0	4.694,3	-2,1
Kurzfristiges Fremdkapital	1.397,8	1.434,0	-2,5
Finanzschulden	5.221,1	5.254,5	-0,6
Finanzschulden in %	72,1	71,1	0,0

Das langfristige Vermögen stieg zum 31.03.2010 im Vergleich zum 31.12.2009 leicht von 5,7 Mrd. Euro um 0,1 Mrd. Euro auf 5,8 Mrd. Euro an. Ursächlich hierfür waren neben den Investitionen (47,4 Mio. Euro) in Kavernen und andere Investment Property insbesondere in Deutschland auch die leicht positiven unrealisierten Marktwertänderungen (8,2 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,2 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2009 auf 1,5 Mrd. Euro. Verantwortlich hierfür war die erfolgreiche Platzierung des EuroSelect 20 North Gate. Den planmäßigen Investitionen in das Vorratsvermögen aufgrund von Projektentwicklungen (0,1 Mrd. Euro) stand gegenläufig die projektbedingte Reduzierung der Zahlungsmittel (0,1 Mrd. Euro) gegenüber.

Insgesamt sank die Bilanzsumme leicht von 7,4 Mrd. Euro um 0,2 Mrd. Euro auf 7,2 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb gegenüber dem 31.12.2009 nahezu unverändert (1,3 Mrd. Euro). Dem positiven Konzernergebnis von 10,2 Mio. Euro standen erfolgsneutral erfasste negative Effekte insbesondere aus dem Hedge Accounting (-15,8 Mio. Euro) und der Währungsumrechnung sowie die Verzinsung des Hybrid (-8,0 Mio. Euro) gegenüber.

Das Fremdkapital konnte in den ersten drei Monaten von 6,1 Mrd. Euro auf 6,0 Mrd. Euro leicht reduziert werden. Hierzu hat vor allem die Reduzierung des Fremdkapitals im Zusammenhang mit dem Abgang des EuroSelect 20 North Gate beigetragen (-0,1 Mrd. Euro). Der planmäßigen Tilgung von langfristigem Fremdkapital stand die Aufnahme kurzfristiger Projektfinanzierungen gegenüber.

Der Net Asset Value (NAV) sank leicht entsprechend der Eigenkapitalveränderung von 6,86 Euro je Aktie zum 31.12.2009 auf 6,75 Euro je Aktie zum 31.03.2010. Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der Net Asset Value (NAV adj.) ebenfalls leicht von 9,95 Euro je Aktie auf 9,61 Euro je Aktie.

Nachtragsbericht

Im Rahmen unseres Verkaufsprogramms wurde die Bestandsimmobilie Clarion Anfang Mai für rd. 30 Mio. GBP veräußert. Die rd. 7.300 m² große Büroimmobilie im Herzen von Glasgow hatte IVG Ende 2009 schlüsselfertig übernommen und danach weitgehend vermietet.

Mit Wirkung zum 21.04.2010 hat IVG den selbst entwickelten Horizon Plaza Office Complex in Warschau an Union Investment Real Estate GmbH für ca. 102 Mio. Euro veräußert; die Transaktion ist bis dato die größte ihrer Art auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Polen. Das Ensemble umfasst rd. 32.700 m² Bürofläche und zählt zu den modernsten Gebäuden des Landes mit einem hervorragenden Status zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Der Vermietungsstand der Büro- und Einzelhandelsflächen liegt bei 90 % mit Mietern wie Nokia Siemens Network, Getin Noble Bank, Pekao Bank Hipoteczny, WestLB Bank Polska.

Auch in London konnte der Abbau der Projektpipeline erfolgreich fortgesetzt werden. Das Projekt Melton Street/Euston Road wurde nach Schaffung des Baurechts für rd. 34 Mio. GBP an einen lokalen institutionellen Anleger veräußert. Übergang von Nutzen und Lasten hat am 30.04.2010 stattgefunden.

