Zwischenfinanzbericht
zum 1. Quartal 2011

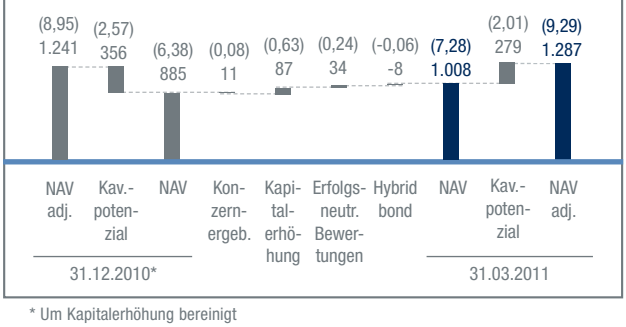
IVG Q1/2011

Kennzahlen

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	213,8	148,9	43,6
davon Nettomieten	*62,2*	*68,0*	*-8,5*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*19,2*	*19,9*	*-3,5*
EBIT	**24,2**	**71,9**	**-66,3**
EBT	**-14,0**	**12,4**	**-**
Konzernergebnis	**11,1**	**10,2**	**8,8**
davon unreal. Wertänderungen	*-4,0*	*13,2*	-
Funds from Operations I (FFO I)	6,8	12,5	-45,6
Funds from Operations II (FFO II)	-3,7	8,5	-
Kennzahlen je Aktie in €			
FFO I	0,05	0,10	-50,0
FFO II	-0,03	0,07	-
Ergebnis (EPS), unverwässert	0,02	0,01	100,0
EPRA EPS	-0,01	-0,01	0,0
Verwässertes Ergebnis (EPS)	0,04	0,03	33,3
Verwässertes EPRA Ergebnis	0,01	0,01	0,0

in Mio. €	31.03. 2011	31.12. 2010	Veränd. in %
Bilanzielle Kennzahlen			
Bilanzsumme	7.209,2	7.292,4	-1,1
Eigenkapital zu Buchwerten	1.409,4	1.286,1	9,6
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	19,6	17,6	11,4
Net Asset Value (NAV)	1.008,5	884,8	14,0
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.287,2	1.241,1	3,7
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,9	17,0	5,3
EPRA NAV	865,5	797,9	8,5
EPRA NNNAV	1.083,2	985,9	9,9
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €			
NAV	7,28	7,02	3,7
NAV adj.	9,29	9,85	-5,7
EPRA NAV	6,24	6,33	-1,4
EPRA NNNAV	7,82	7,82	0,0
Mitarbeiter (FTE)	598	590	1,4

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



* Um Kapitalerhöhung bereinigt

VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im 1. Quartal 2011 haben sich Konjunktur und Immobilienmärkte weiter erholt. In diesem Umfeld ist IVG zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr gestartet. Gleichzeitig beobachten wir aufmerksam die aktuellen finanz- und geopolitischen Entwicklungen. Dies sind insbesondere die andauernden Staatsschuldenkrisen in Griechenland, Portugal und den USA, die Nuklearkatastrophe in Japan und die Umwälzung in der arabischen Welt. Das Zusammenspiel dieser Effekte in seiner Wirkung auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist schwer einschätzbar. Die Risikobewertung generell dürfte jedoch dadurch eher wieder konservativer werden. Wir glauben, mit unserem Geschäftsmodell dafür angemessen aufgestellt zu sein.

Die Immobilien-Investmentmärkte zeigten sich im 1. Quartal 2011 vor allem im Spitzensegment weiter mit freundlicher Tendenz und rückläufigen Anfangsrenditen. Die Immobilien-Vermietungsmärkte reagierten erwartungsgemäß noch überwiegend verhalten. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres konnten wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment IVG Real Estate) 108.755 m² neu vermieten oder prolongieren. Die Vermietungsquote konnte mit 90,0 % zum 31.03.2011 im Vergleich zum Jahresultimo 2010 (89,8 %) leicht steigen.

In unseren Entwicklungsprojekten (Segment IVG Development) wurden im 1. Quartal 2011 3.621 m² neu vorvermietet. Gemäß unserer Strategie beginnen wir keine neuen spekulativen Entwicklungsprojekte, sondern arbeiten die angefangenen Projekte konzentriert ab. Dies hat zur Folge, dass mit dem Abgang von gut vermieteten Projekten – wie im 1. Quartal das Hackesche Quartier – die Vorvermietungsquote der Projekte in der Kurzfrist-Pipeline tendenziell sinkt. Sie betrug zum 31.03.2011 56,8 % gegenüber 57,5 % zum Jahresende 2010. In Berlin konnten wir im Februar die Mietflächen des städtebaulich bedeutenden Projektes Hackesches Quartier an die Hauptmieter übergeben. Die Immobilie befindet sich seit Ende Februar 2011 als LEED-zertifiziertes, nachhaltiges Gebäude im Eigentum des IVG Premium Green Fund. Gemäß der neuen strategischen Ausrichtung als integrierte Investmentplattform und dem Co-Investmentansatz bleibt IVG an diesem Fonds weiterhin beteiligt und managt ihn.

Unser größtes Entwicklungsprojekt THE SQUAIRE in Verbindung mit dem Parkhaus THE SQUAIRE Parking schreitet gut voran. Die Unternehmensberatung Arthur D. Little ist als erster Büromieter Anfang Januar 2011 eingezogen; weitere Mieter folgten, so auch am 28.03.2011 IVG selbst mit ihren marktnahen Einheiten. Im April 2011 gewann das Konzept der „NEW WORK CITY" – welches das Arbeiten und Leben im THE SQUAIRE in besonderer Weise miteinander verbindet – weiter an Kontur: Eine ganze Reihe von Einzelhändlern und Gastronomen haben inzwischen ihre Pforten geöffnet. Der Baufortschritt des Parkhauses ist nunmehr mit den entstehenden Bauteilen gut zu erkennen. Das anliegende Parkhaus THE SQUAIRE Parking wird mit der SQUAIRE Metro unmittelbar an das THE SQUAIRE angebunden und zusammen mit den THE SQUAIRE-eigenen Parkplätzen Ende des Jahres eine ausgezeichnete Mietflächen/Stellplatz-Relation bieten.

Das Kavernengeschäft entwickeln wir weiter planmäßig. Die aktuellen energiepolitischen Entwicklungen insbesondere auch in Deutschland lassen für die nächsten Jahre einen eher erhöhten Energiespeicherbedarf erwarten. Dabei ist unsere Speicheranlage nicht auf die fossilen Energieträger Öl und Gas beschränkt; auch erneuerbare und alternative Energieträger wie etwa Druckluft oder Wasserstoff können in einem Salzstock gespeichert werden.

