Zwischenfinanzbericht

zum 1. Halbjahr 2011

IVG H1/2011

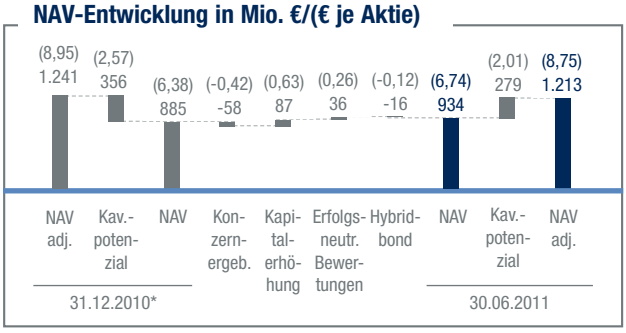
Kennzahlen

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Ertragslage				
Umsatzerlöse	319,4	561,8	105,6	412,8
davon Nettomieten	*127,5*	*135,0*	*65,3*	*66,9*
davon Gebühren Fonds-/ Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*41,7*	*50,2*	*22,5*	*30,3*
EBIT	**11,0**	**156,3**	**-13,2**	**84,4**
EBT	**-98,6**	**32,5**	**-84,6**	**20,0**
Konzernergebnis	**-57,7**	**28,2**	**-68,8**	**18,0**
davon unreal. Wertänderungen	*-80,7*	*-1,9*	*-76,7*	*-15,1*
Funds from Operations I (FFO I)	12,6	16,3	5,8	3,9
Funds from Operations II (FFO II)	-4,7	30,9	-1,0	22,5
Kennzahlen je Aktie in €				
FFO I	0,09	0,13	0,04	0,03
FFO II	-0,03	0,25	-0,01	0,18
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,54	0,09	-0,56	0,08
EPRA EPS	-0,55	0,04	-0,54	0,05
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,54 [1)]	0,09 [1)]	-0,56 [1)]	0,08 [1)]

[1)] Zur Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf den Anhang

in Mio. €	30.06. 2011	31.12. 2010
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	6.922,1	7.292,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.334,7	1.286,1
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	19,3	17,6
Net Asset Value (NAV)	933,7	884,8
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.212,6	1.241,1
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,5	17,0
EPRA NAV	770,7	797,9
EPRA NNNAV	1.002,8	985,9
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €		
NAV	6,74	7,02
NAV adj.	8,75	9,85
EPRA NAV	5,56	6,33
EPRA NNNAV	7,23	7,82
Mitarbeiter (FTE)	584	590

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



* Um Kapitalerhöhung bereinigt

VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die Erholung von Konjunktur und Immobilienmärkten insbesondere in Deutschland setzte sich im 2. Quartal 2011 abgeschwächt fort. In diesem Umfeld konnte IVG den nach der Neupositionierung eingeschlagenen Weg weiter fortsetzen. Nicht unerhebliche makroökonomische Unsicherheiten gehen jedoch insbesondere von der griechischen Staatsschuldenkrise aus. Auch die Situationen der Staatsfinanzen in Italien, Spanien und den USA tragen zur Beibehaltung der generell eher höheren Risikobewertung bei. Im Inland weist die von der Bundesregierung zwischenzeitlich vollzogene Energiewende den innovativen Energiequellen eine neue, deutlich erhöhte Bedeutung zu. In diesem Gesamtszenario sehen wir IVG mit ihrem Leistungsspektrum aus Immobilien und Kavernen als Energie-Infrastruktur zukunftsfähig aufgestellt.

Auf den Immobilien-Investmentmärkten bewegten sich im 2. Quartal 2011 die Anfangsrenditen in der Spitze überwiegend seitwärts. Nebenstandorte gelangten wieder stärker in die Aufmerksamkeit der Investoren. Auf den Immobilien-Vermietungsmärkten – insbesondere in Deutschland – legte die Umsatzdynamik zu. Im 2. Quartal 2011 konnten wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment Real Estate) 141.154 m² neu vermieten oder prolongieren. Dies waren z.B. rd. 32.000 m² im IVG-Business-Park Media Works Munich und 2.900 m² in Frankfurt. Damit konnte die Vermietungsquote mit 90,1 % zum 30.06.2011 im Vergleich zum Jahresultimo 2010 stabil gehalten werden.

In unseren Entwicklungsprojekten (Segment Development) wurden im 2. Quartal 2011 10.330 m² neu vorvermietet. Die Vorvermietungsquote in den Entwicklungsprojekten betrug zum 30.06.2011 57,7 %. Derzeit befinden sich im Segment Development noch zwei Projekte im Bau und vier in der Vermarktung. Diese wollen wir über die nächsten 12 bis 18 Monate planmäßig abarbeiten.

In unser größtes Entwicklungsprojekt THE SQUAIRE, in fußläufiger Entfernung zu den Flugsteigen des europäischen Luftfahrtdrehkreuzes Frankfurt, ist im Mai 2011 der Hauptmieter KPMG mit seiner Europazentrale eingezogen. Zusammen mit den sich monatlich weiter füllenden Gastronomie- und Handelsflächen befindet sich THE SQUAIRE damit im Echtbetrieb. Vor Kurzem konnten wir zudem rd. 18.500 m² an die Deutsche Lufthansa per Vorvertrag („Letter of intent") vermieten. Die Vermietungsquote erhöht sich damit bereits jetzt auf rd. 82 %; der finale Abschluss des Mietvertrags mit Lufthansa soll innerhalb der nächsten vier bis sechs Wochen erfolgen. Die Eröffnungen der Hilton-Hotels und des angrenzenden großzügigen Parkhauses THE SQUAIRE Parking vervollständigen das Projekt bis zum Ende dieses Jahres. Was vor über zehn Jahren als kühne Vision begann, ist nunmehr Realität und entfaltet zunehmend Aufmerksamkeitswirkung für die Themen neue Arbeitswelten, Mobilität und Architektur.

Das Kavernengeschäft entwickeln wir weiter nach Plan: Im April 2011 konnten wir sieben Kavernen übergeben, davon sechs Gaskavernen im neuen Baufeld Nord. Mit dem Kavernen-Informationszentrum und dem Kavernen-Beirat erfolgt die Erschließung im engen Dialog mit der Region. Die Erlöse von rd. 180 Mio. Euro aus dem Kavernenverkauf wurden zu unserer weiteren Entschuldung eingesetzt. Auch in Zukunft wird das Kavernengeschäft wichtige Beiträge zum Schuldenabbau leisten.