IVG hat zum 01.05.2010 den ersten Immobilien-Spezialfonds für nachhaltige Gebäude, den IVG Premium Green Fund, in einer Club Deal Struktur mit insgesamt fünf Anlegern aufgelegt und voll platziert. Er investiert insgesamt ca. 300 Mio. Euro in vier neue bzw. neuwertige und nachhaltige Bürogebäude, die mindestens den „LEED Silver"-Status vorweisen. Die Immobilien werden bzw. wurden von der IVG an den Standorten Berlin, Bonn, Frankfurt a. M. und München entwickelt. Der rechtliche Übergang der Immobilien in Bonn und München mit einem Volumen von rd. 120 Mio. Euro ist bereits Anfang Mai erfolgt. Die Immobilien in Frankfurt a. M. und Berlin folgen im Laufe des Jahres 2010 nach Fertigstellung und Bezug durch die Mieter. IVG beteiligt sich selbst mit einem Anteil in Höhe von 20 % als Co-Investor an diesem Fonds, der insgesamt ein Eigenkapital von rd. 165 Mio. Euro aufweist.

Risikobericht

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG sowie insbesondere die Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe 2010 sind stark von den realisierbaren Miet- und Verkaufsrenditen (Exit Yields) abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Erste Signale einer vorsichtigen Entspannung sowohl auf den Finanz- und Kapitalmärkten als auch bei den volkswirtschaftlichen Frühindikatoren sind erkennbar, können aber hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit noch nicht sicher beurteilt werden. Insbesondere die Unsicherheiten aus der Schuldenkrise ausgewählter südeuropäischer Staaten lassen sich in ihren Auswirkungen noch nicht seriös einschätzen. Insbesondere die Vermietungsmärkte sind als Nachläufer von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen.

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise ausgelöste Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich noch nicht nachhaltig entspannt, wodurch notwendige Refinanzierungen weiterhin erheblichen Zeitbedarf benötigen. Die Finanzplanung wurde entsprechend sensitiv entwickelt. Der planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde darin genauso berücksichtigt wie einige ausgewählte Verkäufe nichtstrategischer Immobilien, die vornehmlich zur Portfoliobereinigung dienen sollen. Beides ist für die Finanzlage der IVG nach wie vor von Bedeutung.

Vom Grundsatz her berücksichtigen die Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %, d. h. die aus IVG-Sicht wahrscheinliche Entwicklung wird darin abgebildet. Die darüber hinausgehenden Risiken für die IVG haben insoweit eine Eintrittswahrscheinlichkeit von <50 %. Diese Risiken ergeben sich liquiditätsseitig aus der Prolongation und Neuaufnahme einzelner größerer Darlehen und aus der Bewältigung von Kosten- und Betriebsrisiken in der Kavernen- bzw. Projektentwicklung. Auf der Ergebnisseite liegen die wesentlichen Risiken in den nach wie vor nur schwer vorhersehbaren Marktwertänderungen bei den Investment Property, bei möglichen Mietvertragsausläufen/-ausfällen sowie den Erträgen aus der Platzierung und dem Management von Immobilienfonds. Hinzu kommen potenzielle Kosten- und Finanzierungsrisiken aus verzögerten Fertigstellungen von Großprojekten im Segment Development.

Prognosebericht

Die noch fehlende Beurteilbarkeit der Entspannung auf den Finanz- und Kapitalmärkten und die Unsicherheiten aus der Schuldenkrise ausgewählter südeuropäischer Staaten lassen es noch nicht zu, eine eindeutige quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung der nächsten Geschäftsjahre abzugeben. Allerdings sollte sich ohne weitere Bewertungseffekte aus dem Bestandsportfolio im laufenden Jahr ein positives Konzernergebnis ergeben.

Für den Bereich Real Estate wäre eine nachhaltige Festigung bzw. Beruhigung der Investmentmärkte 2010 ein wesentliches Element zur Stabilisierung der Immobilienwerte. Die Entwicklung auf den Mietmärkten könnte sich aber weiterhin belastend auf den Vermietungsstand und damit auf die Wertansätze auswirken.

Aus der Umsetzung des Abbaus der Projektpipeline im Segment Development sollte sich – vorbehaltlich unvorhergesehener Effekte – in diesem Jahr ein leichter positiver Ergebnisbeitrag ergeben.

