Zwischenfinanzbericht
zum 1. Quartal 2012

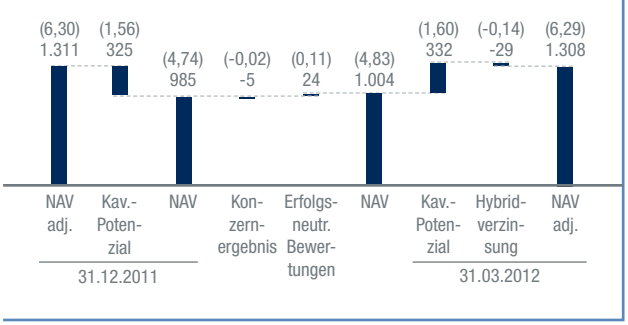
IVG
Passion for Real Assets

Kennzahlen

	Q1/2012	Q1/2011
Ertragslage (in Mio. €)		
Umsatzerlöse	101,9	213,8
davon Nettomieten	*58,1*	*62,2*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*19,8*	*19,2*
EBIT	**50,3**	**24,2**
EBT	**-4,5**	**-14,0**
Konzernergebnis	**-4,8**	**11,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*17,5*	*-4,0*
Funds from Operations I (FFO I)	2,9	6,8
Funds from Operations II (FFO II)	-11,4	-3,7
Kennzahlen je Aktie (in €)		
FFO I	0,01	0,05
FFO II	-0,05	-0,03
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,02	0,02
EPRA EPS	-0,06	-0,01
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,02	0,02
Anzahl Aktien im Durchschnitt	207,9	132,4

	31.03.2012	31.12.2011
Bilanzielle Kennzahlen (in Mio. €)		
Bilanzsumme	6.857,2	6.904,2
Eigenkapital zu Buchwerten	1.405,5	1.386,3
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	20,5	20,1
Net Asset Value (NAV)	1.004,5	985,3
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.307,8	1.310,6
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	19,3	19,2
EPRA NAV	797,9	781,7
EPRA NNNAV	1.124,0	1.131,4
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie (in €)		
NAV	4,83	4,74
NAV adj.	6,29	6,30
EPRA NAV	3,84	3,76
EPRA NNNAV	5,41	5,44
Anzahl Aktien zum Stichtag	207,9	207,9
Mitarbeiter (FTE)	601	586

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



VORWORT

**Verehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,**

Das Auftaktquartal 2012 war in Deutschland sowohl gesamtwirtschaftlich wie auch auf den Immobilienmärkten im Großen und Ganzen von einer „Seitwärtsbewegung" geprägt. Die politischen Bemühungen um eine Stabilisierung der europäischen Staatsschuldensituation dauern weiter an. IVG startete in diesem Umfeld verhalten optimistisch in das neue Geschäftsjahr.

Während die Transaktionstätigkeit für Gewerbeimmobilien auf Europas Investmentmärkten im 1. Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp ein Fünftel zurückging, erreichte sie in Deutschland fast wieder das Vorjahresniveau. IVG selbst konnte in den ersten drei Monaten Käufe und Verkäufe in einem Volumen von insgesamt 540 Mio. Euro kontrahieren. Dazu gehörten der Verkauf einer Premium-Immobilie an Londons Regent Street und der Erwerb einer vergleichbar repräsentativen Immobilie in der Warschauer Altstadt – beides für unsere Fonds-Anleger.

Auch auf den europäischen Büromietmärkten ließ die Umsatzdynamik nach. Hier gilt der Rückgang auch für Deutschland, wo die Anmietungen im langfristigen Vergleich aber zumindest leicht überdurchschnittlich ausfielen. Die Leerstandsquote blieb zuletzt sowohl in Europa als auch in Deutschland stabil. Sie lag bei 9,5 %. Im eigenen Immobilienbestand konnten wir im 1. Quartal dieses Jahres 97.523 m² neu vermieten bzw. prolongieren (Segment IVG Real Estate). Dazu gehörte unter anderem die Vermietung von gut 13.000 m² in unserem Logistikzentrum in Hamburg. Die wirtschaftliche Vermietungsquote blieb mit 88,6 % im Vergleich zum 31.12.2011 nahezu stabil.

Bei unseren Entwicklungsprojekten (Segment IVG Development) haben wir im 1. Quartal 3.440 m² neu vermietet. Die Vermietungsquote zum Ende des 1. Quartals lag bei 77,1 %. Nachdem mittlerweile alle Projekte weitgehend fertiggestellt sind, gehen wir davon aus, dass wir das spekulative Projektentwicklungsgeschäft mit dem Abverkauf der entsprechenden Objekte im kommenden Jahr planmäßig beenden können.

Im inzwischen fertiggestellten THE SQUAIRE am Flughafen Frankfurt stellt sich zunehmend der Regelbetrieb ein. Dies zeigt sich auch an den guten Auslastungszahlen der beiden Hilton-Hotels im THE SQUAIRE. Das Hilton Frankfurt Airport wurde mit dem „Opening-Award" der Fachzeitschrift „Top Hotel" in der obersten Kategorie ausgezeichnet und dürfte damit zu den bedeutendsten aktuellen Neueröffnungen zählen – das „Grand Opening" Anfang März war entsprechend beeindruckend. Im Februar wurde planmäßig das Parkhaus THE SQUAIRE Parking mit seiner Hochbahnanbindung an THE SQUAIRE in Betrieb genommen. 2.500 Stellplätze werden mit einem digitalen Leitsystem einzelplatzgenau erschlossen – in einem Parkhaus, das als erstes in Europa mit dem internationalen LEED-Standard ausgezeichnet wird.

IVG verfügt nunmehr über 20 Gebäude mit einer international anerkannten Nachhaltigkeits-Zertifizierung; weitere 15 Objekte befinden sich im Zertifizierungsprozess. Das Thema Nachhaltigkeit treiben wir auf allen Ebenen weiter voran. So wird seit Anfang dieses Jahres eine erste Tranche von rund 50 unserer Immobilien in Deutschland mit Strom aus regenerativer Erzeugung beliefert. Nach Abschluss einer Testphase schließen wir zudem seit Anfang März an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Mietverträge (sogenannte „Green Leases“) ab. Einen Gesamtüberblick zu unseren Maßnahmen gibt Ihnen der zweite IVG Nachhaltigkeitsbericht, der Ende Mai auf unserer Internetseite bequem und ressourcenschonend elektronisch abrufbar ist. Einen Blick in die Zukunft der Nachhaltigkeit von Immobilien geben wir ebenfalls auf unserer Internetseite über die neue IVG Publikation zum „Carbon Footprint“ (IVG Research LAB 02/2012).

Im Geschäftsbereich IVG Funds starteten wir Anfang des Jahres die Platzierungsphase für den Privatanleger-Fonds IVG EuroSelect 21 München. Der Fonds investiert in hochwertige Büroimmobilien in München, die langfristig von der Allianz u. a. zur Unterbringung ihres Rechenzentrums angemietet sind. Bis April 2012 konnte bereits über 75 % des Platzierungsvolumens vertrieben werden. Für institutionelle Investoren haben wir im Februar 2012 den IVG Garbe Logistik Fonds aufgelegt. Dieser Immobilien-Spezialfonds mit einem Zielvolumen von 400 Mio. Euro investiert in Logistikimmobilien an erstklassigen Standorten in Deutschland. IVG kooperiert dabei mit der Garbe Logistic AG in Hamburg, einem führenden Entwickler und Asset Manager im Bereich der Logistikimmobilien. Wir verbinden damit die Fonds-Expertise von IVG mit der Logistik-Expertise eines erfahrenen Logistikunternehmens. Diesen Ansatz strategischer Partnerschaften halten wir für sehr zukunftsfähig und wollen ihn auch für andere Wachstumsbereiche verfolgen.

Das Konzernergebnis erreichte im 1. Quartal 2012 mit -4,8 Mio. Euro einen nahezu ausgeglichenen Stand. Unrealisierte Marktwertänderungen in Höhe von 15,3 Mio. Euro bei den Investment Property lieferten einen positiven Ergebnisbeitrag. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 2,9 Mio. Euro bzw. -11,4 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value stieg leicht um 1,9 %, von 4,74 Euro je Aktie am 31.12.2011 auf 4,83 Euro je Aktie am 31.03.2012. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt zum 31.03.2012 6,29 Euro je Aktie gegenüber 6,30 Euro je Aktie im Vorquartal. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen detaillierte Informationen zum Zahlenwerk.

