Zwischenfinanzbericht

zum 1. Halbjahr 2010

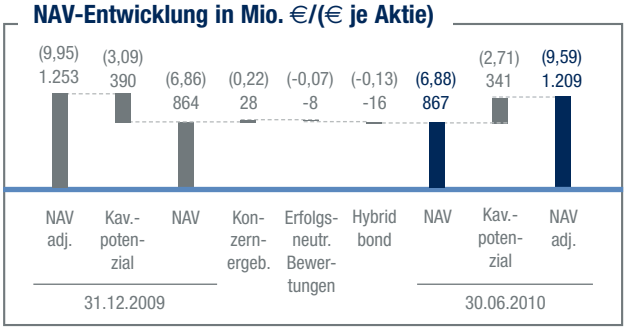
IVG H1/2010

Kennzahlen

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Ertragslage				
Umsatzerlöse	561,8	250,8	412,8	127,6
davon Nettomieten	*135,0*	*163,7*	*66,9*	*80,5*
davon Gebühren Fonds-/ Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*50,2*	*46,0*	*30,3*	*21,0*
EBIT	**156,3**	**36,9**	**84,4**	**20,0**
EBT	**32,5**	**-97,7**	**20,0**	**-42,6**
Konzernergebnis	**28,2**	**-99,3**	**18,0**	**-54,5**
davon unreal. Wertänd.	*-1,9*	*-57,7*	*-15,1*	*11,8*
Funds from Operations I (FFO I)	16,3	37,5	3,9	17,4
Funds from Operations II (FFO II)	30,9	-19,7	22,5	-36,9
Kennzahlen je Aktie in €				
FFO I	0,13	0,32	0,03	0,15
FFO II	0,25	-0,17	0,18	-0,32
Ergebnis (EPS), unverwässert	0,09	-1,00	0,08	-0,54
EPRA EPS	0,04	-0,98	0,05	-0,78
Verwässertes Ergebnis (EPS)	0,13	-0,89	0,10	-0,49
Verwässertes EPRA Ergebnis	0,08	-0,87	0,07	-0,70

in Mio. €	30.06. 2010	31.12. 2009
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	7.210,8	7.393,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.269,4	1.265,1
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	17,6	17,1
Net Asset Value (NAV)	867,4	863,8
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.208,6	1.253,4
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	16,8	17,0
EPRA NAV	832,0	806,4
EPRA NNNAV	1.019,0	1.011,3
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €		
NAV	6,88	6,86
NAV adj.	9,59	9,95
EPRA NAV	6,60	6,40
EPRA NNNAV	8,09	8,03
Mitarbeiter (FTE)	595	622

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



VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das 2. Quartal 2010 war gesamtwirtschaftlich geprägt von gegenläufigen Tendenzen. Positive Signale gingen zuletzt vom weltweiten Wirtschaftswachstum aus; hier profitiert Deutschland von einer guten Exportkonjunktur. Belastend wirkte weiterhin die von einzelnen südeuropäischen Ländern ausgegangene Staatsschuldenkrise. Ob sich per Saldo aus beiden Effekten schon bald ein Arbeitsplatz schaffendes, die Immobilienmärkte stimulierendes Wachstum ergibt, bleibt noch unsicher. Insgesamt zeigten sich die Immobilien-Investmentmärkte im 2. Quartal 2010 überwiegend stabil; einzelne Standorte registrierten für Spitzenobjekte bereits wieder rückläufige Anfangsrenditen. Demgegenüber blieben die Immobilien-Vermietungsmärkte eher uneinheitlich. Durch intensive Anstrengungen im Asset Management konnte IVG dennoch gute Vermietungsergebnisse erzielen. Von Januar bis Ende Juni 2010 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment Real Estate) 153.674 m² neu vermietet oder prolongiert. Im gleichen Zeitraum konnten in den von uns betreuten Immobilien des Geschäftsbereichs IVG Funds 141.657 m² vermietet werden. Trotz der vorherrschenden Marktstimmung konnte damit die Vermietungsquote mit 90,2 % zum 30.06.2010 im Vergleich zum Vorquartal stabil gehalten werden.

In unseren Entwicklungsprojekten im Segment Investment (Development) wurden von Januar bis Ende Juni 2010 13.311 m² neu vorvermietet. Die Vorvermietungsquote beträgt 58,5 %, bei einer Bandbreite von von 25 % bis 85 %. Die Reduktion gegenüber dem Vorquartal mit seiner Quote von 66,6 % ist durch Veräußerung von nahezu voll vermieteten Projekten im 2. Quartal 2010 bedingt. Wir sind optimistisch, auch bei den verbleibenden Projekten die Vorvermietungsquote in den nächsten Quartalen deutlich steigern zu können. Insgesamt konnten im 1. Halbjahr 2010 acht Projekte veräußert werden, darunter im April 2010 das Projekt „Horizon Plaza“ in Warschau. Es war mit 102 Mio. Euro die für dieses Jahr bislang größte Transaktion auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Polen. Horizon Plaza wurde zudem als bestes Bürogebäude des Jahres 2010 in Polen ausgezeichnet. Wie bereits angekündigt, werden wir keine neuen, spekulativen Entwicklungsprojekte angehen. Die vorhandenen Projekte werden stringent abgearbeitet. Neue Projektentwicklungen finden zukünftig in erheblich reduzierter Dimension lediglich zur Optimierung unseres Bestandes statt. IVG bewegt sich mithin von Quartal zu Quartal schrittweise und planmäßig vom „Trader-Developer“ zum „Investor-Developer“, der sich in Zukunft durch ein deutlich geringeres Risikoprofil auszeichnet.

Mit dem neuen Namen „THE SQUAIRE“ haben wir Anfang Juli 2010 die Neupositionierung unseres größten Entwicklungsprojektes Airrail eingeleitet. Der Name setzt sich zusammen aus den englischen Begriffen „square“ (öffentlicher Platz) und „air“ (Luft). Er signalisiert, dass sich am Verkehrs-Drehkreuz Rhein-Main ein in Europa einzigartiger Treffpunkt und Ideen-Marktplatz der globalen Wissensökonomie des 21. Jahrhunderts herausbildet. Ein hoch professionelles Vermietungsteam setzt auf der neuen, nunmehr die inhaltliche Funktionalität stärker herausarbeitenden Positionierung auf und arbeitet intensiv an der weiteren Vermietung. THE SQUAIRE wird ab Oktober 2010 schrittweise eröffnet, um seinem Anspruch gerecht zu werden: „where the world connects“.

Zum 01.05.2010 haben wir den „IVG Premium Green Fund“ mit einem Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro vollständig platziert. Der Fonds investiert in nachhaltige Bürogebäude in Berlin, Bonn, Frankfurt und München. Er steht idealtypisch für unser neues Geschäftsmodell: Wachstum in neuen, interessanten Marktsegmenten, eigenkapital- und risikooptimierte Investitionen durch einen Co-Investment-Ansatz gemeinsam mit Partnern und schließlich Schaffung von wiederkehrenden Erträgen aus Fonds- und Asset Management.

Unser Kavernengeschäft hat einmal mehr einen wertvollen Beitrag zum Konzernergebnis erbracht. Im 2. Quartal 2010 konnten zwei im Bau befindliche Kavernen nach Überschreiten der Hohlraumschwelle von 300.000 m³ gemäß Fair Value-Bilanzierung höher bewertet werden. Hinzu kamen Erträge aus einem so genannten „Besserungsschein“, der uns bei einer besonders guten Vermietung der bereits zuvor an einen Fonds verkauften Kavernen am Mehrerfolg partizipieren lässt. Wir werden das Kavernengeschäft kontinuierlich weiter ausbauen – im Dialog mit allen Beteiligten in der Region. Dazu wurde im Mai 2010 das „Kavernen-Informationszentrum Etzel“ mit Internet-Plattform und Bürgertelefon eröffnet.

Eine Bestätigung in unserem Bemühen um Erhöhung von Effizienz und Transparenz konnten wir im Mai 2010 erfahren: Die Investor Relations-Arbeit von IVG wurde national und europaweit in Umfragen bei institutionellen Investoren mit Platz 1 bewertet. Diese Auszeichnungen sind Antrieb für das ganze Unternehmen, die selbst gesetzten hohen Qualitätsansprüche in allen Bereichen weiter umzusetzen. Denn die Preisverleihungen zeigen, dass beharrliche Anstrengungen letztendlich von den Märkten wahrgenommen und honoriert werden.