Im Geschäftsbereich Funds fand im Mai 2011 die konstituierende Sitzung für den IVG Paris Fund mit institutionellen Investoren statt. IVG konnte neben einem bereits erworbenen Objekt im renommierten Quartier Rive Gauche im Juni 2011 eine weitere Immobilie am bekannten Boulevard Saint Germain für den Fonds sichern. Im Segment Private Funds haben wir im Mai 2011 in Hamburg das erste Private Placement der IVG strukturiert und erfolgreich platziert.

Das Konzernergebnis im 2. Quartal 2011 beläuft sich auf -68,8 Mio. Euro und enthält negative unrealisierte Wertänderungen im Segment Development von 73,8 Mio. Euro. Dies ist auf eine Wertberichtigung für das Projekt THE SQUAIRE zurückzuführen, die aus Kostensteigerungen im Rahmen der Finalisierung des Projektes resultierte. Unrealisierte Marktwertänderungen von 9,6 Mio. Euro bei den Investment Property führten zu einem positiven Ergebnisbeitrag. Korrigiert um die Wertberichtigungen für das Projekt THE SQUAIRE und darauf entfallende Steuereffekte beträgt das Konzernergebnis +21,1 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 5,8 Mio. Euro bzw. -1,0 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value stieg um 5,5 % an, von 6,38 Euro pro Aktie am 31.12.2010 – bereinigt um Kapitalerhöhung – auf 6,74 Euro pro Aktie am 30.06.2011. Adjustiert um das künftige Kavernengeschäft beträgt der NAV adjusted zum 30.06.2011 8,75 Euro pro Aktie. Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die wir besonders im Auge haben, stieg im 2. Quartal mit rd. 25,6 Mio. Euro gegenüber 24,6 Mio. Euro im 1. Quartal 2011 leicht an, blieb jedoch deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Der vorliegende Zwischenfinanzbericht gibt Ihnen weitere Informationen zum Zahlenwerk im Einzelnen.

Ende Mai 2011 haben wir den ersten IVG Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt und IVG damit als Vorreiter der Branche in Deutschland positioniert. Der Bericht behandelt die vier Dimensionen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Governance im Verhältnis zu den sechs Adressaten Mieter, Investoren, Aktionäre, Mitarbeiter, Dienstleister und Öffentlichkeit. Er ist gleichzeitig Referenzpunkt für die weitere Intensivierung und Umsetzung der IVG-Nachhaltigkeitsstrategie. Einen Schwerpunkt bildet dabei naturgemäß die Verbrauchseffizienz unserer Immobilien. Ein gutes Beispiel dafür ist das Objekt „Frankfurt Central", das den international begehrten LEED-Gold-Standard erfüllt und nach grundlegender Umgestaltung mehr als die Hälfte der vormaligen Energiekosten einspart.

Im Juni 2011 kehrte IVG in die Indices der European Public Real Estate Association (EPRA) zurück. Institutionelle Investoren, die ihr Portfolio nach der Zusammensetzung dieses Index strukturieren (so genannte „Index-Tracker"), investieren damit wieder automatisch auch in die IVG-Aktie.

Für das von unseren Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Es ist uns Motivation und Verpflichtung, die aktuell anstehenden Aufgaben im zweiten Halbjahr mit unvermindertem Elan anzugehen.

Bonn, im August 2011

Der Vorstand

INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich indexiert: 31.12.2010

Der Kurs der IVG Aktie zeigte im Verlauf des 1. Halbjahrs 2011 eine gemischte Entwicklung. Am 25.01.2011 verzeichnete er mit 7,71 Euro nicht nur sein bisheriges Jahreshoch, sondern auch den höchsten Wert seit dem 01.01.2010. Er konnte sich seit dem Jahresauftakt des Vorjahrs um 44 % steigern. Am 30.06.2011 lag der Kurs der IVG Aktie mit 5,39 Euro allerdings um 16 % unter dem Jahresschlusskurs von 2010. Der Vergleichsindex MDAX stieg im 1. Halbjahr um 8 %, der Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index um 5 %.

Am 20.06.2011 hat die European Public Real Estate Association (EPRA) bekannt gegeben, dass die Aktien der IVG Immobilien wieder in die FTSE EPRA/NAREIT Index-Familie aufgenommen werden. Hierzu gehören unter anderem auch der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe und FTSE EPRA/NAREIT Germany Index, in dem führende börsengelistete Immobilienunternehmen aus Europa und Deutschland vertreten sind.

IVG wird zurzeit aktiv von 20 Analysten beobachtet. In den seit dem 01.01.2011 veröffentlichten Studien empfehlen elf Analysten, die Aktie zu kaufen, drei Analysten, sie zu halten und sechs Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 6,73 Euro.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 30.06.2011 wie folgt dar: MANN Immobilien-Verwaltung AG (20,00 %), Santo Holding AG (14,40 %), Goldsmith Capital Partners (4,94 %), Universal-Investment-Gesellschaft mbH (4,64 %) und Free float (56,02 %). Änderungen in der Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ einsehbar.

Darüber hinaus sind Neuigkeiten aus dem Hause IVG auch über die Internet-Plattform Twitter abrufbar: http://twitter.com/IVG_Immobilien

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt a.M., Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (30.06.2011)	747 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (65,60%, 30.06.2011)*	490 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.06.2011)	138,6 Mio. Stück
Aktienkurs (30.06.2011)	5,39 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Februar 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

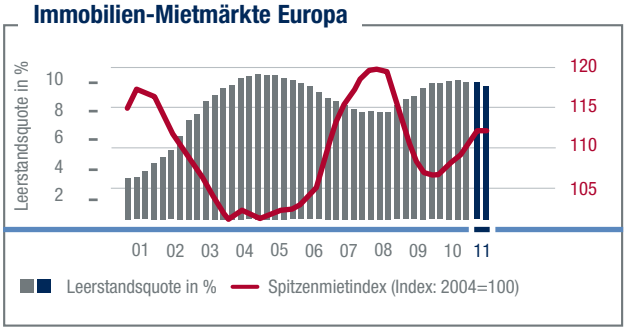
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 1. Halbjahr 2011

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Der wirtschaftliche Erholungsprozess schwächte sich in Europa im 2. Quartal 2011 nach den bislang vorliegenden Informationen ab. Diese Entwicklung stand nicht zuletzt unter dem Einfluss der Staatsschuldenkrise in der Eurozone. Beim Abbau der Arbeitslosigkeit wurden zuletzt kaum Erfolge erzielt. Die Arbeitslosenquote stagniert im Euroraum bei 9,9 %. Die Situation in Europa ist dabei weiterhin durch ein Konjunkturgefälle zwischen dem dynamischeren Norden und dem Süden gekennzeichnet. Die Inflationsrate hat sich aufgrund der gestiegenen Energiepreise in den letzten Monaten im Euroraum bei 2,7 % eingependelt. Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins daher Anfang Juli, trotz der Schuldenproblematik, um weitere 25 Basispunkte auf 1,5 % angehoben.