Nach der grundsätzlichen Restrukturierung von IVG als Immobilien-Investment-Plattform mit Verfolgung eines Co-Investmentansatzes haben wir Anfang des Jahres ein auf ca. zwei Jahre angelegtes Projekt gestartet, das uns auf diesem strategischen Weg in den kommenden Monaten weiter voranbringen wird. Das Projekt zielt insbesondere auf die Bereiche Cost Management, Growth Management und Balance Sheet Management. Vordringlich arbeiten wir derzeit an Maßnahmen zur weiteren, nachhaltigen Kostensenkung. Dabei prüfen wir gleichzeitig Wachstumsoptionen. Die beiden Faktoren – Kostenmanagement und Investition in Wachstum – intelligent miteinander zu verbinden, wird für uns die Herausforderung des verbleibenden Geschäftsjahres sein.

Im Rahmen grundsätzlicher Überlegungen zum Balance Sheet Management haben wir uns entschlossen, die Vergütung des begebenen Hybridkapitals 2012 auszusetzen und zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen. Damit streben wir zum einen eine Gleichbehandlung gegenüber den Aktionären der Gesellschaft an, denen derzeit keine Dividende ausgezahlt werden kann, zum anderen können wir die im Unternehmen verbleibenden Mittel für wertschaffende Investitionen und zur weiteren Verbesserung der Kapitalstruktur heranziehen.

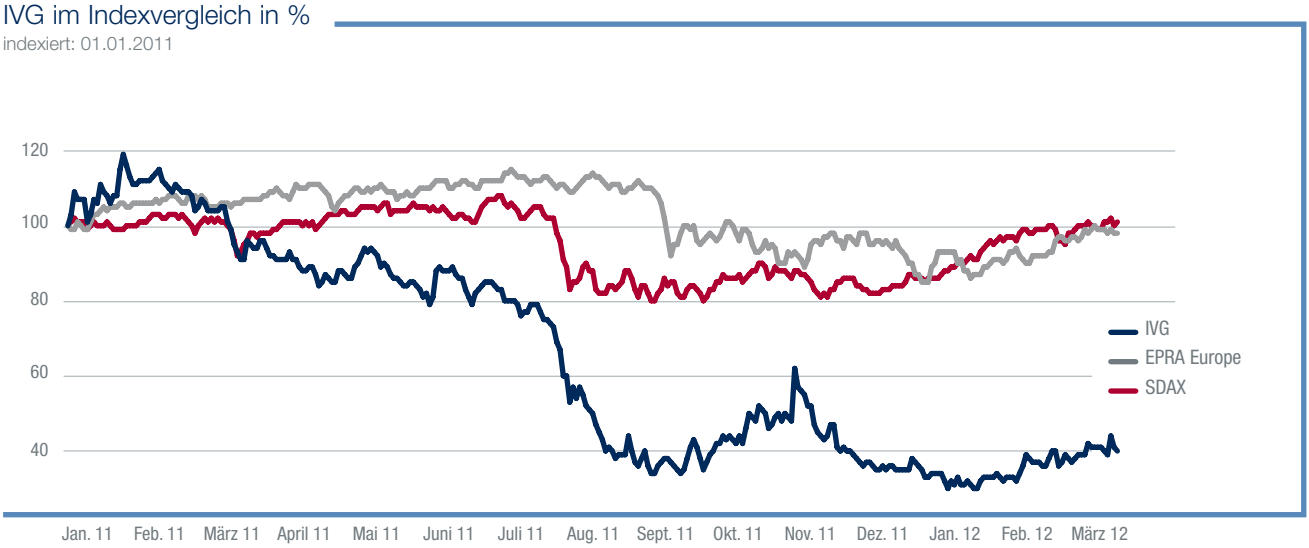
Das IVG von allen Stakeholdern entgegengebrachte Vertrauen wissen wir außerordentlich zu schätzen. Es ist uns Ansporn und Rückhalt, das neue Geschäftsjahr 2012 mit ganzer Kraft im gemeinsamen Interesse zu gestalten.

Bonn, im Mai 2012

Der Vorstand

INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich in %
indexiert: 01.01.2011



Bedingt durch die erzielte Einigung auf einen Schuldenschnitt für Griechenland beendeten die Aktienmärkte das 1. Quartal 2012 mit deutlichen Kursgewinnen.

Für die IVG Aktie bedeutete dies einen Anstieg auf 2,40 Euro zum Ende des 1. Quartals, was einem Kursgewinn von 14 % seit Jahresbeginn entspricht. Der für IVG relevante Vergleichsindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe konnte im selben Zeitraum einen Kursgewinn von 9 % erzielen. Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung hatte dabei die weiterhin hohe Korrelation der IVG Aktie mit Bankaktien, die unmittelbar von der kurzfristigen Beruhigung an den Finanzmärkten profitierten.

IVG wird zurzeit aktiv von 18 Analysten beobachtet. In ihren aktuellen Studien empfehlen fünf Analysten, die Aktie zu kaufen, sieben Analysten, sie zu halten und sechs Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 3,02 Euro je Aktie.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 31.03.2012 wie folgt dar: MANN Immobilien-Verwaltung AG (20,00 %), Santo Holding AG (10,00 %), Goldsmith Capital Partners (4,94 %), Universal-Investment-Gesellschaft mbH (4,64 %) und Free Float (60,42 %). 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)	SDAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG DZ Bank
Marktkapitalisierung (31.03.2012)	499 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (31.03.2012) *	349 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (31.03.2011)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (Xetra-Schlusskurs 31.03.2012)	2,40 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Dezember 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

ZWISCHENLAGEBERICHT

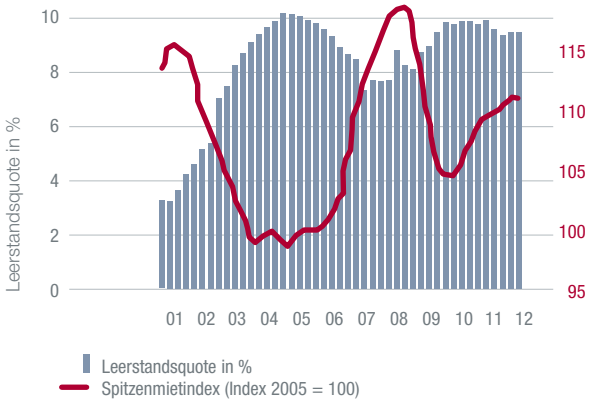
zum 31. März 2012

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die zusätzliche Versorgung der europäischen Finanzmärkte mit Liquidität durch die Europäische Zentralbank sowie der Schuldenschnitt in Griechenland haben in Europa zwischenzeitlich zu einer Aufhellung der Stimmung von Unternehmen und Konsumenten beigetragen. Die jüngsten Turbulenzen an den Finanzmärkten zeigen jedoch, dass die Lage in Europa angesichts der ungelösten Staatsschuldenkrise weiterhin angespannt ist. Die Stabilisierung der Euro-Wirtschaft, die zuletzt in der Rezession steckte, wird sich daher zumindest in Teilen Europas verzögern. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote ist in den letzten Monaten im Euroraum auf 10,8 % im Februar weiter angestiegen, während sich die Inflationsrate aufgrund teurer Energiepreise im März bei hohen 2,7 % bewegte. Eine Absenkung des Leitzinses von derzeit 1,0 % erscheint vor diesem Hintergrund unwahrscheinlich.

Die Anmietungsaktivitäten haben im 1. Quartal 2012 angesichts der schwachen Konjunktur auf den meisten Büromietmärkten Europas gegenüber dem Vorjahr nachgelassen. Schwach fielen die Flächenumsätze insbesondere in den Bürostandorten Südeuropas und in Brüssel aus, während Deutschlands Büromärkte im Durchschnitt ein leicht überdurchschnittliches Umsatzergebnis aufwiesen.