Im Geschäftsbereich Funds konnte im Segment IVG Institutional Funds Anfang Februar die Kapitaleinwerbung für den IVG Paris Fund bei vier institutionellen Anlegern abgeschlossen werden – wir streben hier einen so genannten Club-Deal mit maximal sechs Anlegern an. Der IVG Paris Fund investiert als Themenfonds in Büro- und Einzelhandelsobjekte in Paris. Ein erstes Objekt im renommierten Quartier Rive Gauche wurde bereits für den Fonds gesichert. Das Segment IVG Private Funds stellt sich darauf ein, dass sich die Markterholung bei den geschlossenen Immobilienfonds – nach den oben erwähnten Umfeldentwicklungen im 1. Quartal – eher auf den Investitionsstandort Deutschland konzentrieren wird. Hier verfügen wir nicht zuletzt aus unserem eigenen Bestand heraus über einen guten Objektzugang. Darüber hinaus behalten wir über unsere Niederlassungen europäische Investitionschancen im Auge.

Das Konzernergebnis im 1. Quartal 2011 erreichte rd. 11 Mio. Euro. Unrealisierte negative Marktwertänderungen in Höhe von 2 Mio. Euro bei den Investment Property und rd. 12 Mio. Euro bei den Projektentwicklungen belasteten das Ergebnis weniger stark als im Vorquartal. Die Funds from Operations (FFO I) erreichten mit +6,8 Mio. Euro eine deutliche Steigerung gegenüber dem 4. Quartal 2010 (-0,9 Mio. Euro). Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt zum 31.03.2011 9,29 Euro pro Aktie. Der bilanzielle Net Asset Value (NAV) erreichte 7,28 Euro je Aktie und stieg somit um 3,7 % gegenüber dem Vorquartal an, korrigiert um die Kapitalerhöhung betrug der Anstieg sogar 14,1 %.

Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die wir besonders im Auge haben, konnte im 1. Quartal mit rd. 24 Mio. Euro gegenüber rd. 32 Mio. Euro im 4. Quartal 2010 weiter gesenkt werden. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen weitere Informationen zum Zahlenwerk im Einzelnen.

Die insgesamt positive Entwicklung von IVG und ein günstiges Kapitalmarktfenster haben wir am 11.02.2011 für eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital genutzt. Dabei wurden rd. 12,6 Mio. neue Inhaberaktien zu einem Kurs von 6,90 Euro ausgegeben mit einem Bruttoemissionserlös von damit rd. 87 Mio. Euro. Dass die Kapitalerhöhung deutlich überzeichnet war, werten wir als Bestätigung für den eingeschlagenen strategischen Kurs.

Fortgeführt haben wir im 1. Quartal 2011 die Arbeiten an einem neuen Unternehmensleitbild. Der Prozess, in den alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingebunden sind, stellt ein wichtiges Instrument für unsere neue Identitätsbildung dar. In einem ersten Schritt haben wir uns für den international nutzbaren Claim „BUILDING RELATIONSHIPS - CREATING SUSTAINABLE VALUE" entschieden. Mit den weiter ausformulierten Teilen „Vision" und „Mission" wird der Leitbildprozess für unsere „Passion for Real Assets" voraussichtlich bis zum Sommer abgeschlossen werden.

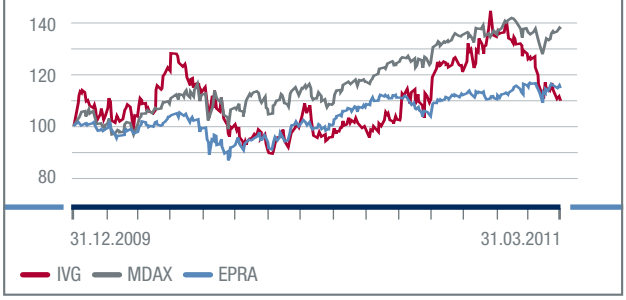
Für das von unseren Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Es ist uns ein hohes Gut und Motivation. Wir freuen uns darauf, Sie im Rahmen unserer Hauptversammlung am 18.05.2011 in Bonn begrüßen zu dürfen.

Bonn, im Mai 2011

Der Vorstand

INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich indexiert: 31.12.2009



Die IVG Aktie zeigte im Verlauf des 1. Quartals 2011 eine gemischte Entwicklung. So verzeichnete der Kurs am 25.01.2011 mit 7,71 Euro nicht nur sein bisheriges Jahreshoch, sondern auch den höchsten Kurs seit dem 01.01.2010. Er konnte sich seitdem um 44 % steigern. Am 31.03.2011 lag der Kurs der IVG Aktie mit 5,85 Euro allerdings um 9 % unter dem Jahresschlusskurs von 2010. Der Vergleichsindex MDAX stieg im 1. Quartal um 2 %, der Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index um 3 %.

Am 11.02.2011 konnte IVG eine Kapitalerhöhung in Höhe von rund 87 Mio. Euro erfolgreich platzieren. Im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens zeichneten institutionelle Anleger 12.599.999 neue Stückaktien zu einem Emissionspreis von 6,90 Euro.

IVG wird zurzeit von 23 Analysten beobachtet, von denen 22 seit dem 01.01.2010 Studien veröffentlicht haben. Davon empfehlen 11 Analysten, die Aktie zu kaufen, 4 Analysten, sie zu halten und 7 Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 6,96 Euro.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich im 1. Quartal 2011 wie folgt dar: MANN Immobilien-Verwaltung AG (20,00 %), Santo Holding AG (14,40 %), Goldsmith Capital Partners (4,94 %), Universal-Investment-Gesellschaft mbH (4,64 %) und Free float (56,02 %). Änderungen in der Aktionärsstruktur sowie weitere 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)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (31.03.2011)	811 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (65,60 %, 31.03.2011) *	536 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.03.2011)	138,6 Mio. Stück
Aktienkurs (31.03.2011)	5,85 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Februar 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

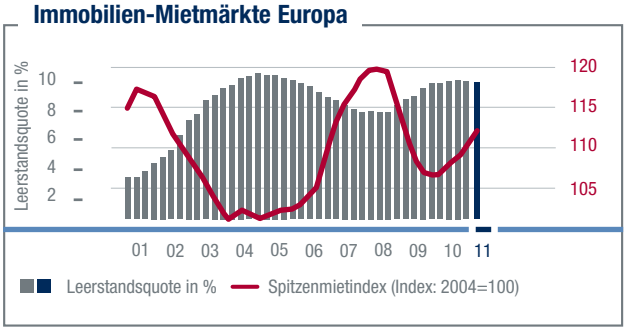
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 31. März 2011

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die wirtschaftliche Erholung hat sich in Europa im 1. Quartal 2011 fortgesetzt, wenngleich die ökonomischen Risiken für den Aufschwung aufgrund der anhaltenden Staatsschuldenkrise in einigen Ländern, der Umweltkatastrophe in Japan sowie der Umwälzungen in den arabischen Staaten wieder zugenommen haben und die Entwicklung nach wie vor durch ein starkes Konjunkturgefälle zwischen Nord- und Südeuropa gekennzeichnet ist. Steigende Rohöl- und Nahrungsmittelpreise haben die Inflationsrate im März im Euroraum auf 2,7 % klettern lassen; die Europäische Zentralbank hat Anfang April auf die Beschleunigung des Preisauftriebs mit einer ersten Anhebung des Leitzinses um 25 Basispunkte auf 1,25 % reagiert.