Ungeachtet der schwächeren Konjunktur hat die Umsatzdynamik im 2. Quartal auf Europas Büromietmärkten zugelegt. Erfreulich war die Entwicklung insbesondere in Deutschlands fünf Bürohochburgen, wo sich die Vermietungsleistung deutlich oberhalb des langfristigen Durchschnittswerts bewegte. Magere Flächenumsätze waren weiterhin in Spaniens Märkten, Lissabon, Amsterdam, Brüssel und zuletzt auch in Central London zu beobachten.

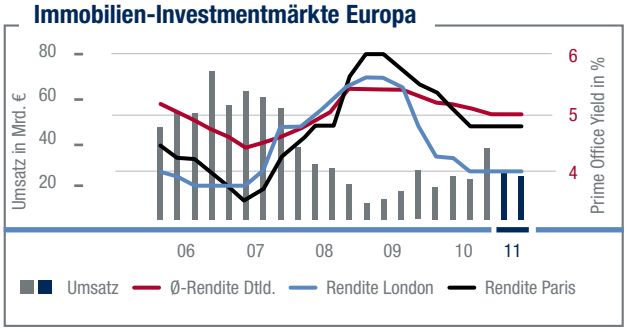
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Die Leerstandsquote ist in den meisten Bürostandorten Europas im 2. Quartal 2011 leicht gesunken. Im Durchschnitt standen zuletzt 9,7 % der Bestandsflächen leer gegenüber 9,9 % im Vorquartal. Deutschlands fünf große Büromärkte liegen mit einem Leerstandsanteil von 10,3 % geringfügig darüber. Die Spitzenmieten blieben im europäischen Mittel weitgehend stabil: Weiteren Abwärtskorrekturen in Madrid und Barcelona standen leichte Mietsteigerungen in München und London gegenüber.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Der Aufschwung auf Europas Investmentmärkten hat sich im 2. Quartal abgeschwächt: Das Transaktionsvolumen fiel gegenüber dem Vorquartal um 12 % auf 25 Mrd. Euro. Dieser Rückgang war im Wesentlichen auf einen Einbruch der Investments um 40 % in Großbritannien (6,8 Mrd. Euro) zurückzuführen. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte hielten sich im letzten Quartal fast überall stabil. Bedeutsame Ausnahmen waren der Büromarkt von Berlin, wo die Prime Yield auf 5 % sank, sowie Lissabon und Dublin, wo die Anfangsrenditen unter dem Einfluss der verschärften Staatsschuldenproblematik nach oben tendierten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse reduzierten sich von 561,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um 242,4 Mio. Euro auf 319,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der Rückgang ist zurückzuführen auf den hohen Vorjahreswert, der bestimmt war durch die Abrechnung von insgesamt acht Projektentwicklungen mit einem Volumen von 349,8 Mio. Euro. Die Umsatzerlöse des 1. Halbjahrs 2011 beinhalten demgegenüber lediglich die Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin, die im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von -56,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 26,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011. Diese Veränderung ist im Wesentlichen dem Baufortschritt im Segment IVG Development zuzuordnen, korrigiert um die abgehenden Buchwerte der abgerechneten und bereits verkauften Projekte.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +21,6 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um -14,1 Mio. Euro auf +7,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +24,9 Mio. Euro aus dem Segment IVG Real Estate (von -48,8 Mio. Euro auf -23,9 Mio. Euro) sowie mit -38,9 Mio. Euro aus dem Segment IVG Caverns (von +70,4 Mio. Euro bzw. fünf Kavernen auf +31,5 Mio. Euro bzw. zwei Kavernen). Im Segment IVG Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 3,3 Mio. Euro von 11,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 8,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode, primär aufgrund des in der Vergleichsperiode in dieser Position im Segment IVG Private Funds ausgewiesenen Buchgewinns von 6,2 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte der Ertrag aus der Rücknahme einer in Vorjahren erfolgten Wertberichtigung im Segment IVG Caverns (1,5 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 258,9 Mio. Euro um 29,6 Mio. Euro auf 229,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011. Verantwortlich für diese Veränderung waren sowohl der Rückgang der Bauaktivität (-107,7 Mio. Euro) wie auch der Anstieg der Bewertungseffekte (+78,1 Mio. Euro) bei Projektentwicklungen des Segments IVG Development. Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungseffekte sank der Materialaufwand vor unrealisierten Wertänderungen um 107,7 Mio. Euro auf 143,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011.

Die Aufwendungen aus Investment Property sanken leicht um 0,4 Mio. Euro von 36,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 35,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die mit Hilfe des Kostensenkungsprogramms im Vorjahr erzielten Einsparungseffekte konnten im 1. Halbjahr 2011 beibehalten werden. Die davon betroffenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 1,1 Mio. Euro auf 50,2 Mio. Euro.

Vor Wertänderungen sank das EBIT von +144,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr des Vorjahrs um -56,8 Mio. Euro auf +88,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ist mit -2,7 Mio. Euro dem Segment IVG Real Estate, mit -40,8 Mio. Euro dem Segment IVG Development (die Vorjahreszahlen enthalten Gewinne aus Projektabrechnungen), mit -7,1 Mio. Euro dem Segment IVG Private Funds und mit -6,2 Mio. Euro den übrigen Bereichen zuzuordnen. Unter Einschluss der Wertänderungen verzeichnete das EBIT eine Veränderung von +156,3 Mio. Euro um -145,3 Mio. Euro auf +11,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -123,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um +14,2 Mio. Euro auf -109,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinsergebnisses (+7,8 Mio. Euro), dem Anstieg des Ergebnisses aus Sicherungsgeschäften (+13,3 Mio. Euro) sowie der Entwicklung des Ergebnisses aus Fremdwährung (+5,1 Mio. Euro) und dem Ergebnis aus der Bewertung von Finanzanlagen (-8,9 Mio. Euro). Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +4,6 Mio. Euro von -110,4 Mio. Euro auf -105,8 Mio. Euro.