IVG erwartet 2010 im Bereich Caverns für bis zu sechs Kavernen das Erreichen der Aufgriffsgrenze und damit die ergebnisrelevante Bewertung nach dem Fair Value.

Für das Segment Institutional Funds wird eine stabile Ergebnisentwicklung erwartet. Das Vertriebsvolumen im Segment Private Funds sollte im laufenden Jahr 200 Mio. Euro übersteigen.

Wir verweisen im Weiteren auf die Aussagen zur voraussichtlichen Konzernentwicklung auf Seite 79 des Geschäftsberichts 2009.

ZWISCHENABSCHLUSS
zum 31. März 2010

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2010 Vor Wertänderungen	Q1/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q1/2010 Summe	Q1/2009 Vor Wertänderungen	Q1/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q1/2009 Summe
Umsatzerlöse	148,9		148,9	123,2		123,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	54,1		54,1	109,7		109,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	8,2	8,2	0,0	-33,7	-33,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,6		0,6	1,3		1,3
Sonstige betriebliche Erträge	9,0	0,0	9,0	9,4		9,4
Materialaufwand	-94,2	6,5	-87,7	-107,6	-13,6	-121,2
Personalaufwand	-16,1		-16,1	-14,9		-14,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,6	0,0	-1,6	-1,5	-3,6	-5,1
Aufwendungen aus Investment Property	-19,6		-19,6	-19,9		-19,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24,1		-24,1	-27,0	0,0	-27,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,4		-0,4	-3,3		-3,3
Beteiligungsergebnis	0,5		0,5	-1,6		-1,6
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**57,1**	**14,7**	**71,9**	**67,8**	**-50,9**	**16,9**
Finanzerträge	-0,2	12,8	12,6	7,4	53,5	60,9
Finanzaufwendungen	-57,7	-14,3	-72,1	-60,8	-72,1	-132,9
Finanzergebnis	**-57,9**	**-1,5**	**-59,4**	**-53,4**	**-18,5**	**-72,0**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-0,8**	**13,2**	**12,4**	**14,4**	**-69,5**	**-55,1**
Ertragsteuern			-2,3			10,3
Konzernergebnis			**10,2**			**-44,8**
Anteil Konzernaktionäre			*1,8*			*-53,1*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,4*			*0,3*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,01			-0,46
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,03			-0,40

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte

Gesamtergebnisrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009
Konzernergebnis	**10,2**	**-44,8**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	0,3	6,9
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-15,8	-45,8
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-3,5	1,3
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	4,0	-0,4
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-15,0**	**-38,0**
Gesamtergebnis	**-4,8**	**-82,8**
Anteil Konzernaktionäre	*-13,2*	*-91,1*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,4*	*0,3*

Konzernbilanz

in Mio. €	31.03.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	250,1	250,1
Investment Property	4.848,1	4.767,7
Sachanlagen	119,1	119,2
Finanzanlagen	167,6	171,4
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	79,0	76,5
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	284,2	281,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	17,5	39,1
Summe langfristiges Vermögen	**5.765,6**	**5.705,1**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.008,9	939,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	203,1	178,4
Forderungen aus Ertragsteuern	48,9	49,0
Derivative Finanzinstrumente	0,3	1,4
Wertpapiere	6,2	6,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,0	266,9
	1.451,4	**1.441,6**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28,0	246,8
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.479,4**	**1.688,3**
Bilanzsumme	**7.245,0**	**7.393,4**