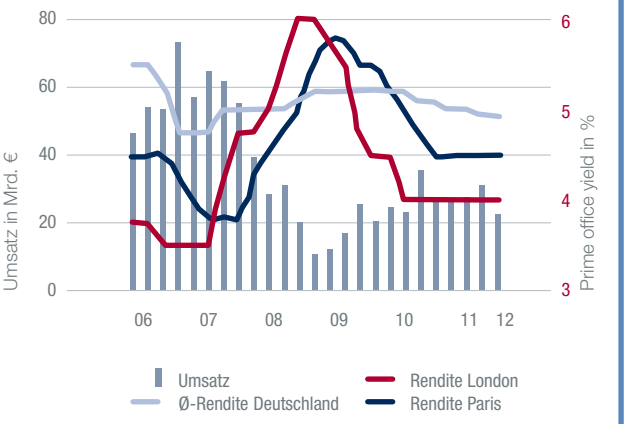
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Der Leerstandsabbau, der in den letzten anderthalb Jahren zu beobachten war, setzte sich im 1. Quartal 2012 nicht fort. Die Leerstandsquote verharrte sowohl in Europa als auch in Deutschland bei durchschnittlich 9,5 %. Auch die Spitzenmieten entwickelten sich in Europa und in Deutschland weitgehend stabil, von wenigen Ausnahmen abgesehen: Während die Spitzenmiete in Helsinki leicht zulegte, tendierte sie in Barcelona und Madrid weiter nach unten.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Die Aktivitäten am europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien haben zuletzt einen Dämpfer erhalten: Das Transaktionsvolumen lag mit 23,8 Mrd. Euro um 18 % unter dem Wert des 1. Quartals 2011 und sogar um 31 % unter dem Niveau des Vorquartals. Deutlich zurückgegangen sind die Verkäufe vor allem in Süd- und in Zentraleuropa, während sich die Anlagemärkte Deutschlands und Skandinaviens relativ gut hielten. Bei den Spitzenbüroanfangsrenditen gab es im 1. Quartal 2012 in Europa keine nennenswerten Veränderungen. Da der Zins für zehnjährige, deutsche Bundesanleihen in den letzten Monaten auf 1,7 % gesunken ist, hat die Renditedifferenz zwischen Spitzenbüroimmobilien (knapp 5 % in Deutschlands Top-5-Standorten) und Bundesanleihen allerdings nochmals leicht zugenommen.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken von 213,8 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 um 111,9 Mio. Euro auf 101,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist primär auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, die aufgrund des Wegfalls von Nettomieten von verkauften Investment Property ebenfalls rückläufig waren.

Die Bestandsveränderungen stiegen um 53,7 Mio. Euro von -42,3 Mio. Euro auf 11,4 Mio. Euro. Sie betreffen im Wesentlichen das Segment IVG Development und beinhalten in der Berichtsperiode primär die entsprechend dem Projektfortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen von THE SQUAIRE. Darüber hinaus war im Vorjahreswert dieser Position der abgehende Buchwert aus dem Verkauf eines Projekts in Berlin enthalten.

Die Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber dem Vorjahr um +15,7 Mio. Euro auf 13,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Verantwortlich hierfür waren im Wesentlichen die unrealisierten Marktwertänderungen, die sich insgesamt von -2,0 Mio. Euro im Vorjahr um +17,3 Mio. Euro auf +15,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode veränderten. Dabei konnte die Erhöhung der unrealisierten Marktwertänderungen von +32,5 Mio. Euro des Segments IVG Caverns (von +7,8 Mio. Euro bzw. einer Kaverne auf +40,3 Mio. Euro bzw. zwei Kavernen) den Rückgang im Segment IVG Real Estate (-15,2 Mio. Euro) überkompensieren. 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 erhöhten sich von 3,3 Mio. Euro um 7,6 Mio. Euro auf 10,9 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Ursächlich hierfür waren erhaltene Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Mietvertrages (3,5 Mio. Euro) im Segment IVG Real Estate und die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 69,1 Mio. Euro von 85,0 Mio. Euro auf 15,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der reduzierten Bauaktivität. Der Materialaufwand aus der reinen Bautätigkeit vor Wertänderungen sank von 72,8 Mio. Euro um 56,9 Mio. Euro auf 15,9 Mio. Euro und betrifft fast ausschließlich das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Der Personalaufwand sank leicht von 17,8 Mio. Euro auf 17,4 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property lagen mit 20,9 Mio. Euro nahezu unverändert auf dem Niveau der Vergleichsperiode (20,5 Mio. Euro).

Insgesamt erhöhte sich das EBIT von +24,2 Mio. Euro um +26,1 Mio. Euro auf +50,3 Mio. Euro im 1. Quartal der Berichtsperiode. Diese Veränderung ist insbesondere auf zwei Ursachen zurückzuführen: Das EBIT des Segments IVG Development ist von -16,7 Mio. Euro im Vorjahr um +10,4 Mio. Euro auf -6,3 Mio. Euro angestiegen. Im 1. Quartal 2011 enthielt das EBIT einen Bewertungseffekt von -13,1 Mio. Euro betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE. Im Segment IVG Caverns konnte das EBIT vor allem aufgrund von zwei Kavernen, die im 1. Quartal planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind, von +9,6 Mio. Euro um +33,3 Mio. Euro auf +42,9 Mio. Euro gesteigert werden. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT leicht von +38,4 Mio. Euro um -3,2 Mio. Euro auf +35,2 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich von -38,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 um -16,6 Mio. Euro auf -54,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus höheren Belastungen beim Zinsergebnis (-11,8 Mio. Euro) sowie dem Rückgang des Ergebnisses aus Sicherungsgeschäften (-10,3 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte leicht die Verbesserung des Ergebnisses aus Fremdwährung (+2,0 Mio. Euro) und dem übrigen Finanzergebnis (+2,7 Mio. Euro). Vor unrealisierten Wertänderungen verschlechterte sich das Finanzergebnis um -8,9 Mio. Euro. Bereinigt um Einmaleffekte sank das Zinsergebnis in der Berichtsperiode um 1,8 Mio. Euro gegenüber dem 1. Quartal 2011.

Die Ertragsteuern verschlechterten sich im Jahresvergleich von +25,1 Mio. Euro um -25,4 Euro auf -0,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist die im Vorjahr enthaltene Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

Insgesamt verschlechterte sich das Konzernergebnis von 11,1 Mio. Euro im Vorjahr um 15,9 Mio. Euro auf -4,8 Mio. Euro im 1. Quartal 2012.

	Q1/2012			Q1/2011		
in Mio. €	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen	Summe
Umsatzerlöse	101,9		101,9	213,8		213,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	11,4		11,4	-42,3		-42,3
Marktwertänderungen von Investment Property	-1,7	15,3	13,6	0,0	-2,0	-2,1
Sonstige betriebliche Erträge	10,9	0,0	10,9	3,3	0,0	3,3
Materialaufwand	-15,9	0,0	-15,9	-72,8	-12,2	-85,0
Personalaufwand	-17,4		-17,4	-17,8		-17,8
Aufwendungen aus Investment Property	-20,9		-20,9	-20,5		-20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,2		-29,2	-24,6		-24,6
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**35,2**	**15,1**	**50,3**	**38,4**	**-14,2**	**24,2**
Finanzergebnis	**-57,3**	**2,5**	**-54,8**	**-48,4**	**10,2**	**-38,2**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-22,1**	**17,5**	**-4,5**	**-10,0**	**-4,0**	**-14,0**
Ertragsteuern			-0,3			25,1
Konzernergebnis			**-4 ,8**			**11,1**

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Umsatzerlöse gesamt	69,0	71,1
davon Nettomieten	*55,6*	*61,2*
davon Mietnebenkosten	*12,9*	*9,3*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-25,1	-9,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,7	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	6,8	2,3
Aufwendungen aus Investment Property	-21,0	-20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,1	-9,3
EBIT	**15,4**	**34,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-25,3*	*-9,0*
EBIT vor Wertänderungen	**40,7**	**42,9**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 71,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 um 2,1 Mio. Euro auf 69,0 Mio. Euro im 1. Quartal des laufenden Jahres. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken im Vergleich zum 1. Quartal der Vergleichsperiode um 5,6 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in Paris, Hamburg, Berlin und München. Der Rückgang der Nettomieten konnte durch die um 3,6 Mio. Euro erhöhten Erlöse aus Mietnebenkosten kompensiert werden. In einer Like-for-like-Betrachtung stiegen die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 4. Quartal 2011 um 0,1 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich von -9,9 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 um -15,2 Mio. Euro auf -25,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 31.03.2012 insgesamt eine negative Wertänderung von ca. 0,7 %.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum 1. Quartal 2011 um 4,4 Mio. Euro auf 6,8 Mio. Euro. Der Anstieg resultiert mit 3,5 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Abstandszahlung eines Mieters aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Aufwendungen aus Investment Property lagen mit 21,0 Mio. Euro nahezu unverändert auf dem Niveau der Vergleichsperiode (20,5 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen in der Berichtsperiode leicht um 0,7 Mio. Euro von 9,3 Mio. im 1. Quartal 2011 auf 10,1 Mio. Euro an.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate sank leicht um 2,2 Mio. Euro auf 40,7 Mio. Euro. Durch den Anstieg der negativen unrealisierten Marktwertänderungen sank das EBIT nach Wertänderungen im Vorjahresvergleich jedoch stark um 18,6 Mio. Euro von 34,0 Mio. Euro auf 15,4 Mio. Euro.