Die Veränderung der Position Ertragsteuern von +45,1 Mio. Euro – sie stiegen von -4,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 40,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode – ist zum einen auf die Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen auf die Nachaktivierung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen.

Insgesamt reduzierte sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigung für das Projekt THE SQUAIRE im Rahmen von dessen Finalisierung das Konzernergebnis von +28,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um -85,9 Mio. Euro auf -57,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011. Korrigiert um die Wertberichtigungen für das Projekt THE SQUAIRE und darauf entfallende Steuereffekte beträgt das Konzernergebnis +21,1 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 gegenüber +28,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse gesamt	145,5	149,1	74,3	73,4
davon Nettomieten	*122,2*	*129,9*	*61,0*	*64,8*
davon Mietnebenkosten	*21,5*	*18,2*	*12,2*	*8,0*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-23,9	-48,8	-14,1	-22,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,4	0,9	1,4	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	4,4	4,1	2,1	2,0
Aufwendungen aus Investment Property	-35,8	-36,1	-15,3	-16,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,7	-20,3	-11,4	-9,3
EBIT	**69,9**	**47,9**	**35,9**	**25,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-23,0*	*-47,7*	*-14,1*	*-23,4*
EBIT vor Wertänderungen	**92,9**	**95,6**	**50,0**	**49,3**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 149,1, Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um 3,6 Mio. Euro auf 145,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr des laufenden Jahres. Diese Entwicklung resultierte größtenteils aus dem Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in London, Glasgow und Paris. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 1. Quartal 2011 um 0,2 %. Im Jahresvergleich ergab sich dadurch eine moderate Reduzierung von lediglich 0,3 % (per 31.03.2011: -1,0 %).

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen in der Berichtsperiode mit -23,9 Mio. Euro weniger negativ aus als in der Vergleichsperiode (-48,8 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 30.06.2011 insgesamt eine negative Wertänderung von lediglich ca. 0,5 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property verbesserten sich im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs einer Immobilie in Paris von 0,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 1,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2010 um 0,3 Mio. Euro auf 4,4 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property konnten im 1. Halbjahr 2011 um 0,3 Mio. Euro auf 35,8 Mio. Euro gesenkt werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen in der Berichtsperiode leicht um 0,4 Mio. Euro von 20,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 20,7 Mio. Euro.

Insgesamt konnte der Kostenrückgang die Verringerung der Nettomieten nicht vollständig abfedern, sodass das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate um 2,7 Mio. Euro auf 92,9 Mio. Euro sank. Durch den Rückgang der negativen unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT nach Wertänderungen im Vorjahresvergleich jedoch stark um 22,0 Mio. Euro von 47,9 Mio. Euro auf 69,9 Mio. Euro an.

IVG Investment – Development

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse gesamt	127,4	359,6	6,1	307,7
davon Projektverkäufe	*114,1*	*349,8*	*2,0*	*303,9*
Bestandsveränderungen	22,3	-62,8	66,8	-116,6
Materialaufwand	-224,3	-251,5	-140,7	-162,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,2	-18,9	-6,9	-10,3
EBIT	**-90,7**	**27,9**	**-74,0**	**19,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-86,9*	*-9,0*	*-73,8*	*-13,6*
EBIT vor Wertänderungen	**-3,8**	**36,9**	**-0,2**	**33,1**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 359,6 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 um 232,2 Mio. Euro auf 127,4 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im 1. Halbjahr des Vorjahrs erfolgten Realisierungen und Verkäufe von Projektentwicklungen über insgesamt 349,8 Mio. Euro. In der Berichtsperiode erfolgte lediglich die Abrechnung eines Projekts in Berlin, das im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von -62,8 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +22,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 27,2 Mio. Euro von 251,5 Mio. Euro auf 224,3 Mio. Euro. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit um 105,1 Mio. Euro (von 242,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf 137,4 Mio. Euro) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 77,9 Mio. Euro (von -9,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2010 auf -86,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen im Rahmen der Finalisierung des Projektes.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2010 um 1,7 Mio. Euro auf 17,2 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von +36,9 Mio. Euro um -40,8 Mio. Euro auf -3,8 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -86,9 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -9,0 Mio. Euro) sank das EBIT von +27,9 Mio. Euro um -118,6 Mio. Euro auf -90,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse gesamt	15,8	19,1	9,3	14,3
davon aus Vermietungsleistungen	*3,9*	*8,9*	*3,9*	*8,9*
davon aus Betriebsführung	*4,6*	*6,0*	*2,7*	*3,2*
davon übrige Umsatzerlöse	*5,0*	*2,7*	*0,5*	*1,4*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	31,5	70,4	23,7	36,0
Sonstige betriebliche Erträge	2,4	0,3	2,4	0,2
EBIT	**38,0**	**77,6**	**28,4**	**42,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*33,0*	*68,2*	*25,2*	*33,8*
EBIT vor Wertänderungen	**5,1**	**9,4**	**3,3**	**8,7**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Caverns sind im 1. Halbjahr 2011 gegenüber der Vergleichsperiode von 19,1 Mio. Euro um 3,3 Mio. Euro auf 15,8 Mio. Euro gesunken. Ein wesentlicher Grund sind geringere Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein.