Die Umsatzdynamik entwickelte sich an vielen Büromietmärkten im ersten Jahresviertel 2011 trotz der Konjunkturerholung verhalten. Im Zehnjahresvergleich hohe Flächenumsätze verzeichneten vor allem Berlin, Stockholm, Warschau und Italiens Märkte, während Madrid, Lissabon, Brüssel und Amsterdam weiterhin unter einer Nachfrageflaute litten.

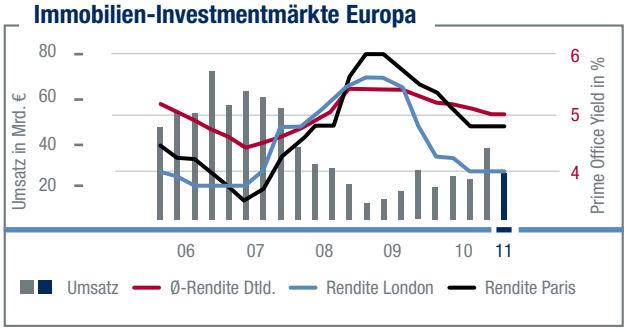
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Auf Europas Büromärkten stehen nach wie vor – das heißt: wie vor einem Jahr – im Durchschnitt rund 10 % der Büroflächen leer. Größere Fortschritte beim Leerstandsabbau erzielte im 1. Quartal 2011 allein die polnische Hauptstadt Warschau, die angesichts der Flächenverknappung einen Anstieg der Spitzenmiete um etwa 5 % verzeichnete. Signifikante Steigerungen der nominalen Spitzenmieten waren darüber hinaus zuletzt auch in Wien, Helsinki, Düsseldorf sowie im Londoner West End zu beobachten. Dagegen gehören Madrid und Barcelona zu den wenigen Märkten Europas, die sogar im Spitzensegment einen erneuten Mietpreisrückgang hinnehmen mussten.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Auf Europas Anlagemarkt hielt der Aufwärtstrend der Vormonate auch im 1. Quartal an: Insgesamt wurden Gewerbeimmobilien im Wert von 27 Mrd. Euro umgesetzt – somit zwar weniger als während der Jahresendrallye des Vorquartals, aber deutlich mehr als in den anderen drei Quartalen des Jahres 2010. Im Fokus der Investoren standen weiterhin Spitzenobjekte in den europäischen Kernmärkten. In Märkten mit guten Fundamentaldaten wie beispielsweise Deutschland akzeptieren die Anleger allmählich wieder höhere Anlagerisiken. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich im Spitzensegment angesichts steigender Zinsen ein Ende der Renditekompression abzuzeichnen scheint. Die deutschen Märkte sowie Helsinki gehörten zu den wenigen Bürostandorten, in denen die Spitzenanfangsrenditen im 1. Quartal nochmals leicht gefallen sind.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen von 148,9 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um 64,9 Mio. Euro auf 213,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ist primär auf den Anstieg der Erlöse aus Projektverkäufen des Segments IVG Development (+66,2 Mio. Euro) zurückzuführen, der aus der Abrechnung im 1. Quartal 2011 einer Projektentwicklung in Berlin resultierte.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +54,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -42,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2011. Diese Veränderung ist im Wesentlichen dem Baufortschritt im Segment IVG Development korrigiert um die abgehenden Buchwerte der abgerechneten und bereits verkauften Projekte zuzuordnen.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +8,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um -10,2 Mio. Euro auf -2,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +16,3 Mio. Euro aus dem Segment IVG Real Estate (von -26,2 Mio. Euro auf -9,9 Mio. Euro) sowie mit -26,6 Mio. Euro aus dem Segment IVG Caverns (von +34,4 Mio. Euro

bzw. drei Kavernen auf +7,8 Mio. Euro bzw. eine Kaverne). Im Segment IVG Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 5,7 Mio. Euro von 9,0 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro, primär aufgrund des in der Vergleichsperiode in dieser Position im Segment IVG Private Funds ausgewiesenen Buchgewinns von 6,2 Mio. Euro.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 87,7 Mio. Euro um 2,7 Mio. Euro auf 85,0 Mio. Euro. Verantwortlich für diese Veränderung waren sowohl der Rückgang der Bauaktivität (-22,7 Mio. Euro) wie auch der Anstieg der Bewertungseffekte (+17,7 Mio. Euro), beides bei Projektentwicklungen des Segments IVG Development. Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungseffekte sank der Materialaufwand vor unrealisierten Wertänderungen um 21,4 Mio. Euro auf 72,8 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property stiegen leicht um 0,9 Mio. Euro von 19,6 Mio. Euro auf 20,5 Mio. Euro an.

Die mit Hilfe des Kostensenkungsprogramms im Vorjahr erzielten Einsparungseffekte konnten im 1. Quartal 2011 beibehalten werden. Die davon betroffenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit 24,6 Mio. Euro nahezu stabil gegenüber der Vergleichsperiode.

Vor Wertänderungen sank das EBIT von +57,1 Mio. Euro im 1. Quartal des Vorjahres um -18,7 Mio. Euro auf +38,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ist mit -3,4 Mio. Euro dem Segment IVG Real Estate, mit -7,4 Mio. Euro dem Segment IVG Development, mit -5,9 Mio. Euro dem Segment IVG Private Funds und mit -2,0 Mio. Euro den übrigen Bereichen zuzuordnen. Unter Einschluss der Wertänderungen verzeichnete das EBIT eine Veränderung von +71,9 Mio. Euro um -47,7 Mio. Euro auf +24,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2011.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -59,4 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um +21,2 Mio. Euro auf -38,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinsergebnisses (+8,1 Mio. Euro), dem Anstieg des Ergebnisses aus Sicherungsgeschäften (+18,3 Mio. Euro) und der Entwicklung des Ergebnisses aus Fremdwährung (-5,4 Mio. Euro). Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +9,5 Mio. Euro von -57,9 Mio. Euro auf -48,4 Mio. Euro.