in Mio. €	31.03.2010	31.12.2009
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	126,0	126,0
Kapitalrücklage	621,6	621,6
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-148,4	-133,4
Gewinnrücklagen	251,8	250,1
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**850,5**	**863,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,8	0,4
Summe Eigenkapital	**1.252,2**	**1.265,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.335,2	4.452,5
Derivative Finanzinstrumente	123,3	101,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	99,1	99,6
Pensionsrückstellungen	9,3	12,6
Sonstige Rückstellungen	24,1	24,6
Verbindlichkeiten	4,0	4,0
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.595,0**	**4.694,3**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	885,9	802,0
Derivative Finanzinstrumente	27,4	24,6
Sonstige Rückstellungen	72,3	71,9
Verbindlichkeiten	331,7	370,1
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	80,5	80,5
	1.397,8	**1.349,1**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	0,0	84,9
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.397,8**	**1.434,0**
Bilanzsumme	**7.245,0**	**7.393,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cash flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Sonstige Rücklagen: vers.-mathem. Gewinne und Verluste	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heitenan-teile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-0,5**	**-103,7**	**12,9**	**-42,0**	**0,3**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
Konzernergebnis									-53,1	-53,1	8,0	0,3	-44,8
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				6,5	-45,8	0,0	1,3	0,0		-38,0			-38,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**6,5**	**-45,8**	**0,0**	**1,3**	**0,0**	**-53,1**	**-91,1**	**8,0**	**0,3**	**-82,8**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-8,0		-8,0
Eigenkapitalanteil aus Wandelanleihe										0,0			0,0
Dividende										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige									-1,3	-1,3		-2,7	-4,0
Stand zum 31.03.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**6,0**	**-149,5**	**12,9**	**-40,7**	**0,3** [1]	**389,1**	**894,6**	**400,9**	**0,6**	**1.296,1**
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**0,0**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
Konzernergebnis									1,8	1,8	8,0	0,4	10,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				0,3	-11,9	0,0	-3,4	0,0		-15,0			-15,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**-11,9**	**0,0**	**-3,4**	**0,0**	**1,8**	**-13,2**	**8,0**	**0,4**	**-4,8**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-8,0		-8,0
Eigenkapitalanteil aus Wandelanleihe										0,0			0,0
Dividende										0,0			0,0
Kapitalerhöhung										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige									-0,1	-0,1			-0,1
Stand zum 31.03.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**5,1**	**-127,7**	**12,9**	**-38,7**	**0,0**	**251,8**	**850,5**	**400,9**	**0,8**	**1.252,2**

[1] Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden seit dem 4. Quartal 2009 in den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	Q1/2010	Q1/2009
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**71,9**	**16,9**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-8,2	33,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,6	-1,3
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	1,6	5,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-22,5	2,9
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-4,9	1,0
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-5,7	-23,9
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	0,4	3,2
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	3,9	0,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**35,9**	**37,6**
Veränderung der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschließlich der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften [1) 2)]	-57,1	-68,1
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-57,1**	**-68,1**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-21,2**	**-30,5**
Zinsergebnis	-41,3	-48,5
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-1,4	-2,7
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**-63,9**	**-81,7**
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**28,5**	**113,1**
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-55,3**	**-23,0**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-90,7	8,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**44,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,2	-0,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	**184,0**	**52,2**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,1*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,0	52,1

[1)] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen
[2)] Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen angepasst