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 2011 haben zwei Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht, eine davon im 2. Quartal 2011. Unter Berücksichtigung von Bewertungseffekten aus Mehrvolumina im Rahmen der finalen Abrechnung von bereits verkauften Kavernen ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 31,5 Mio. Euro. Demgegenüber hatten in der Vergleichsperiode 2010 fünf Kavernen diesen Schwellenwert überschritten und unrealisierte Marktwertänderungen von 70,4 Mio. Euro ausgelöst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 0,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 2,1 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro gestiegen. Sie betreffen mit 1,5 Mio. Euro eine Wertaufholung einer zu Anschaffungskosten bilanzierten Kaverne.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 77,6 Mio. Euro um 39,6 Mio. Euro auf 38,0 Mio. Euro aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die im 1. Halbjahr 2011 planmäßig in die Fair-Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT von 9,4 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro auf 5,1 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse gesamt	28,4	29,9	14,6	14,5
davon aus Fonds-/Objekt-management	*26,1*	*28,8*	*12,6*	*14,3*
davon aus Transaktionen	*2,4*	*0,9*	*2,0*	*0,2*
Personalaufwand	-5,6	-5,2	-2,6	-2,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,1	-12,4	-7,5	-6,3
EBIT	**9,1**	**12,9**	**4,6**	**6,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**9,1**	**12,9**	**4,6**	**6,0**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 29,9 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 28,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf das niedrigere Volumen und damit verbundene Gebühren im Fonds- und Objektmanagement (-2,7 Mio. Euro) zurückzuführen. Durch verbesserte Transaktionserlöse im 2. Quartal 2011 (+1,8 Mio. Euro) konnte die Volumenverringerung überwiegend kompensiert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen primär aufgrund erhöhter innerbetrieblicher Leistungsverrechnung um 1,7 Mio. Euro auf 14,1 Mio. Euro.

Insgesamt sank das EBIT von 12,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 3,8 Mio. Euro auf 9,1 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	H1/2011	H1/2010	Q2/2011	Q2/2010
Umsatzerlöse gesamt	2,1	4,2	1,1	3,0
davon aus Strukturierung	*0,1*	*2,4*	*0,1*	*2,2*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*1,9*	*1,7*	*1,0*	*0,8*
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	6,4	0,2	0,2
Personalaufwand	-1,9	-2,5	-0,8	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,5	-2,4	-1,3	-1,0
EBIT	**-2,0**	**5,1**	**-0,8**	**0,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-2,0**	**5,1**	**-0,8**	**0,4**

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

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

Aufgrund des reduzierten Platzierungsvolumens wurde die Personalstruktur entsprechend angepasst. Dies hat zu dem um 0,6 Mio. Euro gesunkenen Personalaufwand geführt.

Das EBIT verringerte sich von 5,1 Mio. Euro um 7,1 Mio. Euro auf -2,0 Mio. Euro.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellen sich per 30.06.2011 wie folgt dar:

		davon Abgang durch			davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Develop-ment	Verkauf Real Estate	Tilgung	Prolon-gation geplant
2011	751	3	1	22	725
2012	2.023	30	30	205	1.758
2013	198	57	0	20	121
2014	1.361	0	0	9	1.352
2015 ff.	270	0	31	10	229
Summe	**4.603**	**90**	**62**	**266**	**4.185**

Im 2. Quartal 2011 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 167 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf eine Teiltilgung im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 (180 Mio. Euro), Rückführungen bei zwei Projektfinanzierungen (21 Mio. Euro), Regel- und Sondertilgungen bei Objektkrediten (9 Mio. Euro) und Währungseffekte (2 Mio. Euro) sowie gegenläufig der Eingang einer neuen Finanzierung (30 Mio. Euro) und die Ziehung im Syndizierten Kredit aus dem Jahr 2007 (15 Mio. Euro).

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Falle eines Verbleibs der fertiggestellten Projekte bei der IVG sind die Finanzierungen zu prolongieren. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Investmentobjekten abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 32 Mio. Euro mit Laufzeiten zwischen 2011 und 2015 sowie eine Brückenfinanzierung mit Laufzeit bis 2012. Die Objekte und die dazu gehörenden Darlehen sollen bis Ende 2012 planmäßig durch Verkauf von der Konzernbilanz der IVG Immobilien AG abgehen.

Im Rahmen des 2009 abgeschlossenen Syndizierten Kredits ist vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 im Juli 2012 ein Teilbetrag in Höhe von 186 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (80 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

2011 sind verschiedene Anschlussfinanzierungen bzw. Prolongationen vorgesehen: Dabei handelt es sich um Darlehen für das Projekt THE SQUAIRE (480 Mio. Euro Ziehungsvolumen per 30.06.2011), für zwei Objektfinanzierungen (mit zusammen 195 Mio. Euro) sowie für eine bilaterale Banklinie (50 Mio. Euro). Die anstehenden Prolongationen von Krediten mit einer Laufzeit bis 2012 in Höhe von rd. 1,76 Mrd. Euro sollen bereits in 2011 angegangen werden; sie setzen sich zusammen aus der so genannten „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den Syndizierten Kredit aus dem Jahre 2009. Bei allen genannten Finanzierungen steht IVG in einem engen Dialog mit den maßgeblichen Banken, um die notwendigen Prolongationen frist- und zeitgerecht zu realisieren. Wir gehen davon aus, einen Großteil dieser Finanzierungen im 3. Quartal 2011 final vereinbaren zu können.

Nach 2012 sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der Syndizierte Kredit aus dem Jahre 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Verlängerung vorgesehen.

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

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.06.2011 ist aufgrund erhöhter Geldmarktzinsen und Margenerhöhungen gegenüber dem 31.03.2011 (4,06 %) auf 4,27 % angestiegen.

Die zum 30.06.2011 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,12 Mrd. Euro:

in Mio. €	30.06.2011
Freie nicht projektbezogene Banklinien	2
Freier Rahmen auf Girokonten	9
Kassenguthaben	99
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	4
Summe	**116**

Im 2. Quartal 2011 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

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

in Mio. €	H1/2011	H1/2010
Cashflow aus laufender Tätigkeit	26,3	51,8
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	-123,2	56,4
Nettozinszahlungen	-92,1	-96,4
Nettosteuerzahlungen	-8,4	-6,7
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-197,4**	**5,1**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**199,1**	**47,6**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-133,0**	**-86,4**
Veränderung der Zahlungsmittel *	**-131,3**	**-33,7**
Liquide Mittel zum Stichtag	143,6	241,1

* Exkl. wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von 5,1 Mio. Euro um -202,5 Mio. Euro auf -197,4 Mio. Euro verschlechtert und ist weiterhin geprägt durch die planmäßig erfolgten Investitionen in Projektentwicklungen. Gegenläufig wirkte die erfolgreiche Veräußerung der Projektentwicklung Hackesches Quartier.

Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von -96,4 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro auf -92,1 Mio. Euro zurückgegangen. Verantwortlich hierfür ist die Reduzierung der Finanzschulden aufgrund von Teiltilgungen beim Syndizierten Kredit aus dem Jahr 2009 sowie Rückführungen von Projektfinanzierungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 151,5 Mio. Euro auf 199,1 Mio. Euro und ist geprägt von den erfolgten Verkäufen von Kavernen und anderen Investment Property. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in der Berichtsperiode.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt -133,0 Mio. Euro und resultiert ursächlich aus dem Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (85,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte die planmäßige Tilgung von Projektfinanzierungen und Mehrwertsteuerdarlehen.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 0,9. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

Vermögenslage

in Mio. €	30.06.2011	31.12.2010	Veränd. in %
Bilanzsumme	6.922,1	7.292,4	-5,1
Langfristiges Vermögen	5.545,6	5.697,5	-2,7
Kurzfristiges Vermögen	1.376,4	1.594,9	-13,7
Eigenkapital	1.334,7	1.286,1	+3,8
Eigenkapitalquote in %	19,3	17,6	+9,3
Langfristiges Fremdkapital	4.368,1	4.307,4	+1,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.219,3	1.698,9	-28,2
Finanzschulden	4.986,6	5.288,5	-5,7
Finanzschulden in %	72,0	72,5	-0,7

Das langfristige Vermögen reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,2 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür waren mit 179,8 Mio. Euro im Wesentlichen die im 2. Quartal 2011 erfolgte Übertragung von sechs Kavernen an den Kavernenfonds sowie die Umgliederung einer Immobilie in Frankreich (79,6 Mio. Euro) in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte im 1. Quartal 2011. Gegenläufig wirkten sich die Investitionen im 1. Halbjahr in Kavernen und andere Investment Property (72,7 Mio. Euro) aus.

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,2 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2010 auf 1,4 Mrd. Euro bedingt durch den erfolgreichen Verkauf einer Projektentwicklung in Deutschland (0,1 Mrd. Euro). Der Rückgang der Zahlungsmittel um 0,1 Mrd. Euro spiegelt insbesondere den planmäßigen Projektfortschritt sowie die laufenden Investitionen in den Segmenten IVG Development und IVG Caverns wider.

Die Bilanzsumme verringerte sich um 0,4 Mrd. Euro auf 6,9 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb gegenüber dem 31.12.2010 nahezu unverändert (1,3 Mrd. Euro). Eigenkapitalerhöhend haben neben der im 1. Quartal 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung (86,9 Mio. Euro) auch die erfolgsneutralen Effekte im Wesentlichen aus dem Hedge Accounting (34,8 Mio. Euro) beigetragen. Gegenläufig wirkten sich das negative Konzernergebnis von 57,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 sowie mit -16,0 Mio. Euro die abgegrenzte Verzinsung der Hybrid-Anleihe aus.

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,4 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro. Hierzu trug neben einer im 2. Quartal 2011 erfolgten Teiltilgung im Rahmen des Syndizierten Kredits (180,0 Mio. Euro) sowie der Rückführung von zwei Projektfinanzierungen (21,0 Mio. Euro) auch die bereits im 1. Quartal 2011 im Rahmen des erfolgten Verkaufs vorgenommene Tilgung einer weiteren Projektfinanzierung (114 Mio. Euro) bei.

Der NAV (Net Asset Value) sank um 4,0 %, von 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010 auf 6,74 Euro je Aktie zum 30.06.2011. Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung und der daraus entstandenen höheren Aktienstückzahl ist der NAV um 5,5 % gestiegen.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der NAV adjusted zum 30.06.2011 mit 8,75 Euro je Aktie um 11,2 % gegenüber dem 31.12.2010 (9,85 Euro je Aktie). Wird der Wert zum 31.12.2010 aufgrund der Kapitalerhöhung ebenfalls angepasst (8,95 Euro je Aktie), sank der NAV adjusted in der Berichtsperiode um 2,3 %.

Nachtragsbericht

Vor Kurzem konnten wir im Projekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen rd. 18.500 m² an die Deutsche Lufthansa per Vorvertrag („Letter of intent“) vermieten. Die Vermietungsquote erhöht sich damit bereits jetzt auf rd. 82 %; der finale Abschluss des Mietvertrags mit Lufthansa soll innerhalb der nächsten vier bis sechs Wochen erfolgen.

Eine gegen Ende des Jahres auslaufende Objektfinanzierung über 45 Mio. Euro wurde für einen Zeitraum von zehn Jahren verlängert. Weiterhin wurde seitens einer Bank eine vorbehaltlose Kreditzusage für die Finanzierung des Projektes THE SQUAIRE Parking erteilt.

Risikobericht

Grundsätzlich berücksichtigen die Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %; d.h. sie bilden die aus IVG-Sicht wahrscheinlichere Entwicklung ab.

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG haben sich gegenüber dem 1. Quartal 2011 nur unwesentlich verändert. Ein ernst zu nehmendes Risiko für die Entwicklung auf den Immobilienmärkten stellt nach wie vor die gesamtwirtschaftliche Lage dar, insbesondere aufgrund der ungelösten Staatsschuldenproblematik im Euroraum sowie in den USA. Aus der angespannten Situation der öffentlichen Haushalte ergeben sich im Hinblick auf die künftige Miet- und Wertentwicklung aber auch gewisse Chancen, zum Beispiel insofern, als die Europäische Zentralbank möglicherweise auf mittlere Sicht aus politischen Gründen relativ hohe Inflationsraten oberhalb ihrer Zielmarke von „nahe, unter 2 %“ tolerieren muss und Anleger verstärkt in Sachwerte investieren.

Als kritisch ist nach wie vor das hohe Volumen an Immobilienkrediten anzusehen, die in diesem und in den nächsten beiden Jahren in Europa zur Refinanzierung anstehen. Problematisch ist die Lage insbesondere für Objekte jenseits des Core-Segments, da sowohl die potenziellen Investoren als auch die Immobilienfinanzierer kein Interesse an solchen Immobilien haben. Vor allem Problemobjekte müssen daher möglicherweise weitere empfindliche Wertkorrekturen hinnehmen. Das Segment hochwertiger, moderner Objekte bietet hingegen Chancen, da sich das Angebot an solchen Immobilien auf dem Mietmarkt aufgrund der geringen Fertigstellungsvolumina in diesem und im nächsten Jahr verknappen dürfte.