Das Konzernergebnis im 2. Quartal 2010 erreichte 18,0 Mio. Euro und ist nunmehr zum zweiten Mal in Folge wieder positiv. Unrealisierte negative Marktwertänderungen in Höhe von 22,6 Mio. Euro bei den Investment Property konnten durch unrealisierte positive Marktwertänderungen bei den Kavernen von 36,0 Mio. Euro überkompensiert werden. Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorquartal leicht auf -64,4 Mio. Euro, insbesondere aufgrund des negativen Währungsergebnisses. Nach einem über neun Quartalen andauernden Negativtrend ist der Net Asset Value (NAV) erstmals wieder gestiegen und lag zum 30.06.2010 bei 6,88 Euro je Aktie. Der das künftige Kavernengeschäft einbeziehende, adjustierte Net Asset Value (NAV adjusted) lag zum 30.06.2010 pro Aktie bei 9,59 Euro. Der vorliegende Zwischenfinanzbericht gibt Ihnen detailliert weitere Informationen zum Zahlenwerk.

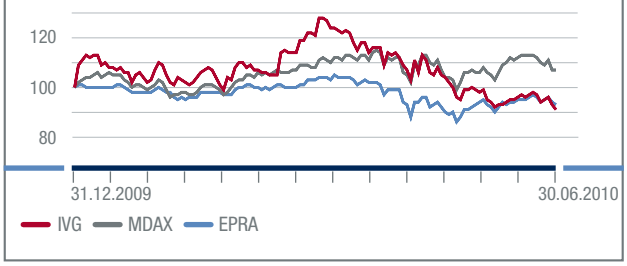
Das gesteigerte positive Ergebnis im 2. Quartal 2010 zeigt, dass IVG auf dem richtigen Weg ist. Jedoch kann dieses Ergebnis nicht einfach linear auf das Gesamtjahr fortgeschrieben werden, da die Märkte nach wie vor von Unsicherheit geprägt sind. Gleichwohl erwarten wir auch für das Gesamtjahr, vorbehaltlich größerer unerwarteter negativer Bewertungseffekte, ein positives Konzernergebnis. Im 2. Halbjahr 2010 gilt es, den begonnenen Weg konsequent fortzusetzen, indem Kostenposition und Prozesse weiter verbessert werden und mit dem Geschäftsmodell der integrierten Investmentplattform und dem Co-Investment-Ansatz Wachstum geschaffen wird.

Für das IVG von Aktionären, Investoren, Kunden und Geschäftspartnern entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Es spornt uns nachhaltig an.

Bonn, im August 2010
Der Vorstand

AKTIE

IVG im Indexvergleich indexiert: 01.01.2010



Die IVG Aktie zeigte im Verlauf des 1. Halbjahres eine gemischte Entwicklung. So verzeichnete der Kurs am 01.04.2010 mit 6,83 Euro sein bisheriges Jahreshoch, lag aber per 30.06.2010 mit 4,89 Euro um knapp 9 % unterhalb des Jahresschlusskurses von 2009. Der Vergleichsindex MDAX stieg im selben Zeitraum um 7 % an, während der Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index um 7 % im Vergleich zum Jahresanfang nachgab. Zum Redaktionsschluss am 03.08.2010 zeigte sich der Kurs der IVG Aktie jedoch wieder deutlich verbessert bei 5,68 Euro und somit 16 % über dem Schlussstand vom 30.06.2010.

IVG wird zurzeit von 26 Analysten beobachtet, von denen 24 im 1. Halbjahr 2010 Studien veröffentlicht haben. Davon empfehlen zwölf Analysten, die Aktie zu kaufen, drei Analysten, sie zu halten und neun Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt aktuell bei 6,20 Euro.

Mit der Reduktion des Anteils von Cohen & Steers Inc. auf unter 3 % hat sich die Aktionärsstruktur der IVG im 2. Quartal 2010 nur leicht verändert. Die aktuelle Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG-Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ abrufbar.

Seit Anfang 2010 bietet IVG der interessierten Öffentlichkeit neben den regelmäßigen Finanzpublikationen den „IVG Informationsdienst“ an. Dabei handelt es sich um einen Informationsbrief, der regelmäßig auf der IVG Website veröffentlicht wird und auch als E-Mail abonniert werden kann. Darüber hinaus sind Neuigkeiten zur IVG zukünftig auch über die Internet-Plattform Twitter unter http://twitter.com/IVG_Immobilien abrufbar.

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR 15
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (30.06.2010)	616 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung 64,85 %; 30.06.2010*	400 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.06.2010)	126 Mio. Stück
Aktienkurs (30.06.2010)	4,89 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2009

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

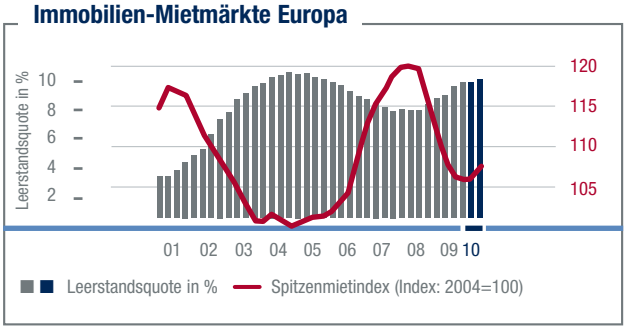
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 1. Halbjahr 2010

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die vorlaufenden Konjunkturindikatoren deuten weiterhin auf ein solides Wirtschaftswachstum in Deutschland und der Europäischen Union hin. Die meisten Konjunkturprognosen lassen in diesem Jahr auf einen Zuwachs der Wirtschaftsleistung von 1,2 % in der Eurozone und sogar von rund 2 % in Deutschland schließen. Die Jahresinflation lag im Juni mit 1,4 % klar unter der Zielrate der Europäischen Zentralbank von 2 %.

An den europäischen Bürovermietungsmärkten bewegte sich der aggregierte Flächenumsatz im 2. Quartal angesichts der stabilen Konjunktur – wie in den beiden Quartalen zuvor – auf dem Durchschnittsniveau der letzten zehn Jahre. Vergleichsweise hoch fiel das Umsatzergebnis aufgrund einer Großanmietung der Europäischen Zentralbank am Frankfurter Büromarkt aus. Dagegen war das Marktgeschehen in vielen Standorten Südeuropas sowie in Brüssel durch eine Anmietungsflaute gekennzeichnet.

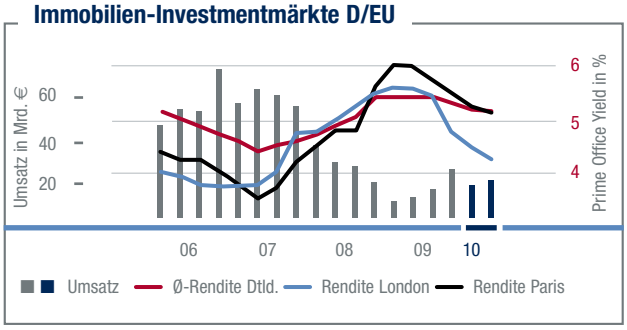
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Da die meisten Unternehmen als Nutzer von Immobilien derzeit keinen Bedarf an zusätzlichen Flächen haben, stieg die Leerstandsquote in Deutschland und Europa im 2. Quartal um jeweils 20 Basispunkte auf 10,1 % bzw. 10,4 % an. Zu den Märkten, die sich entgegen dem Trend entwickelten, gehören insbesondere Central London und Stockholm. Hinsichtlich der Mietentwicklung zeichnet sich für Europa eine stärkere regionale Differenzierung ab: Während die Spitzenmieten in Central London und Paris im 2. Quartal stark anzogen, tendierten sie in den spanischen Büromärkten sowie einigen deutschen Standorten noch leicht nach unten. Der Großteil der europäischen Städte war durch stabile Spitzenbüromieten gekennzeichnet.

Immobilien-Investmentmärkte D/EU



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

Am europäischen Anlagemarkt hielt der Erholungsprozess im 2. Quartal 2010 an. Das Transaktionsvolumen belief sich auf etwa 23,5 Mrd. Euro und erreichte somit 15 % mehr als im Vorquartal. 62 % des Umsatzes entfielen dabei auf die drei großen Investitionsländer Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte sanken in den letzten Monaten nochmals leicht.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen von 250,8 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um 311,0 Mio. Euro auf 561,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010. Die Abrechnung von insgesamt acht Projektentwicklungen im Segment Investment (Development) in Höhe von 349,8 Mio. Euro konnte den verkaufsbedingten Wegfall von Nettomieten des Segments Real Estate (-32,0 Mio. Euro) dabei um ein Mehrfaches überkompensieren.