Segmentberichterstattung

Q1/2010 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	75,1		75,1	51,9		51,9	4,8		4,8	15,1		15,1	1,2		1,2	0,9	0,0		0,0	148,9	0,0	148,9
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0		0,0	7,0	-7,9		-7,9	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**75,7**	**0,0**	**75,7**	**51,9**	**0,0**	**51,9**	**4,8**	**0,0**	**4,8**	**15,4**	**0,0**	**15,4**	**1,2**	**0,0**	**1,2**	**7,9**	**-7,9**	**0,0**	**-7,9**	**148,9**	**0,0**	**148,9**
Nettomieten von Investment Property	64,4		64,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,4		-0,4	64,0	0,0	64,0
Nettomieten andere	0,6		0,6	3,5		3,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,2		-0,2	4,0	0,0	4,0
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,3		10,3	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	10,8	0,0	10,8
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	45,9		45,9	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,2		-0,2	46,6	0,0	46,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,9	0,0	1,9
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,7		0,7	0,2		0,2	0,0	0,1		0,1	1,0	0,0	1,0
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,1		0,1	0,0		0,0	2,8		2,8	14,5		14,5	0,9		0,9	1,1	-0,6		-0,6	18,9	0,0	18,9
Übrige Umsatzerlöse	0,3		0,3	0,0		0,0	1,3		1,3	0,2		0,2	0,1		0,1	6,5	-6,6		-6,6	1,8	0,0	1,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,1		0,1	53,8		53,8	0,3		0,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	54,1	0,0	54,1
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-26,2	-26,2	0,0		0,0	0,0	34,4	34,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	8,2	8,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,6	0,0	0,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,2		2,2	0,2		0,2	0,1		0,1	0,1		0,1	6,2		6,2	4,9	-4,6		-4,6	9,0	0,0	9,0
Materialaufwand	-0,8	1,9	1,1	-93,2	4,6	-88,6	-0,6		-0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,5		0,5	-94,2	6,5	-87,7
Personalaufwand	-0,2		-0,2	-0,3		-0,3	-1,6		-1,6	-2,8		-2,8	-1,2		-1,2	-10,0	0,0		0,0	-16,1	0,0	-16,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,0		-1,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,4	0,0		0,0	-1,6	0,0	-1,6
Aufwendungen aus Investment Property	-19,6		-19,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-19,6	0,0	-19,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,0		-11,0	-8,6		-8,6	-1,3		-1,3	-6,1		-6,1	-1,5		-1,5	-7,6	12,0		12,0	-24,1	0,0	-24,1
Ergebnis aus at equity bewerte-ten assoziierten Unternehmen	-1,0		-1,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,4	0,0	-0,4
Beteiligungsergebnis	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,5	0,0	0,5
Segmentergebnis (EBIT)	**46,3**	**-24,3**	**22,1**	**3,8**	**4,6**	**8,4**	**0,7**	**34,4**	**35,1**	**6,9**	**0,0**	**6,9**	**4,7**	**0,0**	**4,7**	**-5,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**57,1**	**14,7**	**71,9**
Finanzergebnis																				-57,9	-1,5	-59,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-0,8**	**13,2**	**12,4**
Ertragsteuern																						-2,3
Konzernergebnis																						**10,2**
Segmentvermögen			4.602,7			1.039,0			650,5			265,2			21,2	16,2			3,3			6.598,1
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*49,2*			*4,2*			*11,9*			*13,6*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*79,0*
Investitionen			31,8			4,1			18,3			0,0			2,2	0,0			-2,2			54,2

Segmentberichterstattung

Q1/2009 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	92,7		92,7	4,4		4,4	3,8		3,8	16,5		16,5	5,5		5,5	0,4	0,0		0,0	123,3	0,0	123,3
Umsatzerlöse intern	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	8,0	-8,8		-8,8	-0,1	0,0	-0,1
Umsatzerlöse gesamt	**93,2**	**0,0**	**93,2**	**4,4**	**0,0**	**4,4**	**3,8**	**0,0**	**3,8**	**16,7**	**0,0**	**16,7**	**5,5**	**0,0**	**5,5**	**8,4**	**-8,8**	**0,0**	**-8,8**	**123,2**	**0,0**	**123,2**
Nettomieten von Investment Property	77,4		77,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	77,3	0,0	77,3
Nettomieten andere	5,2		5,2	1,0		1,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,5		-0,5	5,9	0,0	5,9
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,2		10,2	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	0,0		0,0	10,5	0,0	10,5
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,2	0,0	0,2
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,1	0,0	2,1
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	1,0		1,0	4,2		4,2	0,1	-0,1		-0,1	5,2	0,0	5,2
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	15,3		15,3	1,3		1,3	5,3	-5,3		-5,3	16,6	0,0	16,6
Übrige Umsatzerlöse	0,4		0,4	0,9		0,9	3,8		3,8	0,4		0,4	0,0		0,0	2,7	-2,8		-2,8	5,4	0,0	5,4
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	9,4		9,4	98,9		98,9	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	109,7	0,0	109,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-33,7	-33,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-33,7	-33,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,3	0,0	1,3
Sonstige betriebliche Erträge	3,8		3,8	4,9		4,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	5,4	-4,8		-4,8	9,4	0,0	9,4
Materialaufwand	-9,7		-9,7	-95,5	-13,6	-109,1	-0,4		-0,4	0,0		0,0	-1,8		-1,8	-0,4	0,2		0,2	-107,6	-13,6	-121,2
Personalaufwand	-0,2		-0,2	-1,8		-1,8	-1,2		-1,2	-3,0		-3,0	-1,0		-1,0	-7,7	0,0		0,0	-14,9	0,0	-14,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-3,6	-3,7	-0,2		-0,2	-0,9		-0,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,2	0,0		0,0	-1,5	-3,6	-5,1
Aufwendungen aus Investment Property	-19,8		-19,8	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,1		0,1	-19,9	0,0	-19,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,7		-11,7	-5,5		-5,5	-2,7		-2,7	-7,2		-7,2	-2,0		-2,0	-10,6	12,7		12,7	-27,0	0,0	-27,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-3,4		-3,4	0,2		0,2	-0,3		-0,3	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0	0,0		0,0	-3,3	0,0	-3,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	-2,2		-2,2	0,0		0,0	0,1		0,1	0,5		0,5	0,0	0,0		0,0	-1,6	0,0	-1,6
Segmentergebnis (EBIT)	**62,8**	**-37,3**	**25,5**	**3,1**	**-13,6**	**-10,5**	**-0,3**	**0,0**	**-0,3**	**6,5**	**0,0**	**6,5**	**1,5**	**0,0**	**1,5**	**-5,2**	**-0,6**	**0,0**	**-0,6**	**67,8**	**-50,9**	**16,9**
Finanzergebnis																				-53,4	-18,6	-72,0
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**14,4**	**-69,5**	**-55,1**
Ertragsteuern																						10,3
Konzernergebnis																						**-44,8**
Segmentvermögen			5.520,7			828,6			363,1			335,3			84,3	17,1			0,0			7.149,1
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*17,8*			*9,2*			*-0,3*			*5,7*			*2,2*	*0,0*			*0,0*			*34,6*
Investitionen			7,6			5,2			18,7			3,8			6,2	0,1			0,0			41,6