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

Wesentliche Einzelrisiken ergeben sich aus der Prolongation von bestehenden Objekt-, Portfolio- und Projektfinanzierungen sowie einer unter Umständen notwendigen Sondertilgung nach dem Auslaufen der Heilungsperiode (Waiver) einer Objektfinanzierung mit nicht eingehaltenem Loan-to-Value (LTV) Covenant. Steigende Marktzinsen könnten sowohl die Liquidität als auch das Ergebnis der IVG belasten.

Bei zwei noch laufenden Projektentwicklungen bestehen mögliche Kostensteigerungsrisiken. Hinzu kommen unter Umständen weitere Terminverzüge bei einer großen Projektentwicklung, soweit der Einzug eines Großmieters bis Anfang des 4. Quartals nicht realisiert werden kann, sowie eine mögliche Reduzierung des erzielbaren Verkaufspreises für eine Immobilie im Ausland im Rahmen der systematischen Bereinigung des IP-Portfolios der IVG.

Ansonsten bestehen geschäftsfeldtypische marktbedingte Wertänderungsrisiken bei einzelnen Bestandsimmobilien im Investmentportfolio der IVG.

Im Segment Funds besteht das Risiko, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte zurückgeht, die Transaktionsgeschwindigkeit nachlässt oder bestehende Fonds vorzeitig aufgelöst werden müssen, wodurch die einmaligen und laufenden Erträge negativ beeinflusst werden können. Ursache sind u.a. Unsicherheiten bzw. nachteilige Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Regulierung) z.B. aus Solvency Anforderungen für institutionelle Investoren.

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

Prognosebericht

Voraussichtliche Konzernentwicklung

Für das Segment IVG Real Estate verfolgt IVG in 2011 und 2012 weiterhin die Umsetzung eines Verkaufsprogramms mit einem Gesamtvolumen von ca. 600 Mio. Euro, das sowohl der Liquiditätssicherung als auch der Portfoliobereinigung dient. Mit im 1. Halbjahr getätigten Verkäufen von 133 Mio. Euro sind bereits ca. 25 % des Zweijahresprogramms umgesetzt. In den Aussagen zur Ergebniserwartung sind weiterhin aus Vorsichtsgründen keine Erhöhungen der Fair Values aus der Erholung der Investmentmärkte enthalten.

Dem Abbau der Projektpipeline folgend sind im Segment IVG Development nur noch das Projekt THE SQUAIRE (New Work City) und das zugehörige Parkhaus THE SQUAIRE Parking am Frankfurter Flughafen im Bau. Die Fertigstellungen werden für dieses Jahr und die Schlussrechnungen für nächstes Jahr erwartet. Auf Basis der bereits erfolgten bzw. sich abzeichnenden Vermietungen plant IVG derzeit nach Erreichen eines eingeschwungenen Miet-Cashflows die Veräußerung in den nächsten 18 - 24 Monaten über einen geschlossenen Immobilenfonds. Das Verkaufsvolumen wird für die nächsten zwei Jahre inklusive des bereits über den von uns aufgelegten IVG Premium Green Fund vermarkteten Projekts Hackesches Quartier in Berlin unverändert mit ca. 1 Mrd. Euro angestrebt und soll einen erheblichen Beitrag zum Abbau der Finanzschulden leisten.

Im Segment IVG Caverns erreichte auch im 2. Quartal 2011 eine Kaverne planmäßig die für die IFRS-Bilanzierung nach Fair Value relevante Aufgriffsgrenze von 300.000 m³. Im 2. Halbjahr 2011 werden noch weitere vier Kavernen diese Grenze überschreiten. Bis Ende 2012 sollten somit insgesamt zwölf weitere Kavernen mit Fair Values bilanziert sowie sechs bzw. sieben Kavernen je Jahr fertig gestellt und an den von IVG gemanagten Kavernenfonds veräußert werden. Diese Verkäufe werden planmäßig zur Tilgung des Syndizierten Kredits aus dem Jahr 2009 genutzt.

Im 2. Quartal 2011 konnte im Segment IVG Institutional Funds erneut ein leichter Anstieg der Assets under Management von 12,3 Mrd. Euro auf 12,4 Mrd. Euro verzeichnet werden. Für die nächsten zwei Jahre zielt IVG in diesem Segment aufgrund von Umschichtungen unverändert auf die Stabilisierung der Assets under Management durch Abverkäufe und Auflage von neuen innovativen Produkten, wie den im 1. Quartal 2011 initiierten IVG Paris Fund, ab.

Das für die Jahre 2011 und 2012 erwartete Vertriebsvolumen im Segment IVG Private Funds wurde aufgrund der Verzögerungen in 2011 von 500 Mio. Euro auf 300 Mio. Euro Eigenkapital abgesenkt. Unverändert soll dabei ein Teil der geplanten Fonds mit Objekten aus dem Bestand der IVG ausgestattet werden.

Auf Konzernebene dürften sich die Umsätze im weiteren Jahresverlauf ohne das Segment IVG Development nahezu linear zum Halbjahr entwickeln. Größere Veränderungen sind auch in 2012 nicht zu erwarten, allerdings wird mit den fortschreitenden Verkäufen im Segment IVG Real Estate ein leichtes Absinken der Umsätze einhergehen.

Vor dem Hintergrund der im 1. Halbjahr 2011 bilanzierten Wertänderung beim Projekt THE SQUAIRE und dem leicht angezogenen Zinsniveau kann davon ausgegangen werden, dass IVG frühestens 2012 in die Gewinnzone zurückkehrt.

Des Weiteren verweisen wir auf den Risikobericht.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. Juni 2011

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2011 Vor Wertänderungen	H1/2011 Unrealisierte Wertänderungen [1]	H1/2011 Summe	H1/2010 Vor Wertänderungen	H1/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	H1/2010 Summe
Umsatzerlöse	319,4		319,4	561,8		561,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	26,3		26,3	-56,9		-56,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	7,5	7,5	0,0	21,6	21,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,6		0,6	0,9		0,9
Sonstige betriebliche Erträge	7,0	1,5	8,5	11,8	0,0	11,8
Materialaufwand	-143,3	-86,0	-229,3	-251,0	-7,9	-258,9
Personalaufwand	-34,8		-34,8	-33,8		-33,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3,6	0,0	-3,6	-3,1	-2,2	-5,3
Aufwendungen aus Investment Property	-35,8		-35,8	-36,2		-36,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50,2		-50,2	-51,3		-51,3
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,7		1,7	1,4		1,4
Beteiligungsergebnis	0,8		0,8	1,0		1,0
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**88,0**	**-77,0**	**11,0**	**144,8**	**11,5**	**156,3**
Finanzerträge	25,7	40,8	66,5	4,1	29,0	33,1
Finanzaufwendungen	-131,5	-44,6	-176,1	-114,5	-42,4	-156,9
Finanzergebnis	**-105,8**	**-3,8**	**-109,6**	**-110,4**	**-13,4**	**-123,8**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-17,8**	**-80,7**	**-98,6**	**34,3**	**-1,9**	**32,5**
Ertragsteuern			40,8			-4,3
Konzernergebnis			**-57,7**			**28,2**
Anteil Konzernaktionäre			*-73,7*			*11,4*
Anteil Hybridkapitalgeber			*16,0*			*16,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,8*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,54			0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,54 [2]			0,09 [2]