Die Bestandsveränderungen sanken von 262,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -56,9 Mio. Euro. Diese Veränderung ist auf den Baufortschritt im Segment Development korrigiert um die abgehenden Buchwerte der abgerechneten und bereits verkauften Projekte zurückzuführen.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +64,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009 um -42,6 Mio. Euro auf +21,6 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010. Diese Entwicklung stammt mit +37,7 Mio. Euro aus dem Segment Real Estate (von -86,5 Mio. Euro auf -48,8 Mio. Euro) und mit -80,3 Mio. Euro aus dem Segment Caverns (von +150,7 Mio. Euro bzw. zehn Kavernen auf +70,4 Mio. Euro bzw. fünf Kavernen). Im Segment 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 realisierten Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich von -52,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +0,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Position war im Vorjahr durch Buchverluste aus den liquiditätsgetriebenen Immobilienverkäufen geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 32,4 Mio. Euro von 44,2 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro, primär aufgrund der in der Vergleichsperiode in dieser Position ausgewiesenen Wertzuschreibungen von Projektentwicklungen sowie des Buchgewinns aus der Entkonsolidierung des Fonds EuroSelect 20 North Gate im 1. Quartal 2010.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 377,8 Mio. Euro um 118,9 Mio. Euro auf 258,9 Mio. Euro. Verantwortlich für diese Veränderung waren im Wesentlichen Bewertungseffekte im Segment Development, die sich von -118,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -9,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 verbesserten. Vor unrealisierten Wertänderungen sank der Materialaufwand um 8,3 Mio. Euro auf 251,0 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der in der Vergleichsperiode getätigten Investitionen in die Immobilie Maciachini, die im 4. Quartal 2009 veräußert wurde (Segment Real Estate).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund des Kostensenkungsprogramms weiter von 67,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009 um 15,9 Mio. Euro auf 51,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010.

Vor Wertänderungen stieg das EBIT von 81,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009 um 63,8 Mio. Euro auf 144,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 an. Unter Einschluss der Wertänderungen verzeichnete das EBIT einen Anstieg von 36,9 Mio. Euro um 119,4 Mio. Euro auf 156,3 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -134,6 Mio. Euro um +10,8 Mio. Euro auf -123,8 Mio. Euro. Diese Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinsergebnisses (von -104,8 Mio. Euro auf -100,6 Mio. Euro) sowie aus der positiven Entwicklung des übrigen Finanzergebnisses (von -16,1 Mio. Euro auf -5,9 Mio. Euro), in dem in der Vergleichsperiode Einmalbelastungen aus der Einstellung des Asien-Fonds im Segment Private Funds ausgewiesen wurden. Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +10,6 Mio. Euro von -121,0 Mio. Euro auf -110,4 Mio. Euro.

Die Position Ertragsteuern veränderte sich aufgrund der deutlichen Verbesserung des Vorsteuerergebnisses sowie der darin enthaltenen unrealisierten Wertänderungen von -1,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -2,7 Mio. Euro auf -4,3 Mio. Euro. Die Konzernsteuerquote erreichte damit 13,1 %.

Insgesamt stieg das Konzernergebnis von -99,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um +127,5 Mio. Euro auf +28,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Umsatzerlöse gesamt	149,1	185,0	73,4	91,8
davon Nettomieten	*129,9*	*161,9*	*64,8*	*79,3*
Bestandsveränderungen	0,1	15,0	0,1	5,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-48,8	-86,5	-22,6	-52,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,9	-52,0	0,2	-53,3
Sonstige betriebliche Erträge	4,1	9,1	2,0	5,3
Materialaufwand	0,0	-15,1	-1,1	-5,4
Aufwendungen aus Investment Property	-36,1	-40,0	-16,5	-20,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,3	-34,9	-9,3	-23,2
EBIT	**47,9**	**-26,3**	**25,8**	**-51,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-47,7*	*-90,3*	*-23,4*	*-53,0*
EBIT vor Wertänderungen	**95,6**	**64,0**	**49,3**	**1,2**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 185,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009 um 35,9 Mio. Euro auf 149,1 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres. Diese Entwicklung ist größtenteils auf den Wegfall von Nettomieten aus verkauften Investment Property zurückzuführen. Besonders beigetragen haben hierzu die Verkäufe an den IVG Protect Fund im 2. Quartal 2009, der Verkauf der Immobilie Maciachini (Mailand) im 4. Quartal 2009 und die Entkonsolidierung des EuroSelect 20 North Gate zu Beginn des Jahres 2010. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen zwölf Monaten um 2,8 %. Korrigiert um bereits abgeschlossene Anschlussvermietungen sanken die Nettomieten um 1,7 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen mit -48,8 Mio. Euro weniger negativ aus als in der Vergleichsperiode (-86,5 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr im 1. Halbjahr 2010 somit eine negative Wertänderung von lediglich ca. 1,1 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property verbesserten sich von -52,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2009 auf +0,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dies ist auf Buchverluste aus den liquiditätsgetriebenen Immobilienverkäufen in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 14,6 Mio. Euro von 34,9 Mio. Euro auf 20,3 Mio. Euro reduziert werden. In der Vergleichsperiode waren einmalige Aufwandspositionen angefallen wie z. B. Mietgarantien aus Immobilienveräußerungen oder Vorlaufkosten für nicht umgesetzte Verkaufsprojekte.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments Real Estate verbesserte sich insgesamt von 64,0 Mio. Euro um 31,6 Mio. Euro auf 95,6 Mio. Euro. Durch die weniger negativen unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT nach Wertänderungen stark um 74,2 Mio. Euro auf 47,9 Mio. Euro im Vorjahresvergleich an.

IVG Investment – Development

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Umsatzerlöse gesamt	359,6	21,0	307,7	16,6
davon Nettomieten	*6,3*	*2,8*	*2,8*	*1,8*
davon Projektverkäufe	*349,8*	*13,8*	*303,9*	*13,6*
Bestandsveränderungen	-62,8	242,3	-116,6	143,4
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	22,3	0,1	17,4
Materialaufwand	-251,5	-359,6	-162,9	-250,5
EBIT	**27,9**	**-95,8**	**19,5**	**-85,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-9,0*	*-104,5*	*-13,6*	*-90,9*
EBIT vor Wertänderungen	**36,9**	**8,7**	**33,1**	**5,6**

Im Segment Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Der Anstieg der Umsatzerlöse von 21,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 338,6 Mio. Euro auf 359,6 Mio. Euro ist insbesondere auf die Abrechnung von Projektentwicklungen über insgesamt 349,8 Mio. Euro zurückzuführen. Im Einzelnen betrifft dies die Realisierung und den Verkauf einer Projektentwicklung in Glasgow im 1. Quartal 2010 und fünf weiterer Projektentwicklungen in Berlin, London, Paris und Warschau im 2. Quartal 2010. Darüber hinaus waren hier auch die Übertragungen von zwei Projektentwicklungen in Bonn und München an den IVG Premium Green Fund zu verzeichnen.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von 242,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -62,8 Mio. Euro. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 22,0 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro. Im 1. Halbjahr 2009 waren hier primär Wertzuschreibungen für Projektentwicklungen enthalten.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 108,1 Mio. Euro von 359,6 Mio. Euro auf 251,5 Mio. Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zurückzuführen. Im 1. Halbjahr 2010 wurden insgesamt negative Wertkorrekturen von 9,0 Mio. Euro für einzelne Projekte vorgenommen, deren wirtschaftliche Eckdaten von den Erwartungen abwichen. In der Vergleichsperiode waren hingegen negative Wertänderungen von 118,5 Mio. Euro angefallen. Vor Wertänderungen blieb der Materialaufwand gegenüber der Vergleichsperiode entsprechend der Bauaktivität weiterhin stabil bei 242,5 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen stieg von 8,7 Mio. Euro um 28,2 Mio. Euro auf 36,9 Mio. Euro an. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -9,0 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -104,5 Mio. Euro) ergab sich für das 1. Halbjahr 2010 ein EBIT von 27,9 Mio. Euro, ein Anstieg von 123,7 Mio. Euro gegenüber dem 1. Halbjahr 2009.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Umsatzerlöse gesamt	19,1	8,2	14,3	4,4
davon aus Betriebsführung	*6,0*	*6,7*	*3,2*	*3,5*
davon aus Vermietungsleistungen	*8,9*	*0,0*	*8,9*	*0,0*
davon übrige Umsatzerlöse	*2,7*	*0,9*	*1,4*	*0,3*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	70,4	150,7	36,0	150,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	6,7	0,2	6,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4,2	-1,8	-3,2	-0,9
EBIT	**77,6**	**155,8**	**42,5**	**156,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*68,2*	*150,7*	*33,8*	*150,7*
EBIT vor Wertänderungen	**9,4**	**5,1**	**8,7**	**5,4**

Die Umsatzerlöse des Segments Caverns stiegen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2009 von 8,2 Mio. Euro um 10,9 Mio. Euro auf 19,1 Mio. Euro. Verantwortlich waren hierfür Erlöse aus Vermietungsleistungen in Verbindung mit einem vereinbarten Besserungsschein (8,9 Mio. Euro), die sich aus über den Erwartungen liegenden Anschlussvermietungen eines Teils der Fondskavernen ergaben.