Anhang

Der Zwischenbericht 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 der IVG Immobilien AG zum 31.03.2010 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 2009 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2009, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 31.03.2010 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Der Zwischenfinanzbericht wurde weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die ab dem 01.01.2010 erstmalig anzuwendenden Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns.

Eigene Anteile/Wandelanleihe

IVG hielt am 31.03.2010 32.230 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0256 % des Grundkapitals und 32.230 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2009 dargestellt, bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden. Gegenüber den bis zum 16.03.2010 verbundenen Unternehmen der Sal. Oppenheim Gruppe bestehen Geschäftsbeziehungen, die bereits im Geschäftsbericht 2009 (Konzernanhang) erläutert wurden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Erklärung gem. § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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, 12.05.2010

Dr. Gerhard Niesslein

Dr. Georg Reul

Dr. Wolfgang Schäfers

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakt

Investor Relations

Martin Praum
Tel. +49 (0) 228 844-281
Fax +49 (0) 228 844-372
ir@ivg.de

Media Relations

Jens Friedemann
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
info@ivg.de

Service

Die IVG bietet seit Anfang 2010 der interessierten Öffentlichkeit den **„IVG Informationsdienst“** an. Dabei handelt es sich um einen Informationsbrief, der regelmäßig auf der IVG Website veröffentlicht wird und auch via E-Mail bestellt werden kann. Er bietet Nachrichten und Hintergrundinformationen zum operativen Geschäft der IVG und allgemeine Informationen zu den Entwicklungen auf den europäischen Immobilienmärkten.

Finanzkalender 2010

Datum	Veranstalter	Konferenzname	Ort
20.05.2010	IVG	Hauptversammlung	Bonn
26.05.2010	Kempen & Co.	European Property Seminar	Amsterdam
09.06.2010	Metzler	Metzler Immobilientag	Frankfurt a. M.
10.06.2010	Morgan Stanley	European Property Conference	London
13.08.2010	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal	
2./3.09.2010	EPRA	Annual Conference	Amsterdam
4. - 6.10.2010	expo real	Branchenmesse	München
12.11.2010	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal	
17./18.11.2010	WestLB	Germany Conference	Frankfurt a. M.

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 -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, Hamburg
Stand: Mai 2010
© IVG Immobilien AG, Bonn