IVG Investment – Development

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Umsatzerlöse gesamt	12,0	121,3
davon Nettomieten	*2,6*	*1,3*
davon Mietnebenkosten	*1,7*	*0,8*
davon Projektverkäufe	*1,2*	*112,1*
davon Fertigungsaufträge	*0,0*	*5,0*
davon Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	*0,3*	*2,1*
davon übrige Umsatzerlöse	*6,1*	*0,0*
Bestandsveränderungen	9,6	-44,6
Materialaufwand	-13,2	-83,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	*-14,3*	*-10,3*
EBIT	**-6,3**	**-16,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*-13,1*
EBIT vor Wertänderungen	**-6,3**	**-3,6**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 121,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 um 109,3 Mio. Euro auf 12,0 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum erfolgte die Übertragung eines Projekts in Berlin an den IVG Premium Green Fund. In der Berichtsperiode wurde lediglich eine nachträgliche Anpassung des endgültigen Kaufpreises für dieses Projekt abgerechnet. Die übrigen Umsatzerlöse von 6,1 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 resultieren aus den erbrachten Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Hilton-Hotels am Standort des Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von -44,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +9,6 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2012. Sie beinhalten die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen. Darüber hinaus war im Vorjahreswert dieser Position der abgehende Buchwert aus dem Verkauf eines Projekts in Berlin enthalten.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 70,4 Mio. Euro von 83,6 Mio. Euro auf 13,2 Mio. Euro aufgrund eines niedrigeren Projektvolumens. Der Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit belief sich auf 57,3 Mio. Euro (von 70,5 Mio. Euro in den ersten drei Monaten 2011 auf 13,2 Mio. Euro). In der Berichtsperiode waren keine unrealisierten Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zu verzeichnen. Die im 1. Quartal 2011 angefallenen Wertänderungen von -13,1 Mio. Euro betrafen im Wesentlichen das Großprojekt THE SQUAIRE.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode um 4,0 Mio. Euro auf 14,3 Mio. Euro. Sie sind hauptsächlich bedingt durch die laufenden, derzeit nur teilweise umlegbaren Betriebskosten nach der Fertigstellung von THE SQUAIRE.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von -3,6 Mio. Euro um -2,7 Mio. Euro auf -6,3 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von 0,0 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -13,1 Mio. Euro) verbesserte sich das EBIT von -16,7 Mio. Euro um -10,4 Mio. Euro auf -6,3 Mio. Euro im 1. Quartal 2012.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Umsatzerlöse gesamt	4,4	6,5
davon Nettomieten	*0,9*	*0,1*
davon aus Betriebsführung	*2,3*	*1,9*
davon übrige Umsatzerlöse	*1,0*	*4,5*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	40,3	7,8
Sonstige betriebliche Erträge	3,2	0,0
Personalaufwand	-1,9	-1,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,5	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,3	-1,6
EBIT	**42,9**	**9,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*40,3*	*7,8*
EBIT vor Wertänderungen	**2,6**	**1,8**

Die Umsatzerlöse im 1. Quartal 2012 des Segments IVG Caverns sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 6,5 Mio. Euro um 2,1 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der einmalig erbrachten Dienstleistungen zur Beschleunigung der Gaserstbefüllung eines Kavernenmieters in der Vergleichsperiode.

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 2012 haben zwei Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht. Unter Berücksichtigung anderer Effekte ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property in Höhe von 40,3 Mio. Euro. Demgegenüber hatte im 1. Quartal 2011 lediglich eine Kaverne diesen Schwellenwert überschritten und unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property von 7,8 Mio. Euro ausgelöst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 3,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2012 betreffen im Wesentlichen Stromsteuererstattungen im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen (2,8 Mio. Euro).

Das EBIT stieg im Vorjahresvergleich von 9,6 Mio. Euro um 33,3 Mio. Euro auf 42,9 Mio. Euro im Wesentlichen durch höhere unrealisierte Marktwertänderungen. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT von 1,8 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Umsatzerlöse gesamt	15,8	13,8
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*13,6*	*13,4*
davon aus Transaktionen	*2,2*	*0,4*
Personalaufwand	-3,3	-3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,5	-6,6
EBIT	**5,0**	**4,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**5,0**	**4,5**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds überstiegen mit 15,8 Mio. Euro das Niveau der Vergleichsperiode um 14,2 %. Dies resultiert aus den erhöhten Transaktionserlösen, welche sich durch den Eigentumsübergang des Objekts „Silberturm“ in Frankfurt besonders stark verbesserten.

Die im Zusammenhang mit den Transaktionen angefallenen Kosten führten zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 6,6 Mio. Euro um 0,9 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro.

Insgesamt verbesserte sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,5 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Umsatzerlöse gesamt	1,0	1,0
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*1,0*	*1,0*
Personalaufwand	-1,0	-1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1,2	-1,2
EBIT	**-1,2**	**-1,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-1,2**	**-1,2**

Im Segment IVG Private Funds stabilisierten sich die Umsatzerlöse auf reduziertem Niveau. Von dem seit Jahresbeginn im Vertrieb befindlichen IVG EuroSelect 21 München konnten bis zum Redaktionsschluss rund 155 Mio. Euro von 205 Mio. Euro platziert werden. Die daraus resultierenden Umsätze werden jedoch erst mit Vollplatzierung im 2. Quartal 2012 realisiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben in der Berichtsperiode gegenüber dem 1. Quartal 2011 stabil bei 1,2 Mio. Euro.

Insgesamt blieb das EBIT unverändert bei -1,2 Mio. Euro.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellen sich per 31.03.2012 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch: Verkauf Development	Verkauf Real Estate	Verkauf Caverns	lfd. Tilgung	davon Prolongation geplant
2012	623	36	315	234	38	0
2013	974	543	0	128	42	261
2014	2.155	7	50	172	29	1.897
2015	509	0	20	0	20	469
2016	46	0	0	0	4	42
2017ff	133	0	0	0	14	119
Summe	**4.440**	**586**	**385**	**534**	**147**	**2.788**

Im 1. Quartal 2012 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 11 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf Regeltilgungen bei Objektkrediten und Projektkrediten (12 Mio. Euro) sowie gegenläufig Ziehungen bei Projektkrediten (1 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 sollen die Projektfinanzierungen prolongiert werden. Größte Position ist die zum 31.12.2013 fällige Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE (487 Mio. Euro).

Die aus dem Verkauf von Immobilien zu leistenden Tilgungen betreffen im Wesentlichen die Tilgung von 315 Mio. Euro für die beiden Objekte Dieselstraße 4 und 6 aus dem Allianz-Portfolio im Rahmen der sog. „CORE"-Finanzierung, welche an den Fonds IVG EuroSelect 21 München veräußert werden. Die weiteren Beträge von 70 Mio. Euro betreffen die Finanzierungen von Objekten, welche zum Verkauf vorgesehen sind, darunter ein weiteres Objekt aus dem Allianz-Portfolio.

Die im Rahmen des Verkaufs von Kavernen zu reduzierenden Bankverbindlichkeiten betreffen größtenteils Tilgungsleistungen aus Verkaufserlösen aus Kavernenverkäufen an den Kavernenfonds. So sind im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 vor dem Fälligkeitsdatum am 25.09.2014 in den Jahren 2012, 2013 und 2014 die Teilbeträge in Höhe von 204 Mio. Euro, 128 Mio. Euro und 172 Mio. Euro zu tilgen. Die restlichen 30 Mio. Euro betreffen eine Brückenfinanzierung für eine Kaverne.