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. Halbjahr 2010 haben fünf Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht, zwei davon im 2. Quartal. Daraus resultierten insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 70,4 Mio. Euro. Demgegenüber hatten im 1. Halbjahr 2009 zehn Kavernen diesen Schwellenwert überschritten. Die sich daraus ergebenden unrealisierten Marktwertänderungen erreichten 150,7 Mio. Euro, mithin 80,3 Mio. Euro mehr als in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 6,7 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 6,4 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro gesunken. Im 1. Halbjahr 2009 wurde in dieser Position der Effekt aus dem Besserungsschein (6,1 Mio. Euro) infolge der erfolgreichen Anschlussvermietung einer Ölkaverne ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen stiegen von 1,8 Mio. Euro um 2,4 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro, insbesondere aufgrund einer vorsorglichen außerplanmäßigen Abschreibung einer technischen Anlage, die der Lieferant nicht anforderungsgerecht fertigstellen konnte.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 155,8 Mio. Euro um 78,2 Mio. Euro auf 77,6 Mio. Euro aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die im 1. Halbjahr 2010 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT von 5,1 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro auf 9,4 Mio. Euro an.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Umsatzerlöse gesamt	29,9	34,1	14,5	17,4
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*28,8*	*30,8*	*14,3*	*15,5*
davon aus Transaktionen	*0,9*	*2,3*	*0,2*	*1,3*
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,4	-15,1	-6,3	-7,9
EBIT	**12,9**	**13,8**	**6,0**	**7,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**12,9**	**13,8**	**6,0**	**7,3**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds sanken gegenüber dem Vorjahr von 34,1 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro auf 29,9 Mio. Euro. Dieser Rückgang ist zum einen auf niedrigere Transaktionsvolumina (-1,4 Mio. Euro), im Wesentlichen aber auf die Folgen der zum 01.01.2010 durchgeführten Ausgliederung des Property Managements zurückzuführen. Die Gebühren für das externe Property Management werden nunmehr unmittelbar dem Fonds und nicht mehr der IVG in Rechnung gestellt, während die Erlöse aus Fonds-/Objektmanagement gegenüber dem Fonds im gleichen Umfang reduziert wurden.

Aus dem gleichen Grund sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,8 Mio. Euro auf 12,4 Mio. Euro.

Insgesamt sank das EBIT von 13,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 0,9 Mio. Euro auf 12,9 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	H1/2010	H1/2009	Q2/2010	Q2/2009
Umsatzerlöse gesamt	4,2	5,8	3,0	0,3
davon aus Strukturierung	*2,4*	*4,4*	*2,2*	*0,2*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*1,7*	*1,4*	*0,8*	*0,1*
Sonstige betriebliche Erträge	6,4	2,0	0,2	1,9
Materialaufwand	-0,6	-2,1	-0,5	-0,3
EBIT	**5,1**	**-0,1**	**0,4**	**-1,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**5,1**	**-0,1**	**0,4**	**-1,6**

Im Segment Private Funds sanken die Umsatzerlöse von 5,8 Mio. Euro um 1,6 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro. Neben den unterschiedlichen Vertriebsvolumina der entsprechenden Fondsprodukte ist diese Veränderung primär auf die Umstellung der Abrechnungssystematik zurückzuführen. Die Vertriebspartner rechnen die Vermittlungsprovisionen nunmehr unmittelbar gegenüber dem Fonds ab, sodass sowohl die Brutto-Erlöse wie auch der Materialaufwand des Segments Private Funds geringer ausfallen.

Dem Rückgang der Umsatzerlöse steht der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 2,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 4,4 Mio. Euro auf 6,4 Mio. Euro gegenüber. Hierin wird im Wesentlichen der Buchgewinn aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 North Gate im 1. Quartal 2010 ausgewiesen, der sich primär aus den in Vorquartalen von der IVG Private Funds GmbH an den Fonds berechneten aber aufgrund der Konzernzugehörigkeit eliminierten Gebühren ergab.

Die veränderte Abrechnungssystematik führte auch dazu, dass der Materialaufwand von 2,1 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 0,6 Mio. Euro sank.

Das EBIT stieg von -0,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 5,2 Mio. Euro auf 5,1 Mio. Euro an.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (exkl. Wandelanleihe und Abgrenzungen) stellen sich per 30.06.2010 wie folgt dar:

		davon Abgang durch			davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Develop-ment	Verkauf Real Estate	Tilgung	Prolon-gation geplant
2010	694	128	19	155	392
2011	471	85	0	192	194
2012	2.003	8	0	285	1.710
2013	136	0	0	15	121
2014	1.436	0	0	4	1.432
2015 ff.	34	0	10	6	18
Summe	**4.774**	**221**	**29**	**657**	**3.867**

Im 2. Quartal 2010 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 104 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf reguläre und innerhalb von Kreditrahmen erfolgte Tilgungsleistungen (-16 Mio. Euro), Tilgungen bzw. Abgänge im Rahmen von Projektverkäufen (-160 Mio. Euro), Ziehungen aus Projektkreditlinien (+69 Mio. Euro) und Währungseffekte.

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Immobilien (Segment Real Estate) abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 29 Mio. Euro mit Laufzeiten zwischen 2010 und 2015. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Ende 2010 planmäßig durch Verkauf von der Konzernbilanz der IVG abgehen.

Im Rahmen des in 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredits sind vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2010, 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 115 Mio. Euro, 174 Mio. Euro und 270 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen im Wesentlichen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die Tilgungsbeträge wurden analog zum aufgrund vergrößerter Kavernen geänderten Verkaufsplan vertraglich geändert. Im Rahmen der Allianz-Finanzierung wurden im Juli 2010 Verbindlichkeiten in Höhe von 30 Mio. Euro getilgt. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (68 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen bis zum Jahr 2021 zu leisten.

Somit verbleibt in 2010 neben der zum Ende des Jahres auslaufenden Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE – (vormals Airrail; per 30.06.2010 342 Mio. Euro gezogen) – noch ein weiteres, bereits besichertes Darlehen über 50 Mio. Euro zur Prolongation. Für 2011 ist die Fortführung eines besicherten Darlehens über 144 Mio. Euro und einer bilateralen Kreditlinie über 50 Mio. Euro geplant. Die 2012 anstehenden Prolongationen bzw. Anschlussfinanzierungen in Höhe von rund 1,7 Mrd. Euro setzen sich zusammen aus der sogenannten „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den syndizierten Kredit aus 2009. Nach 2012 sind eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahre 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Refinanzierung vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.06.2010 von 3,98 % veränderte sich gegenüber dem 31.12.2009 (4,04 %) bzw. dem 31.03.2010 (3,97 %) kaum.

Zum 30.06.2010 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,27 Mrd. Euro, die im Wesentlichen projektbezogen sind. Die projektbezogenen Kreditzusagen stehen nicht für Liquiditätsbedarfe außerhalb der spezifischen Projekte zur Verfügung.

Die zum 30.06.2010 frei verfügbare Liquidität (ohne projektbezogene Kreditlinien, CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,21 Mrd. Euro:

in Mio. €	30.06.2010
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	8
Kassenguthaben	196
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**206**

Im 2. Quartal 2010 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt. Bei der im Rahmen des Jahresabschlusses genannten Objektfinanzierung über 980 Mio. Euro ist mit der Bank eine erste Verhandlungslösung mit Blick auf die Heilung des vorliegenden Covenant-Bruchs abgeschlossen worden. Anstelle der geforderten Tilgung über 130 Mio. Euro wurden 30 Mio. Euro im Juli 2010 zurückgeführt. Bis Anfang 2011 ist eine vorzeitige Umfinanzierung des vertragsmäßig bis 2012 laufenden Kredites mit einer Laufzeitverlängerung bis 2015 geplant.

Liquidität

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

in Mio. €	H1/2010	H1/2009
Cash Flow aus der laufenden Tätigkeit	51,8	125,9
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	56,4	-200,8
Nettozinszahlungen	-96,4	-124,4
Nettosteuerzahlungen	-6,7	-2,2
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**5,1**	**-201,5**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**47,6**	**386,0**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-86,4**	**-82,8**
Veränderung der Zahlungsmittel	**-33,7**	**101,7**
Liquide Mittel zum Stichtag	241,1	146,2

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -201,5 Mio. Euro deutlich um 206,6 Mio. Euro auf 5,1 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür waren insbesondere die im 2. Quartal 2010 erfolgten Projektverkäufe in Deutschland, London, Polen und Frankreich. Gegenläufig wirkten weiterhin die planmäßigen Investitionen in Projektentwicklungen.

Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von -124,4 Mio. Euro um 28,0 Mio. Euro auf -96,4 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich hierfür waren die günstige Zinsentwicklung und die gesunkenen Finanzschulden.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 47,6 Mio. Euro spiegelt primär die Einzahlungen aus der erfolgreichen Platzierung des EuroSelect 20 North Gate wider. Gegenläufig wirkt hier die laufende Investitionstätigkeit in die Kavernen sowie die übrigen Investment Property im Bau.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -86,4 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung von Bankverbindlichkeiten im Rahmen regulärer Tilgungsleistungen sowie aus der Zahlung eines Kaufpreises einer in 2009 erworbenen Immobilie.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 1,4. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

Vermögenslage

in Mio. €	30.06.2010	31.12.2009	Veränd. in %
Bilanzsumme	7.210,8	7.393,4	-2,5
Langfristiges Vermögen	5.855,0	5.705,1	+2,6
Kurzfristiges Vermögen	1.355,8	1.688,3	-19,7
Eigenkapital	1.269,4	1.265,1	+0,3
Eigenkapitalquote in %	17,6	17,1	+2,9
Langfristiges Fremdkapital	4.466,4	4.694,3	-4,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.474,9	1.434,0	-2,9
Finanzschulden	5.161,3	5.254,5	-1,8
Finanzschulden in %	71,6	71,1	+0,7

Das langfristige Vermögen stieg zum 30.06.2010 im Vergleich zum 31.12.2009 leicht von 5,7 Mrd. Euro um 0,2 Mrd. Euro auf 5,9 Mrd. Euro an. Ursächlich hierfür waren neben den Investitionen (94,9 Mio. Euro) in Kavernen und andere Investment Property insbesondere in Deutschland auch die im 1. Halbjahr angestiegenen positiven unrealisierten Marktwertänderungen (21,6 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,3 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2009 auf 1,4 Mrd. Euro. Verantwortlich hierfür war die erfolgreiche Platzierung des EuroSelect 20 North Gate. Den planmäßigen Investitionen in das Vorratsvermögen aufgrund von Projektentwicklungen (0,2 Mrd. Euro) stand die Reduzierung der Projektpipeline durch Verkäufe in Deutschland, Großbritannien, Polen und Frankreich (-0,3 Mrd. Euro) gegenüber.

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

Das Eigenkapital blieb gegenüber dem 31.12.2009 nahezu unverändert (1,3 Mrd. Euro). Dem positiven Konzernergebnis von 28,2 Mio. Euro standen erfolgsneutral erfasste negative Effekte insbesondere aus dem Hedge Accounting (-6,7 Mio. Euro) und der Währungsumrechnung sowie die Verzinsung des Hybrid (-16,0 Mio. Euro) gegenüber.

Das Fremdkapital konnte in den ersten sechs Monaten 2010 von 6,1 Mrd. Euro auf 5,9 Mrd. Euro leicht reduziert werden. Hierzu trug vor allem die Reduzierung des Fremdkapitals im Zusammenhang mit dem Abgang des EuroSelect 20 North Gate (-0,1 Mrd. Euro) bei. Der planmäßigen Tilgung von langfristigem Fremdkapital stand die Aufnahme kurzfristiger Projektfinanzierungen gegenüber.

Der NAV (Net Asset Value) stieg entsprechend der Eigenkapitalveränderung von 6,86 Euro je Aktie zum 31.12.2009 leicht auf 6,88 Euro je Aktie zum 30.06.2010 an. Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der NAV adjusted in der gleichen Periode hingegen leicht von 9,95 Euro je Aktie auf 9,59 Euro je Aktie.

Nachtragsbericht

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

Risikobericht

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

Gegenwärtig wirkt sich dies insbesondere auf Finanzierungen negativ aus. Die Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich noch nicht nachhaltig entspannt, wodurch notwendige (Re-) Finanzierungen weiterhin erheblichen Zeitbedarf erfordern. Die Finanzplanung der IVG wurde entsprechend sensitiv entwickelt. Der planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde darin genauso berücksichtigt wie Verkäufe nicht-strategischer Immobilien, die vornehmlich zur Portfoliobereinigung dienen. Beides ist für die Finanzlage der IVG nach wie vor von Bedeutung.

Grundsätzlich berücksichtigen die Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %. Insoweit haben die darüber hinausgehenden Risiken eine Eintrittswahrscheinlichkeit von unter 50 %. Wesentliche Einzelrisiken ergeben sich aus möglichen weiteren Terminverzügen einzelner größerer Projektentwicklungen, den damit verbundenen Kostensteigerungen sowie negativen Liquiditätswirkungen und Schwierigkeiten bei der Kreditprolongation. Im Zusammenhang mit einem Covenant-Bruch bei einer Objektfinanzierung wurden mit der Bank erste Maßnahmen zur Heilung der vorliegenden Verletzung vereinbart und bereits umgesetzt. Im Rahmen der geplanten vorfristigen Restrukturierung dieser Finanzierung können sich Liquiditätsrisiken aus zu vereinbarenden Regeltilgungen sowie aus gesteigerten Margen ergeben. Darüber hinaus entstehen Risiken aus möglichen Verzögerungen in der Umsetzung der Verkaufsplanung, aus möglichen Wertänderungen im Investmentportfolio sowie aus der möglicherweise verzögerten Platzierung von Fondsprodukten und einer sich unter Umständen negativ entwickelnden Reputation im Anlegermarkt.

Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn sowohl im Zusammenhang mit der erwähnten Objektfinanzierung als auch zur Fertigstellung der Projektentwicklungen erhebliche Beträge zusätzlich finanziert werden müssten, sich gleichzeitig die geplanten Verkäufe verzögerten und eine Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen prolongiert werden könnte.

Prognosebericht

Nach den positiven Entwicklungen im 1. Halbjahr 2010 wurden die Prognosen für das Wirtschaftswachstum von vielen Experten angehoben. Allerdings dürfte sich die weitere Entwicklung regional und für die verschiedenen Branchen unterschiedlich vollziehen. Insoweit erwarten wir noch keine dauerhafte Erholung der für IVG relevanten Immobilien-Mietmärkte. Die für die Bewertung des Bestandsportfolios und die geplanten Transaktionen bedeutenden Immobilien-Investmentmärkte sind nach wie vor erheblichen Unsicherheitsfaktoren ausgesetzt. Insoweit kann noch keine eindeutige quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung abgegeben werden. Wenn auch keine Linearität unterstellt werden kann, stärkt die Geschäftsentwicklung der IVG im 1. Halbjahr 2010 die Zuversicht, im laufenden Jahr ohne größere weitere ungeplante negative Bewertungseffekte in dem Bestandsportfolio oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen ein positives Konzernergebnis zu erzielen.

Im Segment Real Estate ist auf Basis der Erfahrungen aus den Vermietungsaktivitäten weiterhin nicht vollkommen auszuschließen, dass es zu Belastungen für den Vermietungsstand und die Wertansätze kommt.

Nachdem allein im 2. Quartal 2010 im Segment Development sieben nahezu vollvermietete Projekte veräußert werden konnten, ist der Pipelineabbau deutlich vorangeschritten. Für das 2. Halbjahr 2010 werden keine wesentlichen Ergebnisbeiträge aus weiteren Veräußerungen erwartet. Vorbehaltlich unvorhergesehener Effekte sollte sich in diesem Jahr dennoch insgesamt ein positiver Ergebnisbeitrag ergeben.

Im Segment Caverns erwartet IVG nach fünf Kavernen im 1. Halbjahr 2010 für bis zu weitere drei Kavernen das Erreichen der Aufgriffsgrenze und damit die ergebnisrelevante Bewertung nach dem Fair Value. Dementsprechend reduziert sich der Ergebnisbeitrag im 2. Halbjahr 2010 wegen der geringeren Anzahl und der spezifischen Wertansätze gegenüber dem 1. Halbjahr 2010. Bis zum Jahresende wird IVG vier Kavernen, die derzeit zum Fair Value bilanziert werden, an den IVG Kavernenfonds übertragen. Der vereinbarte Kaufpreis bestätigt diesen Fair Value. Die daraus generierte Liquidität wird zur Reduzierung der Verschuldung eingesetzt.

Das Ergebnis im Bereich Institutional Funds sollte sich im 2. Halbjahr 2010 trotz leicht hinter den Erwartungen liegenden Ankaufsvolumina stabil entwickeln. Da der Bereich Private Funds derzeit noch nicht über weitere Vertriebsprodukte verfügt, wird für das laufende Jahr die Erwartung an das Vertriebsvolumen reduziert und nur mit einem ausgeglichenem Ergebnis gerechnet.