Die Veränderung der Position Ertragsteuern von +27,4 Mio. Euro (von -2,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 auf 25,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode) ist zum einen auf die Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen auf die Nachaktivierung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen.

Insgesamt stieg das Konzernergebnis leicht von +10,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um +0,9 Mio. Euro auf +11,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 an.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	71,1	75,7	-6,0
davon Nettomieten	*61,2*	*65,0*	*-5,9*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-9,9	-26,2	-62,3
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	2,2	6,9
Aufwendungen aus Investment Property	-20,5	-19,6	4,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,3	-11,0	-15,2
EBIT	**34,0**	**22,1**	**53,9**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-9,0*	*-24,3*	*-63,1*
EBIT vor Wertänderungen	**42,9**	**46,3**	**-7,3**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 75,7 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um 4,6 Mio. Euro auf 71,1 Mio. Euro im 1. Quartal des laufenden Jahres. Diese Entwicklung resultierte größtenteils aus dem Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in London und Glasgow. Darüber hinaus wurden die Nettomieten durch Mieterincentives bei neuen Vertragsabschlüssen bzw. -verlängerungen in einer jedoch abnehmenden Tendenz belastet. In einer Like-for-like-Betrachtung stiegen die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 4. Quartal 2010 um 0,2 % an. Im Jahresvergleich ergab sich dadurch eine vergleichsweise moderate Reduzierung um 1,0 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen in der Berichtsperiode mit -9,9 Mio. Euro weniger negativ aus als im 1. Quartal 2010 (-26,2 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr insgesamt bis zum 31.03.2011 eine negative Wertänderung von lediglich ca. 0,2 %.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 2,3 Mio. Euro nahezu unverändert auf dem Niveau der Vergleichsperiode.

Die Aufwendungen aus Investment Property stiegen leicht um 0,9 Mio. Euro von 19,6 Mio. Euro auf 20,5 Mio. Euro an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten in der Berichtsperiode um 1,7 Mio. Euro von 11,0 Mio. Euro auf 9,3 Mio. Euro gegenüber dem 1. Quartal 2010 reduziert werden. Die Kostenreduktion betraf im Wesentlichen die Positionen Beratungs- und Marketingkosten.

Insgesamt konnte der Kostenrückgang den Wegfall der Nettomieten nicht vollständig abfedern, sodass das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate um 3,4 Mio. Euro auf 42,9 Mio. Euro sank. Durch den Rückgang der negativen unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT nach Wertänderungen jedoch im Vorjahresvergleich stark um 11,9 Mio. Euro von 22,1 Mio. Euro auf 34,0 Mio. Euro an.

IVG Investment – Development

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	121,3	51,9	-
davon Projektverkäufe	*112,1*	*45,9*	-
Bestandsveränderungen	-44,6	53,8	-
Materialaufwand	-83,6	-88,6	-5,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,3	-8,6	20,4
EBIT	**-16,7**	**8,4**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-13,1*	*4,6*	-
EBIT vor Wertänderungen	**-3,6**	**3,8**	**-**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse stiegen von 51,9 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 um 69,4 Mio. Euro auf 121,3 Mio. Euro an. War im 1. Quartal 2010 im Wesentlichen die Abrechnung eines Projekts in Glasgow enthalten, ist die Berichtsperiode durch die Abrechnung eines Projekts in Berlin geprägt, die im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +53,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -44,6 Mio. Euro im 1. Quartal 2011. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 5,0 Mio. Euro von 88,6 Mio. Euro auf 83,6 Mio. Euro. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit von 22,7 Mio. Euro (von 93,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 auf 70,5 Mio. Euro) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 17,7 Mio. Euro (von +4,6 Mio. Euro im 1. Quartal 2010 auf -13,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE in Frankfurt a.M.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im 1. Quartal 2011 um 1,7 Mio. Euro auf 10,3 Mio. Euro aufgrund von Einmalzahlungen an.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von +3,8 Mio. Euro um -7,4 Mio. Euro auf -3,6 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -13,1 Mio. Euro (Vergleichsperiode: +4,6 Mio. Euro) sank das EBIT von +8,4 Mio. Euro um -25,1 Mio. Euro auf -16,7 Mio. Euro im 1. Quartal 2011.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	6,5	4,8	36,3
davon aus Betriebsführung	*1,9*	*2,8*	*-33,5*
davon übrige Umsatzerlöse	*4,5*	*1,3*	-
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	7,8	34,4	-77,3
EBIT	**9,6**	**35,1**	**-72,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*7,8*	*34,4*	*-77,3*
EBIT vor Wertänderungen	**1,8**	**0,7**	**-**

Die Umsatzerlöse des 1. Quartals 2011 des Segments IVG Caverns stiegen gegenüber der Vergleichsperiode von 4,8 Mio. Euro um 1,7 Mio. Euro auf 6,5 Mio. Euro, insbesondere aufgrund einmaliger Dienstleistungen zur Beschleunigung der Gaserstbefüllung eines Kavernenmieters.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Im 1. Quartal 2011 hat eine Kaverne den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Unter Berücksichtigung anderer Effekte ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 7,8 Mio. Euro. Demgegenüber hatten in der Vergleichsperiode 2010 drei Kavernen diesen Schwellenwert überschritten und unrealisierte Marktwertänderungen von 34,4 Mio. Euro ausgelöst.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 35,1 Mio. Euro um 25,5 Mio. Euro auf 9,6 Mio. Euro aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die im 1. Quartal 2011 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT von 0,7 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro auf 1,8 Mio. Euro an.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	13,8	15,4	-10,2
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*13,4*	*14,5*	*-7,2*
davon aus Transaktionen	*0,4*	*0,7*	*-46,0*
Personalaufwand	-3,0	-2,8	7,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6,6	-6,1	7,9
EBIT	**4,5**	**6,9**	**-34,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**4,5**	**6,9**	**-34,4**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 15,4 Mio. Euro um 1,6 Mio. Euro auf 13,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf niedrigere Volumen und damit verbundene Gebühren im Fonds- und Objektmanagement (-1,1 Mio. Euro) zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen überwiegend aufgrund erhöhter innerbetrieblicher Leistungsverrechnung und IT-Kosten um 0,5 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro.

Insgesamt sank das EBIT von 6,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 2,4 Mio. Euro auf 4,5 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010	Veränd. in %
Umsatzerlöse gesamt	1,0	1,2	-14,8
davon aus Strukturierung	*0,0*	*0,2*	*-100,0*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*1,0*	*0,9*	*9,3*
Sonstige betriebliche Erträge	0,0	6,2	-99,3
Personalaufwand	-1,1	-1,2	-5,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,2	-1,5	-22,2
EBIT	**-1,2**	**4,7**	**-**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	-
EBIT vor Wertänderungen	**-1,2**	**4,7**	**-**

Im Segment IVG Private Funds sanken die Umsatzerlöse mangels neu aufgelegter Produkte um 0,2 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 6,2 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 TheNorthGate im 1. Quartal 2010, dem keine neue Platzierung in der Berichtsperiode gegenüberstand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund der reduzierten Produkt-Pipeline leicht um 0,3 Mio. Euro.