Die laufenden Tilgungen in Höhe von 147 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 70 Mio. Euro auf die „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio.

Über den Jahreswechsel konnten die sechs größten Finanzierungen der IVG Immobilien AG über rund 4,1 Mrd. Euro prolongiert bzw. umstrukturiert werden. Neben den bereits im Jahresabschluss erwähnten Prolongationen der Kredite THE SQUAIRE, Pegasus, SynLoan 2009 und CORE wurde der Syndizierte Kredit aus 2007 und eine bilaterale Kreditlinie nachbesichert, wie es im Prolongationskonzept für die SynLoans vorgesehen war. Im Jahr 2012 stehen keine bedeutenden Kreditvolumina zur Prolongation an, danach sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro Ende 2013), die Pegasus-Finanzierung (140 Mio. Euro Ende 2013), die Syndizierten Kredite aus den Jahren 2007 und 2009 (1.350 Mio. Euro und 543 Mio. Euro im 3. Quartal 2014) sowie die „CORE"-Finanzierung (469 Mio. Euro Ende 2015) zur Verlängerung vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) hat sich per 31.03.2012 mit 4,26 % gegenüber dem 31.12.2011 (4,32 %) leicht verbessert.

Im 1. Quartal 2012 wurden im Rahmen der regelmäßigen Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

Die zum 31.03.2012 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,1 Mrd. Euro:

in Mio. €	31.03.2012
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	10
Kassenguthaben	92
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**104**

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

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,6	23,4
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	*-9,1*	*-56,7*
Nettozinszahlungen	-45,4	-49,0
Nettosteuerzahlungen	-1,9	1,7
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-39,8**	**-80,6**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**-72,5**	**-46,3**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-13,3**	**37,0**
Veränderung der Zahlungsmittel*	**-125,6**	**-89,9**
Liquide Mittel zum Stichtag	112,2	185,0

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von -80,6 Mio. Euro um +40,8 Mio. Euro auf -39,8 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verbesserung des Cash Flows aus den Investitionen der operativen Bereiche (+47,6 Mio. Euro), welcher primär auf den Rückgang der Zahlungsabflüsse infolge der Fertigstellung von THE SQUAIRE zurückzuführen ist. Die Nettozinszahlungen konnten gegenüber der Vergleichsperiode um 3,6 Mio. Euro gesenkt werden (von -49,0 Mio. Euro auf -45,4 Mio. Euro), insbesondere durch die deutliche Reduzierung der Finanzschulden aufgrund umfangreicher Tilgungsleistungen gegenüber der Vergleichsperiode.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich um -26,2 Mio. Euro und ist geprägt durch die laufenden Investitionen in Kavernen und andere Investment Property. Erhöhend wirkte im 1. Quartal 2012 auch der Rückerwerb einer Immobilie in Helsinki (-26,5 Mio. Euro).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit veränderte sich von +37,0 Mio. Euro um -50,3 Mio. Euro auf -13,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der deutliche Rückgang ist insbesondere auf den in der Vorjahresperiode enthaltenen Zahlungsmittelzufluss aus der im 1. Quartal 2011 erfolgten Kapitalerhöhung (+85,5 Mio. Euro) zurückzuführen. Im Berichtsjahr erfolgte die Reduzierung der Bankverbindlichkeiten durch Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten um 11,0 Mio. Euro.

Vermögenslage

in Mio. €	31.03.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	6.857,2	6.904,2
Langfristiges Vermögen	5.131,7	5.120,4
Kurzfristiges Vermögen	1.725,5	1.783,8
Eigenkapital	1.405,5	1.386,3
Eigenkapitalquote in %	20,5	20,1
Langfristiges Fremdkapital	4.444,0	4.433,0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.007,7	1.084,9
Finanzschulden	4.876,6	4.878,3
Finanzschulden in %	71,1	70,7

Das langfristige Vermögen erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2011 leicht um 11,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür war neben dem Rückerwerb einer im Jahr 2005 in Finnland veräußerten Immobilie (20,9 Mio. Euro) sowie weiterer laufender Investitionen in Kavernen (23,4 Mio. Euro) und anderer Investment Property (3,7 Mio. Euro) auch die positiven unrealisierten Marktwertänderungen von 16,3 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte die Umgliederung von zwei Immobilien in Helsinki und Paris in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (55,5 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich im 1. Quartal 2012 um 58,3 Mio. Euro auf 1,7 Mrd. Euro. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der flüssigen Mittel um -125,7 Mio. Euro aufgrund der laufenden Investitionen der Segmente IVG Real Estate, IVG Caverns und IVG Development sowie planmäßiger Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (11,0 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte die Erhöhung des Vorratsvermögens um 13,7 Mio. Euro (insbesondere aufgrund des planmäßigen Projektfortschritts bei THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking) sowie der beschriebenen Umgliederung von Immobilien aus dem langfristigen Vermögen (55,5 Mio. Euro).

Die Bilanzsumme verringerte sich leicht um 47,0 Mio. Euro auf 6,9 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb mit 1,4 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2011 nahezu unverändert. Während sich das Quartalsergebnis (-4,8 Mio. Euro) eigenkapitalmindernd auswirkte, führte die Rücknahme der Abgrenzung von Zinszahlungen bei der Hybridanleihe zu einer leichten Erhöhung des Eigenkapitals (+20,9 Mio. Euro).

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2011 leicht um 66,2 Mio. Euro. Im Rahmen der planmäßigen Tilgung von Objekt- und Projektfinanzierungen reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 11,0 Mio. Euro. Zu weiteren Entlastungen auf der Finanzierungsseite führten auch die Verringerung der derivativen Finanzinstrumente und die beschriebene Rücknahme der Abgrenzung aus der Hybridanleihe.

Der NAV (Net Asset Value) stieg leicht um 1,9 %, von 4,74 Euro je Aktie zum 31.12.2011 auf 4,83 Euro je Aktie zum 31.03.2012.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen blieb der NAV adjusted zum 31.03.2012 mit 6,29 Euro je Aktie nahezu unverändert gegenüber dem 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie).

Risikobericht

Dieser Zwischenbericht berücksichtigt, wie alle Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG Immobilien AG Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %; das heißt, er bildet die aus IVG Sicht wahrscheinlichere Entwicklung ab. Im Risikobericht sind entsprechend Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von unter 50 % abgebildet. Zum Ende des 1. Quartals 2012 zeichnen sich nachstehende Chancen und Risiken für die IVG Immobilien AG ab.

Die bedeutendsten Abwärtsrisiken für die Immobilienmärkte gehen nach wie vor von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aus. Zwar sind in den letzten Monaten bei der Lösung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone große Fortschritte erzielt worden, die jüngsten Spekulationen wie beispielsweise über die Kreditwürdigkeit des spanischen Staates und die Reaktion der Finanzmärkte darauf zeigen jedoch, dass die Krise jederzeit wieder aufflammen kann. Eine lang anhaltende Phase der Rezession beziehungsweise der Stagnation in Europa ist daher weiterhin nicht auszuschließen. Risiken ergeben sich daraus insbesondere für Immobilien jenseits des Core-Segments, da diese nicht den derzeitigen Präferenzen von Mietern, Investoren und Immobilienfinanzierern entsprechen. Hier bestehen Risiken in Form erhöhter Leerstände, fallender Mieten und sinkender Immobilienpreise. Gewisse Chancen bestehen dagegen noch im Spitzensegment: Die moderate Neubautätigkeit trägt dazu bei, dass Spitzenobjekte nach wie vor knapp sind. Die enorme Renditedifferenz zwischen Topimmobilien und Bundesanleihen lässt Investitionen in solche Immobilien weiterhin attraktiv erscheinen, sodass die Abwärtsrisiken im Hinblick auf die Miet- und Preisentwicklung kurzfristig als vergleichsweise moderat einzuschätzen sind. Auf Dauer ist jedoch mit steigenden Zinsen zu rechnen, welche die Anfangsrenditen auch im Spitzensegment unter Aufwärtsdruck setzen dürften.