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

ZWISCHENABSCHLUSS
zum 30. Juni 2010

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2010 Vor Wertänderungen	H1/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	H1/2010 Summe	H1/2009 Vor Wertänderungen	H1/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	H1/2009 Summe
Umsatzerlöse	561,8		561,8	250,8		250,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-56,9		-56,9	262,0		262,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	21,6	21,6	0,0	64,2	64,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,9		0,9	-52,4		-52,4
Sonstige betriebliche Erträge	11,8	0,0	11,8	30,2	14,0	44,2
Materialaufwand	-251,0	-7,9	-258,9	-259,3	-118,5	-377,8
Personalaufwand	-33,8		-33,8	-33,6		-33,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3,1	-2,2	-5,3	-3,0	-3,8	-6,8
Aufwendungen aus Investment Property	-36,2		-36,2	-39,9		-39,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-51,3		-51,3	-67,2		-67,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,4		1,4	-6,3		-6,3
Beteiligungsergebnis	1,0		1,0	-0,3		-0,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**144,8**	**11,5**	**156,3**	**81,0**	**-44,1**	**36,9**
Finanzerträge	4,1	29,0	33,1	11,0	60,9	71,9
Finanzaufwendungen	-114,5	-42,4	-156,9	-132,0	-74,5	-206,5
Finanzergebnis	**-110,4**	**-13,4**	**-123,8**	**-121,0**	**-13,6**	**-134,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**34,3**	**-1,9**	**32,5**	**-39,9**	**-57,7**	**-97,6**
Ertragsteuern			-4,3			-1,6
Konzernergebnis			**28,2**			**-99,3**
Anteil Konzernaktionäre			*11,4*			*-116,1*
Anteil Hybridkapitalgeber			*16,0*			*16,0*
Anteil Konzernfremder			*0,8*			*0,8*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,09			-1,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,13			-0,89

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

Gesamtergebnisrechnung 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2010	H1/2009
Konzernergebnis	**28,2**	**-99,3**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-0,5	2,1
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-10,8	-32,9
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	1,7	9,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,7	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	5,4	-0,4
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-7,9**	**-22,1**
Gesamtergebnis	**20,3**	**-121,4**
Anteil Konzernaktionäre	*3,5*	*-138,2*
Anteil Hybridkapitalgeber	*16,0*	*16,0*
Anteil Konzernfremder	*0,8*	*0,8*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2010 Vor Wertänderungen	Q2/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q2/2010 Summe	Q2/2009 Vor Wertänderungen	Q2/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q2/2009 Summe
Umsatzerlöse	412,8		412,8	127,6		127,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-111,0		-111,0	152,3		152,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property		13,4	13,4		97,9	97,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,2		0,2	-53,7		-53,7
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	0,0	2,8	20,8	14,0	34,8
Materialaufwand	-156,8	-14,4	-171,2	-151,7	-104,9	-256,6
Personalaufwand	-17,6		-17,6	-18,7		-18,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,5	-2,2	-3,7	-1,5	-0,2	-1,7
Aufwendungen aus Investment Property	-16,5		-16,5	-20,0		-20,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27,2		-27,2	-40,2		-40,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,9		1,9	-3,0		-3,0
Beteiligungsergebnis	0,5		0,5	1,3		1,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**87,6**	**-3,2**	**84,4**	**13,2**	**6,8**	**20,0**
Finanzerträge	4,3	16,1	20,4	3,5	7,4	10,9
Finanzaufwendungen	-56,8	-28,0	-84,8	-71,1	-2,4	-73,5
Finanzergebnis	**-52,5**	**-11,9**	**-64,4**	**-67,6**	**5,0**	**-62,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**35,2**	**-15,1**	**20,0**	**-54,4**	**11,8**	**-42,6**
Ertragsteuern			-2,0			-11,9
Konzernergebnis			**18,0**			**-54,5**
Anteil Konzernaktionäre			*9,6*			*-63,0*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,4*			*0,5*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,08			-0,54
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,10			-0,49

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

Gesamtergebnisrechnung 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2010	Q2/2009
Konzernergebnis	**18,0**	**-54,5**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-0,8	-4,8
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	5,0	12,9
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	5,2	7,8
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,7	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1,4	0,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**7,0**	**15,9**
Gesamtergebnis	**25,0**	**-38,6**
Anteil Konzernaktionäre	*16,7*	*-47,1*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,4*	*0,5*

Konzernbilanz

in Mio. €	30.06.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	250,1	250,1
Investment Property	4.884,5	4.767,7
Sachanlagen	119,3	119,2
Finanzanlagen	179,6	171,4
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	87,9	76,5
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	285,3	281,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	48,2	39,1
Summe langfristiges Vermögen	**5.855,0**	**5.705,1**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	874,7	939,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	176,0	178,4
Forderungen aus Ertragsteuern	48,7	49,0
Derivative Finanzinstrumente	0,0	1,4
Wertpapiere	6,2	6,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	241,1	266,9
	1.346,6	**1.441,6**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9,2	246,8
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.355,8**	**1.688,3**
Bilanzsumme	**7.210,8**	**7.393,4**

in Mio. €	30.06.2010	31.12.2009
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	126,0	126,0
Kapitalrücklage	622,0	621,6
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-138,7	-133,4
Gewinnrücklagen	258,7	250,1
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**867,4**	**863,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	1,1	0,4
Summe Eigenkapital	**1.269,4**	**1.265,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.212,1	4.452,5
Derivative Finanzinstrumente	122,2	101,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	96,3	99,6
Pensionsrückstellungen	14,6	12,6
Sonstige Rückstellungen	17,9	24,6
Verbindlichkeiten	3,4	4,0
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.466,4**	**4.694,3**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	949,2	802,0
Derivative Finanzinstrumente	31,5	24,6
Sonstige Rückstellungen	71,6	71,9
Verbindlichkeiten	343,4	370,1
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	79,2	80,5
	1.474,9	**1.349,1**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	0,0	84,9
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.474,9**	**1.434,0**
Bilanzsumme	**7.210,8**	**7.393,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cash flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Sonstige Rücklagen: Vers.-mathem. Gewinne und Verluste	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-0,5**	**-103,7**	**12,9**	**-42,0**	**0,3**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
Konzernergebnis									-116,1	-116,1	16,0	0,8	-99,3
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2,1	-33,3	0,0	9,1	0,0		-22,1			-22,1
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,1**	**-33,3**	**0,0**	**9,1**	**0,0**	**-116,1**	**-138,2**	**16,0**	**0,8**	**-121,4**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-16,0		-16,0
Dividende										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung										0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige									-1,1	-1,1		-3,0	-4,1
Stand zum 30.06.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**1,6**	**-137,0**	**12,9**	**-32,9**	**0,3** [1]	**326,3**	**847,7**	**400,9**	**0,8**	**1.249,4**
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**0,0**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
Konzernergebnis									11,4	11,4	16,0	0,8	28,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-0,3	-6,7	0,0	1,7	0,0	-2,6	-7,9			-7,9
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,3**	**-6,7**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**8,8**	**3,5**	**16,0**	**0,8**	**20,3**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-16,0		-16,0
Dividende										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,4								0,4			0,4
Konsolidierungskreisänderungen/übrige									-0,3	-0,3		-0,1	-0,4
Stand zum 30.06.2010	**126,0**	**622,0**	**-0,5**	**4,5**	**-122,5**	**12,9**	**-33,6**	**0,0**	**258,6**	**867,4**	**400,9**	**1,1**	**1.269,4**

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

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	H1/2010	H1/2009
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**156,3**	**36,9**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-21,6	-64,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,9	52,4
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	5,3	6,8
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	1,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-56,8	85,1
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	11,5	18,0
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-48,9	-18,2
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	0,0	5,1
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	4,0	0,8
Erhaltene Dividenden	2,9	1,8
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**51,8**	**125,9**
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 [1) 2)]	56,4	-200,8
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**56,4**	**-200,8**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**108,2**	**-74,9**
Zinsergebnis	-96,4	-124,4
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-6,7	-2,2
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**5,1**	**-201,5**
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**47,6**	**386,0**
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-86,4**	**-82,8**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-33,7	101,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**44,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	0,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06.	**241,1**	**146,2**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,8*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	241,1	145,4