Das EBIT verringerte sich von 4,7 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 5,9 Mio. Euro auf -1,2 Mio. Euro.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten in Abhängigkeit der geplanten Maßnahmen stellen sich per 31.03.2011 wie folgt dar:

		davon Abgang durch			davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Development	Verkauf Real Estate	Tilgung	Prolongation geplant
2011	931	17	1	188	725
2012	2.011	24		205	1.782
2013	210	69		20	121
2014	1.426			9	1.417
2015 ff.	192		31	10	151
Summe	**4.770**	**110**	**32**	**432**	**4.196**

Im 1. Quartal 2011 reduzierten sich die Bankverbindlichkeiten um 147 Mio. Euro. Dies ist zurückzuführen auf die Tilgung einer Projektfinanzierung (114 Mio. Euro), die Tilgungen von Mehrwertsteuerdarlehen im Bereich IVG Development (14 Mio. Euro), eine Tilgung beim syndizierten Kredit aus 2009 (7 Mio. Euro), Regel- und Sondertilgungen bei Objektkrediten (8 Mio. Euro) sowie Währungseffekte (4 Mio. Euro).

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Fall eines Verbleibs der fertiggestellten Projekte bei der IVG sind die Finanzierungen zu prolongieren. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Immobilien (Real Estate) abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 32 Mio. Euro mit Laufzeitende zwischen 2011 und 2015. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Ende 2011 planmäßig durch Verkauf von der Konzernbilanz der IVG abgehen.

Im Rahmen des 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredits sind vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 174 Mio. Euro und 186 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 174 Mio. Euro für das Jahr 2011 wurden bereits am 18.04.2011 mit einer zusätzlichen Sondertilgung von 6 Mio. Euro zurückgeführt. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (71 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Im Jahr 2011 sind neben dem Darlehen für das Projekt THE SQUAIRE (480 Mio. Euro Ziehungsvolumen per 31.03.2011) zusätzlich bei zwei Objektfinanzierungen über 195 Mio. Euro sowie einer bilateralen Banklinie über 50 Mio. Euro Anschlussfinanzierungen bzw. Prolongationen vorgesehen. Die anstehenden Prolongationen von Krediten mit einer Laufzeit bis 2012 in Höhe von rd. 1,8 Mrd. Euro sollen bereits 2011 angegangen werden; sie setzen sich zusammen aus der so genannten „CORE“-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den syndizierten Kredit aus dem Jahre 2009. Nach 2012 sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahr 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Verlängerung vorgesehen.

Für die zu verhandelnden Anschlussfinanzierungen stehen kontrahierte Kavernenverkäufe (in Summe knapp 300 Mio. Euro in den Jahren 2013 und 2014) für weitere Tilgungsleistungen bereit.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 31.03.2011 ist aufgrund erhöhter Geldmarktzinsen gegenüber dem 31.12.2010 (3,98 %) leicht auf 4,06 % angestiegen.

Zum 31.03.2011 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,02 Mrd. Euro, welche komplett projektunabhängig sind.

Die zum 31.03.2011 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,17 Mrd. Euro.

in Mio. €	31.03.2011
Freie nicht projektbezogene Banklinien	15
Freier Rahmen auf Girokonten	9
Kassenguthaben	132
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	12
Summe	**170**

Im 1. Quartal 2011 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt. Bei einer Objektfinanzierung über 945 Mio. Euro ist der derzeit nicht eingehaltene LTV außer Kraft gesetzt.

Liquidität

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

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010
Cashflow aus laufender Tätigkeit	23,4	35,9
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	-56,7	-57,1
Nettozinszahlungen	-49,0	-41,3
Nettosteuerzahlungen	1,7	-1,4
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-80,6**	**-63,9**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-46,3**	**28,5**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**37,0**	**-55,3**
Veränderung der Zahlungsmittel *	**-89,9**	**-90,7**
Liquide Mittel zum Stichtag	185,0	184,0

* Exkl. wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -63,9 Mio. Euro um 16,7 Mio. Euro auf -80,6 Mio. Euro verschlechtert und ist weiterhin geprägt durch die planmäßig erfolgten Investitionen in Projektentwicklungen. Gegenläufig wirkte die erfolgreiche Veräußerung der Projektentwicklung Hackesches Quartier.

Aufgrund von Periodenverschiebungen bei der Zahlung abgegrenzter Zinsen sind die Nettozinszahlungen gegenüber dem Vorjahr von -41,3 Mio. Euro um -7,7 Mio. Euro auf -49,0 Mio. Euro gestiegen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 74,8 Mio. Euro auf -46,3 Mio. Euro und spiegelt insbesondere die laufenden Investitionen in Investment Property der Segmente Real Estate und Caverns wider. Eine Ursache für den Rückgang des Cashflows ist die im Vorjahr hierin enthaltene Einzahlung aus der erfolgreichen Platzierung des EuroSelect 20 TheNorthGate.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 37,0 Mio. Euro und resultiert ursächlich aus dem Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (85,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte die planmäßige Tilgung von Projektfinanzierungen und Mehrwertsteuerdarlehen.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 1,3. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

Vermögenslage

in Mio. €	31.03.2011	31.12.2010	Veränd. in %
Bilanzsumme	7.209,2	7.292,4	-1,1
Langfristiges Vermögen	5.712,1	5.697,5	0,3
Kurzfristiges Vermögen	1.497,1	1.594,9	-6,1
Eigenkapital	1.409,4	1.286,1	9,6
Eigenkapitalquote in %	19,6	17,6	10,9
Langfristiges Fremdkapital	4.275,8	4.307,4	-0,7
Kurzfristiges Fremdkapital	1.524,0	1.698,9	-10,3
Finanzschulden	5.139,3	5.288,5	-2,8
Finanzschulden in %	71,3	72,5	-1,7

Das langfristige Vermögen blieb gegenüber dem 31.12.2010 mit 5,7 Mrd. Euro nahezu unverändert. Den Investitionen (32,9 Mio. Euro) in Kavernen und andere Investment Property stand die Umgliederung einer Immobilie in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (79,6 Mio. Euro) gegenüber.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,1 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2010 auf 1,5 Mrd. Euro bedingt durch den erfolgreichen Verkauf einer Projektentwicklung in Deutschland (0,1 Mrd. Euro). Die planmäßigen Investitionen in laufende Projekte im 1. Quartal 2011 betrugen 70,2 Mio. Euro.