Chancen ergeben sich aus der aktuellen Staatsschuldenkrise möglicherweise im Hinblick auf das langfristige Mietwachstum: Die Europäische Zentralbank hat ihre Geldpolitik in den letzten Monaten weiter gelockert, woraus langfristig – im Falle einer Normalisierung der Situation auf den Interbankenmärkten – ein Inflationsschub mit der Folge entsprechender Mietanpassungen resultieren könnte.

Die Immobilienmärkte sind darüber hinaus weiterhin von der Finanzierungsseite gewaltigen Risiken ausgesetzt: In Europa stehen in den nächsten Jahren große Volumina an Immobilienkrediten zur Refinanzierung an, während das Kreditangebot aufgrund restriktiver Finanzierungsbedingungen tendenziell schrumpft (u. a. geringere Beleihungsquoten oder höhere Eigenkapitalanforderungen an die Banken). Selbst die Entstehung einer Kreditklemme ist nach wie vor nicht auszuschließen.

Die Finanzierungsproblematik ist vor allem für Objekte jenseits des Core-Segments von hoher Relevanz, da diese auf absehbare Zeit nicht im Blickpunkt von Finanzierern und Investoren stehen werden und daher im Extremfall unter Wert veräußert werden müssen. Chancen ergeben sich daraus für Investoren, die über eine gute Eigenkapitalausstattung verfügen und die Notlage anderer Immobilieneigentümer für sich zu nutzen wissen.

Aufgrund des risikoaversen Finanzierungsverhaltens der Banken im Immobilienbereich bleiben die Rahmenbedingungen für die für uns grundsätzlich notwendigen Refinanzierungen erschwert. Bei der Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe bestehen Liquiditätsrisiken. Diese werden stark von den realisierbaren Verkaufsrenditen (Exit Yields) beeinflusst und sind damit unmittelbar an die Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte gebunden.

Die IVG Immobilien AG hat 2011 deutliche Fortschritte im Rahmen der Verbesserung ihrer Finanzierungsstruktur erzielt. Neben den frühzeitigen Verlängerungen des SynLoan II und der „CORE“-Finanzierung konnte darüber hinaus für das Projekt THE SQUAIRE die bestehende Finanzierung auf Ende 2013 verlängert werden. Die IVG Immobilien AG hat zudem im Jahr 2011 Ihre Kapitalbasis durch zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen deutlich verstärkt. Insgesamt ergibt sich hierdurch ein deutlich verbessertes Finanzierungs- und Schuldenfälligkeitsprofil.

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

In der Diskussion der Einzelrisiken bestehen geschäftsfeldtypische marktbedingte Wertänderungsrisiken bei den Investment Property. Weiter könnten sich mögliche Risiken – insbesondere Liquiditätsrisiken – ergeben, wenn die geplanten Verkäufe nicht strategiekonformer Objekte nicht realisiert werden können.

Im auslaufenden Segment IVG Development sollen die verbleibenden sechs Projekte sukzessive bis Ende 2013 veräußert werden. Für diese Verkaufsplanung für 2012 und 2013 sind insbesondere bei zwei Objekten in Budapest mögliche Veräußerungsrisiken aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Ungarns abzusehen. Zudem können Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen nicht ausgeschlossen werden. Den Kostenrisiken stehen gleichzeitig Chancen aus möglichen Kürzungen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Im Segment IVG Caverns liegt der Fokus auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen. Von den geschäftsfeldtypischen zeitlichen, geologischen und technischen Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses abgesehen, besteht das geschäftsfeldtypische Risiko in der vertragsmäßig gegenüber Mietern und Fonds geschuldeten termin- und volumengerechten Fertigstellung. Aus diesem Grund wird die Fertigstellungsplanung einem engen Monitoring unterzogen. Aktuell sind keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen abzusehen.

Im Segment IVG Funds besteht das Risiko, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte nicht wie geplant erreicht wird, die Investitionsgeschwindigkeit nachlässt oder bestehende Fonds vorzeitig aufgelöst werden müssen, wodurch die einmaligen und laufenden Erträge sowie der Wert des Segments IVG Institutional Funds als Ganzes negativ beeinflusst werden können. Ursache können mangelnde Investitionsgelegenheiten auf den Immobilienmärkten, eine nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen (Regulierung) sowie mangelnde Kundenzufriedenheit mit der Performance von bestehenden IVG Fondsprodukten sein.

Isoliert betrachtet können die aufgeführten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen sind seitens der IVG frühzeitig getroffen bzw. eingeleitet worden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn der vorgesehene Verkauf von Kavernen und Objekten zur Tilgung und Liquiditätsbeschaffung nicht wie geplant realisiert werden kann und der dadurch entstehende Liquiditätsbedarf nicht durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten kompensiert werden kann.

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

Nachtragsbericht

Die IVG Immobilien AG hat am 19.04.2012 die Aussetzung der Vergütung auf ihr begebenes Hybridkapital beschlossen. Nachdem die Aktionäre der IVG seit 2008 auf Dividendenzahlungen verzichten mussten, soll damit eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Eigenkapitalgeber erfolgen. Die dadurch im Unternehmen verbleibenden finanziellen Mittel werden zur weiteren Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Die Vergütungsansprüche der Investoren werden dabei gestundet, der Anspruch auf eine entsprechende Nachzahlung bleibt somit bestehen. Den Zeitpunkt einer Wiederaufnahme der Vergütungszahlungen knüpft IVG an das Erreichen eines deutlich positiven Konzernergebnisses und einer sich daraus ergebenden Möglichkeit einer Dividendenzahlung.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Europas Konjunkturentwicklung wird 2012 infolge der Staatsschuldenkrise weitgehend durch Stagnation gekennzeichnet sein. Während die Wirtschaftsleistung in Südeuropa tendenziell weiter schrumpft, verzeichnen die großen Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich und Großbritannien über das Gesamtjahr zumindest ein leichtes Wirtschaftswachstum.

Aufgrund der Verunsicherung der Akteure fallen die Flächennachfrage und somit die Anmietungen in den meisten europäischen Büromärkten schwächer als im Vorjahr aus. Auch die Leerstandsquoten steigen 2012 voraussichtlich sogar wieder etwas an. Die Spitzenmieten werden sich dennoch in den meisten Standorten (Ausnahme Südeuropa) weitgehend stabil halten, da hochwertige Büroflächen aufgrund der geringen Neubautätigkeit knapp sind.

In Deutschland sind angesichts des robusten Arbeitsmarkts sogar weitere Mietsteigerungen im Spitzensegment denkbar. Die Mieten für Büroflächen jenseits des Core-Segments stehen dagegen tendenziell unter Abwärtsdruck bzw. werden mittels Mieteranreize wie mietfreier Zeiten stabil gehalten. Grundsätzlich gilt: Soweit eine schwerwiegende Rezession in Europa als Folge der Schuldenkrise vermieden werden kann, wird kein scharfer Abschwung an den meisten Mietmärkten prognostiziert.

Am Investmentmarkt zeichnet sich ein Rückgang der Transaktionen ab. Zwar bleibt die Nachfrage nach langfristig vermieteten Core-Objekten hoch – nicht zuletzt aufgrund der im Vergleich zu Bundesanleihen attraktiven Anfangsrenditen. Angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit dauert es jedoch länger, bis Kaufverträge zum Abschluss gebracht werden. Zudem unterliegt die Immobilienfinanzierung aufgrund des fortgesetzten Deleveragings im Bankensektor immer engeren Restriktionen. Während sich die Spitzenanfangsrenditen insbesondere in den Core-Märkten aufgrund des anhaltenden Anlegerinteresses weitgehend stabil halten, werden die Preise von Objekten „jenseits von Core“ erneutem Abwärtsdruck ausgesetzt sein. Solche Immobilien stehen in den nächsten Quartalen weder im Fokus der Investoren noch der Kreditgeber.

Voraussichtliche Entwicklung der IVG

Nach Ablauf der ersten Monate des Geschäftsjahres 2012 lassen sich die im Prognosebericht des Konzernlageberichts 2011 (Geschäftsbericht S. 99 bis 101) dargestellten Annahmen und Erwartungen im Wesentlichen bestätigen.