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

Segmentberichterstattung 1. Halbjahr 2010

H1/2010 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	147,8		147,8	359,6		359,6	19,1		19,1	29,5		29,5	4,2		4,2	1,6	0,0		0,0	561,8	0,0	561,8
Umsatzerlöse intern	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4		0,4	0,0		0,0	14,1	-15,9		-15,9	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**149,1**	**0,0**	**149,1**	**359,6**	**0,0**	**359,6**	**19,1**	**0,0**	**19,1**	**29,9**	**0,0**	**29,9**	**4,2**	**0,0**	**4,2**	**15,7**	**-15,9**	**0,0**	**-15,9**	**561,8**	**0,0**	**561,8**
Nettomieten von Investment Property	128,3		128,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,9		-0,9	127,4	0,0	127,4
Nettomieten andere	1,6		1,6	6,3		6,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,5		-0,5	7,6	0,0	7,6
Erlöse aus Mietnebenkosten	18,2		18,2	1,0		1,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	19,2	0,0	19,2
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	349,8		349,8	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,5	-0,5		-0,5	351,2	0,0	351,2
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	0,5		0,5	8,9		8,9	0,9		0,9	2,4		2,4	0,0	0,1		0,1	12,7	0,0	12,7
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,3		0,3	0,0		0,0	6,0		6,0	28,8		28,8	1,7		1,7	0,8	-0,1		-0,1	37,5	0,0	37,5
Übrige Umsatzerlöse	0,8		0,8	0,2		0,2	2,7		2,7	0,2		0,2	0,2		0,2	14,1	-13,9		-13,9	4,2	0,0	4,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,1		0,1	-62,8		-62,8	5,8		5,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-56,9	0,0	-56,9
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-48,8	-48,8	0,0	0,0	0,0	0,0	70,4	70,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	21,6	21,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,9	0,0	0,9
Sonstige betriebliche Erträge	4,1		4,1	0,3		0,3	0,3		0,3	0,4		0,4	6,4		6,4	9,9	-9,5		-9,5	11,8	0,0	11,8
Materialaufwand	-1,1	1,1	0,0	-242,5	-9,0	-251,5	-7,5		-7,5	-0,1		-0,1	-0,6		-0,6	-0,5	1,3		1,3	-251,0	-7,9	-258,9
Personalaufwand	-0,9		-0,9	-0,5		-0,5	-3,5		-3,5	-5,2		-5,2	-2,5		-2,5	-21,1	0,0		0,0	-33,8	0,0	-33,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,2		-0,2	0,0		0,0	-2,0	-2,2	-4,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,7	0,0		0,0	-3,1	-2,2	-5,3
Aufwendungen aus Investment Property	-36,1		-36,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-36,2	0,0	-36,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,3		-20,3	-18,9		-18,9	-3,0		-3,0	-12,4		-12,4	-2,4		-2,4	-18,2	24,0		24,0	-51,3	0,0	-51,3
Ergebnis aus at equity bewerte-ten assoziierten Beteiligungen	-1,1		-1,1	1,8		1,8	0,3		0,3	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,4	0,0	1,4
Beteiligungsergebnis	1,0		1,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,0	0,0	1,0
Segmentergebnis (EBIT)	**95,6**	**-47,7**	**47,9**	**36,9**	**-9,0**	**27,9**	**9,4**	**68,2**	**77,6**	**12,9**	**0,0**	**12,9**	**5,1**	**0,0**	**5,1**	**-15,0**	**-0,1**	**0,0**	**-0,1**	**144,8**	**11,5**	**156,3**
Finanzergebnis																				-110,4	-13,4	-123,8
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**34,3**	**-1,9**	**32,5**
Ertragsteuern																						-4,3
Konzernergebnis																						**28,2**
Segmentvermögen			4.577,5			882,1			771,6			264,8			20,1	409,3			0,0			6.925,4
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*57,2*			*3,1*			*14,0*			*13,6*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*87,9*
Investitionen			58,5			11,0			53,4			0,0			0,0	3,8			0,0			126,8

Segmentberichterstattung 1. Halbjahr 2009

H1/2009	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	183,6		183,6	19,1		19,1	8,2		8,2	33,7		33,7	5,8		5,8	0,5	0,0		0,0	250,8	0,0	250,8
Umsatzerlöse intern	1,3		1,3	2,0		2,0	0,0		0,0	0,4		0,4	0,1		0,1	17,8	-21,6		-21,6	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**185,0**	**0,0**	**185,0**	**21,0**	**0,0**	**21,0**	**8,2**	**0,0**	**8,2**	**34,1**	**0,0**	**34,1**	**5,8**	**0,0**	**5,8**	**18,3**	**-21,6**	**0,0**	**-21,6**	**250,8**	**0,0**	**250,8**
Nettomieten von Investment Property	152,8		152,8	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,4		-0,4	152,5	0,0	152,5
Nettomieten andere	9,1		9,1	2,8		2,8	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3	-1,0		-1,0	11,2	0,0	11,2
Erlöse aus Mietnebenkosten	20,8		20,8	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	21,5	0,0	21,5
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	13,8		13,8	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-2,0		-2,0	12,3	0,0	12,3
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	2,9		2,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,9	0,0	2,9
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	2,3		2,3	4,4		4,4	0,3	-0,3		-0,3	6,7	0,0	6,7
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	6,7		6,7	30,8		30,8	1,4		1,4	9,2	-8,7		-8,7	39,3	0,0	39,3
Übrige Umsatzerlöse	2,3		2,3	0,8		0,8	0,9		0,9	1,0		1,0	0,0		0,0	8,4	-9,0		-9,0	4,4	0,0	4,4
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	15,0		15,0	242,3		242,3	4,4		4,4	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0	0,0		0,0	262,0	0,0	262,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-86,5	-86,5	0,0		0,0	0,0	150,7	150,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	64,2	64,2
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-52,0		-52,0	-0,4		-0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-52,4	0,0	-52,4
Sonstige betriebliche Erträge	9,1		9,1	8,3	14,0	22,3	6,7		6,7	0,9		0,9	2,0		2,0	12,5	-9,2		-9,2	30,2	14,0	44,2
Materialaufwand	-15,1		-15,1	-241,1	-118,5	-359,6	-2,5		-2,5	0,0		0,0	-2,1		-2,1	-0,9	2,3		2,3	-259,3	-118,5	-377,8
Personalaufwand	0,2		0,2	-4,8		-4,8	-2,9		-2,9	-6,1		-6,1	-2,6		-2,6	-17,5	0,0		0,0	-33,6	0,0	-33,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,2	-3,8	-4,0	-0,4		-0,4	-1,8		-1,8	-0,2		-0,2	0,0		0,0	-0,5	0,0		0,0	-3,0	-3,8	-6,8
Aufwendungen aus Investment Property	-40,0		-40,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,2		0,2	-39,9	0,0	-39,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34,9		-34,9	-12,8		-12,8	-6,7		-6,7	-15,1		-15,1	-3,6		-3,6	-21,5	27,5		27,5	-67,2	0,0	-67,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,8		-4,8	-1,2		-1,2	-0,3		-0,3	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	-6,3	0,0	-6,3
Beteiligungsergebnis	1,8		1,8	-2,2		-2,2	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0	-0,3
Segmentergebnis (EBIT)	**64,0**	**-90,3**	**-26,3**	**8,7**	**-104,5**	**-95,8**	**5,1**	**150,7**	**155,8**	**13,8**	**0,0**	**13,8**	**-0,1**	**0,0**	**-0,1**	**-9,7**	**-0,7**	**0,0**	**-0,7**	**81,0**	**-44,1**	**36,9**
Finanzergebnis																				-121,0	-13,6	-134,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-39,9**	**-57,7**	**-97,7**
Ertragsteuern																						-1,6
Konzernergebnis																						**-99,3**
Segmentvermögen			5.228,0			841,3			545,0			277,6			79,2	332,7			0,0			7.303,7
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*40,1*			*4,7*			*-0,3*			*5,7*			*2,1*	*0,0*			*0,0*			*52,3*
Investitionen			46,2			10,7			43,9			3,8			6,2	2,2			0,0			113,0

Segmentberichterstattung 2. Quartal 2010

Q2/2010	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	72,7		72,7	307,7		307,7	14,3		14,3	14,4		14,4	3,0		3,0	0,7	0,0		0,0	412,8	0,0	412,8
Umsatzerlöse intern	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	7,1	-7,9		-7,9	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**73,4**	**0,0**	**73,4**	**307,7**	**0,0**	**307,7**	**14,3**	**0,0**	**14,3**	**14,5**	**0,0**	**14,5**	**3,0**	**0,0**	**3,0**	**7,8**	**-7,9**	**0,0**	**-7,9**	**412,8**	**0,0**	**412,8**
Nettomieten von Investment Property	63,8		63,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,4		-0,4	63,4	0,0	63,4
Nettomieten andere	1,0		1,0	2,8		2,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,3		-0,3	3,6	0,0	3,6
Erlöse aus Mietnebenkosten	8,0		8,0	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	8,4	0,0	8,4
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	303,9		303,9	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3	-0,3		-0,3	304,7	0,0	304,7
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	0,5		0,5	8,9		8,9	0,2		0,2	2,2		2,2	0,0	0,0		0,0	11,7	0,0	11,7
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,1		0,1	0,0		0,0	3,2		3,2	14,3		14,3	0,8		0,8	-0,3	0,5		0,5	18,6	0,0	18,6
Übrige Umsatzerlöse	0,5		0,5	0,1		0,1	1,4		1,4	0,0		0,0	0,1		0,1	7,6	-7,3		-7,3	2,5	0,0	2,5
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,1		0,1	-116,6		-116,6	5,5		5,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-111,0	0,0	-111,0
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-22,6	-22,6	0,0	0,0	0,0	0,0	36,0	36,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	13,4	13,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,2	0,0	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	2,0		2,0	0,1	0,0	0,1	0,2		0,2	0,3		0,3	0,2		0,2	5,0	-4,8		-4,8	2,8	0,0	2,8
Materialaufwand	-0,3	-0,8	-1,1	-149,3	-13,6	-162,9	-6,9		-6,9	-0,1		-0,1	-0,5		-0,5	-0,3	0,7		0,7	-156,8	-14,4	-171,2
Personalaufwand	-0,6		-0,6	-0,2		-0,2	-1,9		-1,9	-2,4		-2,4	-1,3		-1,3	-11,1	0,0		0,0	-17,6	0,0	-17,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,1	0,0	-0,1	0,0		0,0	-1,0	-2,2	-3,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,5	-2,2	-3,7
Aufwendungen aus Investment Property	-16,5		-16,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-16,5	0,0	-16,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,3		-9,3	-10,3		-10,3	-1,7		-1,7	-6,3		-6,3	-1,0		-1,0	-10,6	12,0		12,0	-27,2	0,0	-27,2
Ergebnis aus at equity bewerte-ten assoziierten Beteiligungen	-0,1		-0,1	1,7		1,7	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,9	0,0	1,9
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)	**49,3**	**-23,4**	**25,8**	**33,1**	**-13,6**	**19,5**	**8,7**	**33,8**	**42,5**	**6,0**	**0,0**	**6,0**	**0,4**	**0,0**	**0,4**	**-9,7**	**-0,1**	**0,0**	**-0,1**	**87,6**	**-3,2**	**84,4**
Finanzergebnis																				-52,5	-11,9	-64,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**35,2**	**-15,1**	**20,0**
Ertragsteuern																						-2,0
Konzernergebnis																						**18,0**
Investitionen			26,7			6,9			35,1			0,0			0,0	2,1			0,0			70,9