Die Bilanzsumme verringerte sich leicht um 0,1 Mrd. Euro auf 7,2 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital von 1,4 Mrd. Euro erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,1 Mrd. Euro. Hierzu haben neben der durchgeführten Kapitalerhöhung von 86,9 Mio. Euro auch die erfolgsneutral erfassten positiven Effekte (33,1 Mio. Euro) insbesondere aus dem Hedge Accounting beigetragen. Gegenläufig wirkte mit -8,0 Mio. Euro die abgegrenzte Verzinsung der Hybrid-Anleihe.

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,2 Mrd. Euro auf 5,8 Mrd. Euro. Hierzu trug neben der erfolgten Tilgung einer Projektfinanzierung im Rahmen des erfolgten Verkaufs auch der Rückgang der derivativen Finanzinstrumente bei.

Der NAV (Net Asset Value) stieg um 3,7 % an, von 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010 auf 7,28 Euro je Aktie zum 31.03.2011. Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung und der daraus entstandenen höheren Aktienstückzahl ist der NAV sogar um 14,1 % gestiegen.

Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der NAV adjusted zum 31.03.2011 mit 9,29 Euro je Aktie um 5,7 % gegenüber dem 31.12.2010 (9,85 Euro je Aktie). Wird der Wert zum 31.12.2010 aufgrund der Kapitalerhöhung ebenfalls angepasst (8,95 Euro je Aktie) stieg der NAV adjusted in der Berichtsperiode um 3,8 %.

Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.03.2011 vor, die eine wesentliche Auswirkung auf den Geschäftsverlauf des IVG Konzerns hatten.

Risikobericht

Grundsätzlich berücksichtigen die Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %; das heißt, es wird die aus IVG-Sicht wahrscheinliche Entwicklung abgebildet.

Die Chancen- und Risikosituation der IVG Immobilien AG hat sich gegenüber dem 4. Quartal 2010 nur unwesentlich verändert. Die Signale einer vorsichtigen Entspannung sowohl auf den Finanz- und Kapitalmärkten als auch bei den volkswirtschaftlichen Indikatoren sind unverkennbar. Gleichwohl bestehen weiterhin Unsicherheiten bezüglich der möglichen Auswirkungen der Schuldenkrise verschiedener europäischer Staaten und der dadurch beeinflussten Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Zudem ist die Entwicklung auf den europäischen Immobilien-Investitionsmärkten nach wie vor von Unsicherheiten geprägt: Während voll vermietete Spitzenobjekte wieder problemlos eine Finanzierung oder einen Kaufinteressenten finden, werden kaum Kredite für risikofreudigere, opportunistische Investments vergeben. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Erholungsprozess auf den europäischen Anlagemärkten zunächst einmal weiter auf das Core-Segment beschränkt.

Durch das nach wie vor risiko-averse Finanzierungsverhalten der Banken im Immobilienbereich sind die für die erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells der IVG notwendigen Refinanzierungen möglicherweise erschwert. Nach wie vor bestehen bei der Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe Liquiditätsrisiken. Diese werden stark von den realisierbaren Verkaufsrenditen (Exit Yields) beeinflusst und sind damit unmittelbar an die Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte gebunden.

Wesentliche Einzelrisiken ergeben sich aus der Prolongation von bestehenden Objekt-, Portfolio- und Projektfinanzierungen sowie aus einer unter Umständen erforderlichen Sondertilgung nach dem Auslaufen der Heilungsperiode (Waiver) einer Objektfinanzierung mit nicht eingehaltenem Loan-to-Value (LTV). Steigende Marktzinsen könnten die Liquidität wie auch das Ergebnis der IVG belasten. Hinzu kommen grundsätzlich mögliche Kostensteigerungen und potenzielle Terminverzüge bei den letzten Projektentwicklungen im Segment IVG Development sowie Wertänderungsrisiken einzelner Bestandsimmobilien im Investmentportfolio der IVG. Im Segment Funds besteht das Risiko, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte zurückgeht, die Transaktionsgeschwindigkeit nachlässt oder bestehende Fonds vorzeitig aufgelöst werden müssen, wodurch die einmaligen und laufenden Erträge negativ beeinflusst werden können. Ursache sind u.a. Unsicherheiten bzw. nachteilige Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Regulierung).

Isoliert betrachtet können die aufgeführten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen sind seitens der IVG getroffen und frühzeitig eingeleitet worden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn gleichzeitig der vorgesehene Verkauf von Kavernen, Objekten und Projekten nicht wie geplant realisiert, die geplanten Prolongationen nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen vereinbart, Sondertilgungen in nennenswertem Umfang notwendig und durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten nicht kompensiert werden könnten.

Prognosebericht

In den nächsten zwei Jahren verfolgt IVG für das Segment IVG Real Estate ein Verkaufsprogramm mit einem Gesamtvolumen von ca. 600 Mio. Euro, das sowohl der Liquiditätssicherung als auch der Portfoliobereinigung dient. Im laufenden Geschäftsjahr wurden bis zur Ergebnisveröffentlichung Verkäufe mit einem Volumen von 93 Mio. Euro getätigt. Nach wie vor ist in der Ergebnisplanung die erwartete Erholung der Immobilien-Investmentmärkte und die damit einhergehende Erhöhung der Fair Values aus Vorsichtsgründen nicht eingeflossen.

Dem Abbau der Projektpipeline folgend wird für das Segment IVG Development in den nächsten zwei Jahren ein Verkaufsvolumen von ca. 1 Mrd. Euro angestrebt. Darin enthalten ist u.a. die im 1. Quartal 2011 erfolgte Übertragung des Projektes Hackesches Quartier in Berlin an den von IVG aufgelegten IVG Premium Green Fund und in 2012 der Verkauf des Projektes THE SQUAIRE in Frankfurt a.M.

Im Segment IVG Caverns erreichte planmäßig im 1. Quartal 2011 eine Kaverne die Aufgriffsgrenze von 300.000 m³. Weiterhin wird erwartet, dass in 2011 und 2012 insgesamt 12 Kavernen die für die IFRS-Bilanzierung Fair Value relevante Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ erreichen sowie 6 bzw. 7 Kavernen fertig gestellt und an den von IVG gemanagten Kavernenfonds veräußert werden.

Im Segment IVG Institutional Funds wurde im 1. Quartal 2011 ein leichter Anstieg der Assets under Management von 12,1 Mrd. Euro auf 12,3 Mrd. Euro verzeichnet. Für die nächsten zwei Jahre wird unverändert die Stabilisierung der Assets under Management durch Abverkäufe und Auflage von neuen innovativen Produkten, wie den im 1. Quartal 2011 initiierten IVG Paris Fund, erwartet.