Für das Segment IVG Real Estate halten wir an der Umsetzung des Verkaufsprogramms von rund 600 Mio. Euro bis Ende 2013 – davon der größte Teil in 2012 – als Fortführung des strategischen Programms zur Fokussierung auf den attraktiven Immobilienmarkt in Deutschland fest. Der Investitionsbedarf in das Bestandsportfolio bleibt weiterhin bei ca. 90 Mio. Euro und verteilt sich nahezu gleichmäßig auf 2012 und 2013. Die Veräußerung des Projekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen unter Freisetzung von ca. 300 Mio. Euro Eigenkapital liegt weiterhin im Fokus und ist ein wesentlicher Bestandteil des Abbaus der Projektpipeline, der mit weiteren Projektverkäufen in Osteuropa und Paris bis 2013 nahezu vollzogen sein soll.

Im Segment IVG Caverns erwartet IVG 2012 für acht und 2013 für fünf Entwicklungskavernen die Fair Value-Erstbilanzierung durch Erreichen der nach IFRS-Bilanzierung Fair Value relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ sowie Verkäufe von rund 340 Mio. Euro (davon 200 Mio. Euro im Jahr 2012) an den IVG Kavernenfonds. Da der wertmäßig größte Teil der Kavernen planmäßig im 4. Quartal 2012 die Aufgriffsgrenze erreicht, wird der positive Ergebniseinfluss aus dem Bereich Caverns im Konzern erst auch dann wirksam.

Im Segment IVG Institutional Funds liegt der Schwerpunkt unverändert auf der Stabilisierung der Assets under Management von rund 12 Mrd. Euro bei gleichzeitiger Umschichtung des Portfolios.

Die Auflage von geschlossenen Fonds mit Immobilien bzw. Projekten aus dem IVG Bestand ist Fokus der Aktivitäten im Segment IVG Private Funds.

In der Annahme, dass bei den letzten Projektentwicklungen keine größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen eintreten, erwarten wir unverändert für 2012 ein annähernd ausgeglichenes und für 2013 ein deutlich positives Konzernergebnis.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum 31. März 2012

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten drei Monate

in Mio. €	Q1/2012 Vor Wertände-rungen	Q1/2012 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q1/2012 Summe	Q1/2011 Vor Wertände-rungen	Q1/2011 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q1/2011 Summe
Umsatzerlöse	101,9		101,9	213,8		213,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	11,4		11,4	-42,3		-42,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	15,3	15,3	0,0	-2,0	-2,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,7		-1,7	0,0		0,0
Sonstige betriebliche Erträge	10,9	0,0	10,9	3,3	0,0	3,3
Materialaufwand	-15,9	0,0	-15,9	-72,8	-12,2	-85,0
Personalaufwand	-17,4		-17,4	-17,8		-17,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2,6	-0,2	-2,8	-1,8	0,0	-1,8
Aufwendungen aus Investment Property	-20,9		-20,9	-20,5		-20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,2		-29,2	-24,6		-24,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-1,3		-1,3	0,5		0,5
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,7		0,7
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**35,2**	**15,1**	**50,3**	**38,4**	**-14,2**	**24,2**
Finanzerträge	11,2	13,6	24,8	11,3	32,7	44,0
Finanzaufwendungen	-68,5	-11,1	-79,6	-59,8	-22,4	-82,2
Finanzergebnis	**-57,3**	**2,5**	**-54,8**	**-48,4**	**10,2**	**-38,2**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-22,1**	**17,5**	**-4,5**	**-10,0**	**-4,0**	**-14,0**
Ertragsteuern			-0,3			25,1
Konzernergebnis			**-4,8**			**11,1**
Anteil Konzernaktionäre			*-4,8*			*3,1*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,02			0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,02			0,02 [2]

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 21, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte
[2] Zur Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf den Anhang

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die ersten drei Monate

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Konzernergebnis	**-4,8**	**11,1**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	1,1	5,7
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	0,8	34,5
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,9	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0,9	-7,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**3,7**	**33,1**
Gesamtergebnis	**-1,1**	**44,2**
Anteil Konzernaktionäre	*-1,1*	36,2
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	8,0
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,0*

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	31.03.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,3	251,3
Investment Property	3.971,2	3.964,4
Sachanlagen	161,6	156,8
Finanzanlagen	196,3	188,8
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	86,6	95,4
Latente Steueransprüche	405,8	404,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58,9	59,7
Summe langfristiges Vermögen	**5.131,7**	**5.120,4**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.038,8	1.025,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	175,6	165,9
Forderungen aus Ertragsteuern	12,2	12,4
Wertpapiere	1,5	1,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,2	237,9
	1.340,2	**1.442,5**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	385,3	341,3
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.725,5**	**1.783,8**
Bilanzsumme	**6.857,2**	**6.904,2**

Passiva

in Mio. €	31.03.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	207,9	207,9
Kapitalrücklage	762,3	762,8
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-61,2	-64,9
Gewinnrücklagen	96,0	80,0
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**1.004,5**	**985,3**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,0	0,0
Summe Eigenkapital	**1.405,5**	**1.386,3**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.182,7	4.181,0
Derivative Finanzinstrumente	57,8	51,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	103,9	104,5
Pensionsrückstellungen	18,2	17,9
Sonstige Rückstellungen	35,3	32,3
Verbindlichkeiten	46,2	45,7
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.444,0**	**4.433,0**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	693,9	697,3
Derivative Finanzinstrumente	37,5	44,1
Sonstige Rückstellungen	75,2	80,2
Verbindlichkeiten	153,0	214,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	48,1	48,3
	1.007,7	**1.084,9**
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.007,7**	**1.084,9**
Bilanzsumme	**6.857,2**	**6.904,2**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung AfS-Vermögenswerte	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung von Cash Flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungsumrechnung	Gewinnrücklagen	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand zum 01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**	**-34,7**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
Konzernergebnis								3,1	3,1	8,0	0,0	11,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				5,7	27,4	0,0	0,0	0,0	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**
Stand zum 01.01.2012	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**	**12,9**	**-33,8**	**80,0**	**985,3**	**400,9**	**0,0**	**1.386,3**
Konzernergebnis								-4,8	-4,8	0,0	0,0	-4,8
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				0,8	2,0		0,9	0,0	3,7			3,7
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,8**	**2,0**	**0,0**	**0,9**	**-4,8**	**-1,1**	**0,0**	**0,0**	**-1,1**
Auflösung/Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital								20,9	20,9			20,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,0							0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,0							0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-0,5 *							-0,5			-0,5
Stand zum 31.03.2012	**207,9**	**762,3**	**-0,5**	**8,9**	**-50,1**	**12,9**	**-32,9**	**96,0**	**1.004,5**	**400,9**	**0,0**	**1.405,5**

* Nachträglich angefallene Kosten der zurückliegenden Kapitalerhöhung aus Dezember 2011 in Höhe von -0,5 Mio. Euro

IVG Passion for Real Assets

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	Q1/2012	Q1/2011
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**50,3**	**24,2**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-15,3	2,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,7	0,0
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	2,8	1,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-3,1	5,7
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-9,5	-6,6
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-11,5	-3,4
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	1,2	-0,7
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Erhaltene Dividenden	0,0	0,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**16,6**	**23,4**
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]	-9,1	-56,7
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-9,1**	**-56,7**
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	7,5	**-33,3**
Nettozinszahlungen	-45,4	-49,0
Nettosteuerzahlungen	-1,9	1,7
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-39,8**	**-80,6**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-72,5**	**-46,3**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-13,3**	**37,0**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-125,6	-89,9
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**237,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.	**112,2**	**185,0**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,2*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	112,2	184,8

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Segmentberichterstattung für die ersten 3 Monate 2012