Segmentberichterstattung 2. Quartal 2009

Q2/2009	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	90,9		90,9	14,7		14,7	4,4		4,4	17,2		17,2	0,3		0,3	0,1	0,0		0,0	127,5	0,0	127,5
Umsatzerlöse intern	0,8		0,8	2,0		2,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,1		0,1	9,8	-12,8		-12,8	0,1	0,0	0,1
Umsatzerlöse gesamt	**91,8**	**0,0**	**91,8**	**16,6**	**0,0**	**16,6**	**4,4**	**0,0**	**4,4**	**17,4**	**0,0**	**17,4**	**0,3**	**0,0**	**0,3**	**9,9**	**-12,8**	**0,0**	**-12,8**	**127,6**	**0,0**	**127,6**
Nettomieten von Investment Property	75,4		75,4	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,3		-0,3	75,2	0,0	75,2
Nettomieten andere	3,9		3,9	1,8		1,8	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,5		-0,5	5,3	0,0	5,3
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,6		10,6	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	11,0	0,0	11,0
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	13,6		13,6	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-2,0		-2,0	12,1	0,0	12,1
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	1,3		1,3	0,2		0,2	0,2	-0,2		-0,2	1,5	0,0	1,5
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	3,5		3,5	15,5		15,5	0,1		0,1	3,9	-3,4		-3,4	19,5	0,0	19,5
Übrige Umsatzerlöse	1,9		1,9	-0,1		-0,1	0,3		0,3	0,6		0,6	0,0		0,0	5,7	-6,2		-6,2	2,2	0,0	2,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	5,6		5,6	143,4		143,4	3,0		3,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0	0,0		0,0	152,3	0,0	152,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-52,8	-52,8	0,0	0,0	0,0	0,0	150,7	150,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	97,9	97,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-53,3		-53,3	-0,4		-0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-53,7	0,0	-53,7
Sonstige betriebliche Erträge	5,3		5,3	3,4	14,0	17,4	6,7		6,7	0,9		0,9	1,9		1,9	7,1	-4,4		-4,4	20,8	14,0	34,8
Materialaufwand	-5,4		-5,4	-145,6	-104,9	-250,5	-2,1		-2,1	0,0		0,0	-0,3		-0,3	-0,5	2,1		2,1	-151,7	-104,9	-256,6
Personalaufwand	0,4		0,4	-3,0		-3,0	-1,7		-1,7	-3,1		-3,1	-1,6		-1,6	-9,8	0,0		0,0	-18,7	0,0	-18,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,2	-0,3	-0,2		-0,2	-0,9	0,0	-0,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,5	-0,2	-1,7
Aufwendungen aus Investment Property	-20,2		-20,2	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-20,0	0,0	-20,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23,2		-23,2	-7,3		-7,3	-4,0		-4,0	-7,9		-7,9	-1,6		-1,6	-10,9	14,8		14,8	-40,2	0,0	-40,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-1,4		-1,4	-1,4		-1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,0	0,0		0,0	-3,0	0,0	-3,0
Beteiligungsergebnis	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,5		-0,5	0,0	0,0		0,0	1,3	0,0	1,3
Segmentergebnis (EBIT)	**1,2**	**-53,0**	**-51,8**	**5,6**	**-90,9**	**-85,3**	**5,4**	**150,7**	**156,1**	**7,3**	**0,0**	**7,3**	**-1,6**	**0,0**	**-1,6**	**-4,5**	**-0,1**	**0,0**	**-0,1**	**13,2**	**6,8**	**20,0**
Finanzergebnis																				-67,6	5,0	-62,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-54,4**	**11,8**	**-42,6**
Ertragsteuern																						-11,9
Konzernergebnis																						**-54,5**
Investitionen			38,6			5,5			25,0			0,0			0,0	0,0			0,0			69,1

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 30.06.2010 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2009, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle im 1. Halbjahr 2010 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 30.06.2010 unterlagen einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer. Dieser erteilte eine uneingeschränkte Bescheinigung zum Halbjahresfinanzbericht mit dem Hinweis, dass die Gesellschaft in ihrem Lagebericht Risiken erläutert, die den Fortbestand des Konzerns bedrohen können. Dort wird auf Risiken im Zusammenhang mit der Bereitstellung zusätzlicher finanzieller Mittel sowohl bei einer Objektfinanzierung als auch zur Fertigstellung von Projektentwicklungen, der Umsetzung von Immobilienverkäufen sowie der Prolongation einer Projektfinanzierung hingewiesen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende neue oder geänderte Standards und Interpretationen wurden ab dem 01.01.2010 erstmals angewendet:

- „Verbesserungen der International Financial Reporting Standards“ (2009)
- IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe“
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“

Die ab dem 01.01.2010 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG-Konzerns zum 30.06.2010.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden nur die Marktwertänderungen von Investment Property als realisiert ausgewiesen, die seit dem letzten Quartalsende bis zum Abgangszeitpunkt entstanden sind. Im Vorjahr wurden bei Abgängen alle seit Jahresbeginn entstandenen Marktwertänderungen als realisiert ausgewiesen. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Zum Jahresabschluss 31.12.2009 erfolgte ein Wechsel im Ausweis der im Zusammenhang mit einer Besserungsabrede erzielten Erlöse aus Vermietungsleistungen von den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Eigene Anteile/Wandelanleihe

Am 30.06.2010 hielt IVG 32.230 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0256 % des Grundkapitals und 32.230 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2009 dargestellt, bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden.

Neuer Großaktionär der IVG Immobilien AG wurde die Mann Immobilien-Verwaltung AG in Karlsruhe. Diese hat uns am 16.03.2010 mitgeteilt, sie habe 18,4 % der Aktien der IVG Immobilien AG von der Solidas 3 S.A., den ehemaligen Gesellschaftern des Bankhauses Sal. Oppenheim, erworben. Gegenüber den bis zum 16.03.2010 verbundenen Unternehmen der Sal. Oppenheim Gruppe bestehen Geschäftsbeziehungen, die bereits im Geschäftsbericht 2009 (Konzernanhang) erläutert wurden. Gegenüber der Mann-Gruppe bestehen keine Geschäftsbeziehungen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des Konzernzwischenabschlusses ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Bonn, den 13.08.2010

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 -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: August 2010
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2010/2011

	Veranstalter	Konferenzname	Ort
2010			
16.08.-20.08.	Berenberg	Roadshow	USA
02.09.-03.09.	EPRA	Annual Conference	Amsterdam
07.09.	HSBC Trinkaus	Property Tour "THE SQUAIRE"	Frankfurt a. M.
14.09.	WestLB/DVFA	ESG Conference	Frankfurt a. M.
16.09.	equinet	Roadshow	Mailand
22.09.-23.09.	Unicredit	German Investment Conference	München
04.10.-06.10.	expo real	Branchenmesse	München
11.10.	WestLB	Roadshow	Paris
12.10.	Cheuvreux	Roadshow	Edinburgh
13.10.	Credit Suisse	Global Property Conference	London
14.10.	Bankhaus Lampe	Roadshow	Genf
19.10.	Initiative Immobilien Aktie	Immobilienaktienkonferenz	Frankfurt a. M.
12.11.	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal	
18.11.	WestLB	Germany Conference	Frankfurt a. M.
09.12.	DSW	Aktienforum für Privatanleger	Bonn
2011			
24.03.	IVG	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2010	
13.05.	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Quartal 2011	
18.05.	IVG	Hauptversammlung	Bonn
12.08.	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2011	
11.11.	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2011	