Die Planung des Segments IVG Private Funds geht unverändert für die Jahre 2011 und 2012 von einem Vertriebsvolumen von insgesamt 500 Mio. Euro Eigenkapital aus. Ein Teil der geplanten Fonds soll mit Objekten aus dem Bestand der IVG ausgestattet werden.

Durch die geplanten Verkäufe in den Segmenten IVG Real Estate und IVG Development sollten die Finanzschulden und der Einfluss des Finanzergebnisses auf das Konzernergebnis abnehmen. Auf Konzernebene werden durch den Abbau der Projektpipeline für 2011 die Umsätze deutlich hinter dem Niveau von 2010 zurückbleiben. In den anderen Bereichen sollten die für IVG relevanteren Umsätze in Summe sich eher stabil verhalten bzw. mit fortschreitenden Verkäufen im Segment IVG Real Estate leicht absinken.

Auf Basis der im 1. Quartal 2011 erfolgten Nachaktivierung gewerbesteuerlicher Verlustvorträge wird für das Gesamtjahr 2011 eine verbesserte Steuerquote erwartet, sodass für das laufende Jahr – in der Annahme keiner größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen – von einem Konzernergebnis leicht über Vorjahresniveau ausgegangen wird.

Des Weiteren verweisen wir zu Prognosen und Risiken auf die Aussagen im Geschäftsbericht.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum 31. März 2011

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2011 Vor Wertänderungen	Q1/2011 Unrealisierte Wertänderungen *	Q1/2011 Summe	Q1/2010 Vor Wertänderungen	Q1/2010 Unrealisierte Wertänderungen *	Q1/2010 Summe
Umsatzerlöse	213,8		213,8	148,9		148,9
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-42,3		-42,3	54,1		54,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-2,0	-2,0	0,0	8,2	8,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0		0,0	0,6		0,6
Sonstige betriebliche Erträge	3,3		3,3	9,0		9,0
Materialaufwand	-72,8	-12,2	-85,0	-94,2	6,5	-87,7
Personalaufwand	-17,8		-17,8	-16,1		-16,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,8		-1,8	-1,6		-1,6
Aufwendungen aus Investment Property	-20,5		-20,5	-19,6		-19,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24,6		-24,6	-24,1		-24,1
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	0,5		0,5	-0,4		-0,4
Beteiligungsergebnis	0,7		0,7	0,5		0,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**38,4**	**-14,2**	**24,2**	**57,1**	**14,7**	**71,9**
Finanzerträge	11,3	32,7	44,0	-0,2	12,8	12,6
Finanzaufwendungen	-59,8	-22,4	-82,2	-57,7	-14,3	-72,1
Finanzergebnis	**-48,4**	**10,2**	**-38,2**	**-57,9**	**-1,5**	**-59,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-10,0**	**-4,0**	**-14,0**	**-0,8**	**13,2**	**12,4**
Ertragsteuern			25,1			-2,3
Konzernergebnis			**11,1**			**10,2**
Anteil Konzernaktionäre			*3,1*			*1,8*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,4*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,02			0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,04			0,03

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die ersten 3 Monate

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010
Konzernergebnis	**11,1**	**10,2**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	5,7	0,3
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	34,5	-15,8
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,0	-3,5
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-7,1	4,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**33,1**	**-15,0**
Gesamtergebnis	**44,2**	**-4,8**
Anteil Konzernaktionäre	*36,2*	*-13,2*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,4*

Konzernbilanz

in Mio. €	31.03.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,3	250,0
Investment Property	4.710,4	4.760,7
Sachanlagen	132,0	128,9
Finanzanlagen	167,8	153,9
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	94,0	81,9
Derivative Finanzinstrumente	11,8	3,5
Latente Steueransprüche	297,9	271,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	46,9	47,6
Summe langfristiges Vermögen	**5.712,1**	**5.697,5**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.007,3	1.065,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	155,6	177,0
Forderungen aus Ertragsteuern	42,9	45,2
Wertpapiere	1,7	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,8	274,9
	1.392,4	**1.564,2**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	104,6	30,7
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.497,1**	**1.594,9**
Bilanzsumme	**7.209,2**	**7.292,4**

in Mio. €	31.03.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	138,6	126,0
Kapitalrücklage	695,6	622,1
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-68,1	-101,3
Gewinnrücklagen	242,9	238,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.008,5**	**884,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,0	0,3
Summe Eigenkapital	**1.409,4**	**1.286,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.125,9	4.143,1
Derivative Finanzinstrumente	20,0	46,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	82,2	71,5
Pensionsrückstellungen	16,7	16,3
Sonstige Rückstellungen	27,8	27,4
Verbindlichkeiten	3,2	3,2
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.275,8**	**4.307,4**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	1.013,3	1.145,4
Derivative Finanzinstrumente	52,8	66,5
Sonstige Rückstellungen	49,3	54,4
Verbindlichkeiten	330,8	354,8
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	76,2	77,8
	1.522,5	**1.698,9**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	1,5	0,0
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.524,0**	**1.698,9**
Bilanzsumme	**7.209,2**	**7.292,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**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		-3,4		-15,0			-15,0
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**-11,9**	**0,0**	**-3,4**	**1,8**	**-13,2**	**8,0**	**0,4**	**-4,8**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-8,0		-8,0
Kapitalerhöhung									0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung									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**	**251,8**	**850,5**	**400,9**	**0,8**	**1.252,2**
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								3,1	3,1	8,0	0,0	11,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				5,7	27,4				33,1			33,1
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**5,7**	**27,4**	**0,0**	**0,0**	**3,1**	**36,2**	**8,0**	**0,0**	**44,2**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-8,0		-8,0
Kapitalerhöhung	12,6	74,3							86,9			86,9
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,3							0,3			0,3
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-1,1						1,3	0,2		-0,3	-0,1
Stand zum 31.03.2011	**138,6**	**695,6**	**-0,5**	**14,0**	**-60,4**	**12,9**	**-34,7**	**242,9**	**1.008,5**	**400,9**	**0,0**	**1.409,4**

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	Q1/2011	Q1/2010
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**24,2**	**71,9**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	2,0	-8,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-0,6
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	1,8	1,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	5,7	-22,5
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-6,6	-4,9
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3,4	-5,7
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-0,7	0,4
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0,0	3,9
Erhaltene Dividenden	0,4	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**23,4**	**35,9**
Veränderung der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschließlich der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften *	-56,7	-57,1
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-56,7**	**-57,1**
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-33,3**	**-21,2**
Nettozinszahlungen	-49,0	-41,3
Nettosteuerzahlungen	1,7	-1,4
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-80,6**	**-63,9**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-46,3**	**28,5**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**37,0**	**-55,3**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-89,9	-90,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-0,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.	**185,0**	**184,0**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,2*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,8	184,0

*Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Segmentberichterstattung für die ersten 3 Monate 2011

Q1/2011	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	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	70,6		70,6	121,3		121,3	6,5		6,5	13,6		13,6	1,0		1,0	0,7	0,0		0,0	213,8	0,0	213,8
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	8,1	-8,8		-8,8	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**71,1**	**0,0**	**71,1**	**121,3**	**0,0**	**121,3**	**6,5**	**0,0**	**6,5**	**13,8**	**0,0**	**13,8**	**1,0**	**0,0**	**1,0**	**8,8**	**-8,8**	**0,0**	**-8,8**	**213,8**	**0,0**	**213,8**
Nettomieten von Investment Property	60,5		60,5	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	60,5	0,0	60,5
Nettomieten andere	0,7		0,7	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,5		-0,5	1,7	0,0	1,7
Erlöse aus Mietnebenkosten	9,3		9,3	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	10,1	0,0	10,1
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	112,1		112,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	112,1	0,0	112,1
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	2,1		2,1	0,0		0,0	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,5	0,0	2,5
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,0		0,0	0,0		0,0	1,9		1,9	13,4		13,4	1,0		1,0	0,6	-0,2		-0,2	16,7	0,0	16,7
Übrige Umsatzerlöse	0,6		0,6	0,0		0,0	4,5		4,5	0,0		0,0	0,0		0,0	7,8	-7,8		-7,8	5,2	0,0	5,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,2		0,2	-44,6		-44,6	2,2		2,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-42,3	0,0	-42,3
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-9,9	-9,9	0,0		0,0	0,0	7,8	7,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-2,0	-2,0
Realisierte Marktwerterände-rungen von Investment Property	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
Sonstige betriebliche Erträge	2,3		2,3	0,5		0,5	0,0		0,0	0,4		0,4	0,0		0,0	4,6	-4,7		-4,7	3,3	0,0	3,3
Materialaufwand	-0,5	0,9	0,4	-70,5	-13,1	-83,6	-2,2		-2,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,1	0,6		0,6	-72,8	-12,2	-85,0
Personalaufwand	-1,1		-1,1	-0,3		-0,3	-1,8		-1,8	-3,0		-3,0	-1,1		-1,1	-10,4	0,0		0,0	-17,8	0,0	-17,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,3		-1,3	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,8	0,0	-1,8
Aufwendungen aus Investment Property	-20,5		-20,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-20,5	0,0	-20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,3		-9,3	-10,3		-10,3	-1,6		-1,6	-6,6		-6,6	-1,2		-1,2	-8,5	12,9		12,9	-24,6	0,0	-24,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	0,3		0,3	0,2		0,2	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,5	0,0	0,5
Beteiligungsergebnis	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,7	0,0	0,7
Segmentergebnis (EBIT)	**42,9**	**-9,0**	**34,0**	**-3,6**	**-13,1**	**-16,7**	**1,8**	**7,8**	**9,6**	**4,5**	**0,0**	**4,5**	**-1,2**	**0,0**	**-1,2**	**-6,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**38,4**	**-14,2**	**24,2**
Finanzergebnis																				-48,4	10,2	-38,2
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-10,0**	**-4,0**	**-14,0**
Ertragsteuern																						25,1
Konzernergebnis																						**11,1**
Segmentvermögen			4.496,7			990,2			807,4			264,0			11,8	329,5			-0,1			6.899,5
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*73,2*			*6,8*			*0,0*			*14,0*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*94,0*
Investitionen			27,5			-0,3			30,9			1,3			0,0	3,1			0,0			62,3

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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 bewerteten Beteiligungen	-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			4.606,0			1.039,0			650,5			265,2			21,2	378,6			0,0			6.960,5
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			0,0	1,7			0,0			55,9

Anhang

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 der IVG Immobilien AG zum 31.03.2011 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 2010 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2010, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 31.03.2011 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 31.03.2011 wurden weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende neue oder geänderte Standards und Interpretationen wurden ab dem 01.01.2011 erstmals angewendet:

- Änderungen IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Begrenzte Befreiung von Vergleichsangaben nach IFRS 7
- Improvements to IFRSs 2010 „Verbesserung der International Financial Reporting Standards“ bezüglich einzelner Änderungen an IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 21, IAS 28, IAS 31, IAS 34 und IFRIC 13
- Änderungen IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ – Änderung von Definitionen und Erleichterungen für Unternehmen mit Verbindung zur öffentlichen Hand
- Änderungen IAS 32 „Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung“ – Einstufung von Bezugsrechten
- Änderungen IFRIC 14 „IAS 19 - Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkungen“
- IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“

Die ab dem 01.01.2011 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 31.03.2011.

Eigene Anteile

Am 31.03.2011 hielt IVG 32.230 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0233 % des Grundkapitals und 32.230 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2010 dargestellt, bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden.

Als größere Transaktion im 1. Quartal 2011 ist der Verkauf von 94,9 % der Anteile an der Investitionsgesellschaft Hackescher Markt mbH & Co. KG an den assoziierten IVG Premium Green Fund zu nennen. Der Kaufpreis für die Übertragung dieser Anteile betrug 16,5 Mio. Euro.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des Konzern-Zwischenabschlusses 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, den 13.05.2011

Dr. Gerhard Niesslein Dr. Wolfgang Schäfers

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

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

Hinweise

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

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Zwischenfinanzbericht der IVG Immobilien AG (IVG) enthält Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements der IVG wider und basieren auf entsprechenden Einschätzungen und Erwartungen. Diese Aussagen sind nicht als Garantien dafür zu verstehen, dass diese Erwartungen auch eintreffen. Der Zwischenfinanzbericht verwendet auch Quellenangaben. Sie sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus glaubwürdigen Quellen. Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass IVG den Wahrheitsgehalt der Angaben nicht überprüft hat.

Impressum

Herausgeber: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Stand: Mai 2011
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2011/2012

Datum	Veranstalter	Konferenzname/ Roadshowtermin	Ort
18.05.2011	IVG	Hauptversammlung	Bonn
24.05.2011	Metzler	B. Metzler Immobilientag	Frankfurt a.M.
25.05.2011	Kempen	Annual Conference	Amsterdam
12.08.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2011	
01.-02.09.2011	EPRA	Annual Conference	London
07.-08.09.2011	BoA/ML	Global Property Coneference	New York
04.-06.10.2011	exporeal	Immobilienmesse	München
19.10.2011	IIA	Initiative Immobilienaktie	Frankfurt a.M.
11.11.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2011	
15.05.2012	IVG	Hauptversammlung	Bonn