Q1/2012	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	68,4		68,4	11,3		11,3	4,4		4,4	15,6		15,6	1,0		1,0	1,1	0,0		0,0	101,9	0,0	101,9
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,6		0,6	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	7,9	-9,3		-9,3	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**69,0**	**0,0**	**69,0**	**12,0**	**0,0**	**12,0**	**4,4**	**0,0**	**4,4**	**15,8**	**0,0**	**15,8**	**1,0**	**0,0**	**1,0**	**9,0**	**-9,3**	**0,0**	**-9,3**	**101,9**	**0,0**	**101,9**
Nettomieten von Investment Property	54,7		54,7	0,0		0,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	55,5	0,0	55,5
Nettomieten andere	0,9		0,9	2,6		2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-1,0		-1,0	2,6	0,0	2,6
Erlöse aus Mietnebenkosten	12,9		12,9	1,7		1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	14,5	0,0	14,5
Erlöse aus Projektverkäufen	0,2		0,2	1,2		1,2	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,6	0,0	1,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0		0,0	2,2		2,2	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,5	0,0	2,5
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	2,3		2,3	13,6		13,6	1,0		1,0	0,4	-0,1		-0,1	17,3	0,0	17,3
Übrige Umsatzerlöse	0,3		0,3	6,1		6,1	1,0		1,0	0,0		0,0	0,0		0,0	8,4	-8,0		-8,0	7,9	0,0	7,9
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,1		-0,1	9,6		9,6	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	11,4	0,0	11,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-25,1	-25,1	0,0		0,0	0,0	40,3	40,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	15,3	15,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,7		-1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,7	0,0	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	6,8		6,8	0,5		0,5	3,2		3,2	0,1		0,1	0,1		0,1	4,9	-4,6		-4,6	10,9	0,0	10,9
Materialaufwand	-0,3	0,0	-0,3	-13,2	0,0	-13,2	-2,2		-2,2	0,0		0,0	-0,1		-0,1	-0,3	0,1		0,1	-15,9	0,0	-15,9
Personalaufwand	-0,6		-0,6	-0,3		-0,3	-1,9		-1,9	-3,3		-3,3	-1,0		-1,0	-10,2	0,0		0,0	-17,4	0,0	-17,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,2	-0,3	-0,6		-0,6	-1,5		-1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-2,6	-0,2	-2,8
Aufwendungen aus Investment Property	-21,0		-21,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-20,9	0,0	-20,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,1		-10,1	-14,3		-14,3	-1,3		-1,3	-7,5		-7,5	-1,2		-1,2	-8,6	13,7		13,7	-29,2	0,0	-29,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-1,2		-1,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,3	0,0	-1,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**40,7**	**-25,3**	**15,4**	**-6,3**	**0,0**	**-6,3**	**2,6**	**40,3**	**42,9**	**5,0**	**0,0**	**5,0**	**-1,2**	**0,0**	**-1,2**	**-5,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**35,2**	**15,1**	**50,3**
Finanzergebnis																				-57,3	2,5	-54,8
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-22,1**	**17,5**	**-4,5**
Ertragsteuern																						-0,3
Konzernergebnis																						**-4,8**
Segmentvermögen			**3.968,3**			**1.032,6**			**888,1**			**275,2**			**14,0**	**273,2**			**-0,1**			**6.451,4**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*70,0*			*1,8*			*0,0*			*14,8*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*86,6*
Investitionen			**35,7**			**0,6**			**29,2**			**0,1**			**0,0**	**2,4**			**0,0**			**68,0**

IVG
Passion for Real Assets

Q1/2011	Investment									Funds											
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds			IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. 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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 assoziierten 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 bewerte-ten assoziierten 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

IVG
Passion for Real Assets

Ausgewählte erläuternde Angaben

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

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenfinanzberichts der IVG Immobilien AG zum 31.03.2012 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2011.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Segmentberichterstattung werden unrealisierte Bewertungseffekte, die sich aus der Abschreibung bzw. Wertaufholung von Vorräten (IAS 2), aus Wertminderungen und Zuschreibungen (IAS 36), aus Marktbewertungen von Finanzinstrumenten (IAS 39) sowie aus den Marktbewertungen der Investment Property (IAS 40) ergeben (ohne Steuereffekte), in der separaten Spalte "unrealisierte Wertänderungen" dargestellt. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Segmentberichterstattung ergeben sich aufgrund der Darstellungsform als Summe der beiden Spalten „vor Wertänderungen“ und „unrealisierte Wertänderungen“.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 31.03.2012 wurden weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmehoden

Folgende neue oder geänderte Standards und Interpretationen wurden ab dem 01.01.2012 erstmals angewendet:

- Änderungen IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Regelungen zur Hochinflation
- Änderungen IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Übertragungen finanzieller Vermögenswerte
- Änderungen IAS 12 „Ertragsteuern“ – Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte

Die ab dem 01.01.2012 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 31.03.2012.

Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde – erstmalig zum 30.06.2011 - um den in vorherigen Perioden nicht standardkonformen Einbezug nichtverwässernder Effekte bereinigt.

Nachfolgend werden korrigierte Werte für das Vorjahresquartal dargestellt.

je Aktie in €	Verwässertes EPS* vor Anpassung	Anpassung	Verwässertes EPS* nach Anpassung
1. Quartal 2011	0,04	-0,02	0,02

* EPS = Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die Verringerung der Umsatzerlöse um 111,9 Mio. Euro ist insbesondere auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, welche aufgrund verkaufter Investment Property ebenfalls rückläufig waren.
- Die Bestandsveränderungen betreffen im Wesentlichen die aktivierten Investitionen von THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen. Im Vorjahreswert war in dieser Position auch der abgehende Buchwert aus dem Verkauf einer Projektentwicklung in Berlin enthalten.
- Die Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber dem Vorjahr um +15,7 Mio. Euro an. Verantwortlich hierfür waren insbesondere die unrealisierten Marktwertänderungen, die sich um +17,3 Mio. Euro verbesserten. Dabei konnte die Erhöhung der unrealisierten Marktwertänderungen des Segments IVG Caverns den Rückgang im Segment IVG Real Estate überkompensieren.
- Ursächlich für die um 7,6 Mio. Euro erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge waren erhaltene Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Mietvertrags (3,5 Mio. Euro) im Segment IVG Real Estate und die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro).
- Der Materialaufwand sank um 69,1 Mio. Euro aufgrund der reduzierten Bauaktivität und resultiert fast ausschließlich aus dem Großprojekt THE SQUAIRE.
- Das Finanzergebnis verschlechterte sich um -16,6 Mio. Euro insbesondere wegen höherer Belastungen beim Zinsergebnis (-11,8 Mio. Euro) sowie dem Rückgang des Ergebnisses aus Sicherungsgeschäften (-10,3 Mio. Euro). Leicht gegenläufig wirkten Fremdwährungsgewinne und das übrigen Finanzergebnis.
- Die Ertragsteuern fielen von +25,1 Mio. Euro um -25,4 Euro auf -0,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode, da im Vorjahrsquartal latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge nachaktiviert werden konnten.
- Die Zahlungsmittel reduzierten sich um 125,7 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch Investitionen und der planmäßigen Tilgung kurzfristiger Darlehen.
- Die in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Abgrenzung für Ausschüttungen (20,9 Mio. Euro) auf das Hybridkapital wurde eigenkapitalerhöhend aufgelöst.

Eigene Anteile

Am 31.03.2012 hielt IVG 32.229 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0155 % des Grundkapitals und 32.229,00 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2011 dargestellt bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die IVG Immobilien AG hat am 19.04.2012 die Aussetzung der Vergütung auf ihr begebenes Hybridkapital beschlossen. Nachdem die Aktionäre der IVG seit 2008 auf Dividendenzahlungen verzichten mussten, soll damit eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Eigenkapitalgeber erfolgen. Die dadurch im Unternehmen verbleibenden finanziellen Mittel werden zur weiteren Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Die Vergütungsansprüche der Investoren werden dabei gestundet, der Anspruch auf eine entsprechende Nachzahlung bleibt somit bestehen. Den Zeitpunkt einer Wiederaufnahme der Vergütungszahlungen knüpft IVG an das Erreichen eines deutlich positiven Konzernergebnisses und einer sich daraus ergebenden Möglichkeit einer Dividendenzahlung.

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 10.05.2012

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Dr. Hans Volkert Volckens

Christian Kühni

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakte

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

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

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

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

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

Impressum
Herausgeber: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Stand: Mai 2012

© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender

	Veranstalter	Konferenz/ Roadshowtermin	Ort
15.05.2012	IVG	Hauptversammlung	Bonn
31.05.2012	Kempen & Co.	European Property Conference	Amsterdam
10.08.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2012	
12.09.2012	Bank of America Merryill Lynch	2012 Global Real Estate Conference	New York
25.-27.09.2012	Baader Bank	Baader Investment Conference	München
08.-10.10.2012	exporeal	Immobilienmesse	München
09.11.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2012	
16.05.2013	IVG	Hauptversammlung	Bonn