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, 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 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2011	H1/2010
Konzernergebnis	**-57,7**	**28,2**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	2,2	-0,5
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	37,2	-10,8
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-1,0	1,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	1,7	-3,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-5,2	5,4
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**34,8**	**-7,9**
Gesamtergebnis	**-22,9**	**20,3**
Anteil Konzernaktionäre	*-38,9*	*3,5*
Anteil Hybridkapitalgeber	*16,0*	*16,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,8*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2011 Vor Wertänderungen	Q2/2011 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q2/2011 Summe	Q2/2010 Vor Wertänderungen	Q2/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q2/2010 Summe
Umsatzerlöse	105,6		105,6	412,8		412,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	68,6		68,6	-111,0		-111,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	9,6	9,6	0,0	13,4	13,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,6		0,6	0,2		0,2
Sonstige betriebliche Erträge	3,8	1,5	5,3	2,8	0,0	2,8
Materialaufwand	-70,5	-73,8	-144,3	-156,8	-14,4	-171,2
Personalaufwand	-17,0		-17,0	-17,6		-17,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,8	0,0	-1,8	-1,5	-2,2	-3,7
Aufwendungen aus Investment Property	-15,3		-15,3	-16,5		-16,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25,6		-25,6	-27,2		-27,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,1		1,1	1,9		1,9
Beteiligungsergebnis	0,1		0,1	0,5		0,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**49,5**	**-62,7**	**-13,2**	**87,6**	**-3,2**	**84,4**
Finanzerträge	14,3	8,2	22,5	4,3	16,1	20,4
Finanzaufwendungen	-71,7	-22,2	-93,9	-56,8	-28,0	-84,8
Finanzergebnis	**-57,4**	**-14,0**	**-71,4**	**-52,5**	**-11,9**	**-64,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-7,8**	**-76,7**	**-84,6**	**35,2**	**-15,1**	**20,0**
Ertragsteuern			15,7			-2,0
Konzernergebnis			**-68,8**			**18,0**
Anteil Konzernaktionäre			*-76,8*			*9,6*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,4*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,56			0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,56 [2]			0,08 [2]

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, 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 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2011	Q2/2010
Konzernergebnis	**-68,8**	**18,0**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-3,5	-0,8
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	2,7	5,0
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-1,0	5,2
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	1,7	-3,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1,9	1,4
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**1,8**	**7,0**
Gesamtergebnis	**-67,0**	**25,0**
Anteil Konzernaktionäre	*-75,0*	*16,7*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,4*

Konzernbilanz

in Mio. €	30.06.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,4	250,0
Investment Property	4.562,4	4.760,7
Sachanlagen	132,6	128,9
Finanzanlagen	129,3	153,9
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	94,3	81,9
Derivative Finanzinstrumente	4,1	3,5
Latente Steueransprüche	316,2	271,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	55,4	47,6
Summe langfristiges Vermögen	**5.545,6**	**5.697,5**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	997,3	1.065,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	155,1	177,0
Forderungen aus Ertragsteuern	28,9	45,2
Derivative Finanzinstrumente	0,2	0,0
Wertpapiere	2,1	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	143,6	274,9
	1.327,2	**1.564,2**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	49,2	30,7
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.376,4**	**1.594,9**
Bilanzsumme	**6.922,1**	**7.292,4**

in Mio. €	30.06.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	138,6	126,0
Kapitalrücklage	695,5	622,1
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-67,5	-101,3
Gewinnrücklagen	167,6	238,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**933,7**	**884,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,0	0,3
Summe Eigenkapital	**1.334,7**	**1.286,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.200,7	4.143,1
Derivative Finanzinstrumente	22,5	46,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	81,7	71,5
Pensionsrückstellungen	16,1	16,3
Sonstige Rückstellungen	39,3	27,4
Verbindlichkeiten	7,8	3,2
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.368,1**	**4.307,4**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	786,0	1.145,4
Derivative Finanzinstrumente	49,2	66,5
Sonstige Rückstellungen	28,5	54,4
Verbindlichkeiten	302,5	354,8
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	53,2	77,8
	1.219,3	**1.698,9**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	0,0	0,0
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.219,3**	**1.698,9**
Bilanzsumme	**6.922,1**	**7.292,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
Konzernergebnis								11,4	11,4	16,0	0,8	28,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-0,3	-6,7		1,7	-2,6	-7,9			-7,9
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,3**	**-6,7**	**0,0**	**1,7**	**8,8**	**3,5**	**16,0**	**0,8**	**20,3**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-16,0		-16,0
Kapitalerhöhung									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**	**258,6**	**867,4**	**400,9**	**1,1**	**1.269,4**
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								-73,7	-73,7	16,0	0,0	-57,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2,0	32,8		-1,0	1,0	34,8			34,8
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,0**	**32,8**	**0,0**	**-1,0**	**-72,7**	**-38,9**	**16,0**	**0,0**	**-22,9**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-16,0		-16,0
Kapitalerhöhung	12,6	74,3							86,9			86,9
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,2							0,2			0,2
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-1,1						1,8	0,7		-0,3	0,4
Stand zum 30.06.2011	**138,6**	**695,5**	**-0,5**	**10,3**	**-55,0**	**12,9**	**-35,7**	**167,6**	**933,8**	**400,9**	**0,0**	**1.334,7**

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	H1/2011	H1/2010
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**11,0**	**156,3**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-7,5	-21,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,6	-0,9
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	3,6	5,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	58,3	-56,8
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-16,1	11,5
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-21,8	-48,9
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-2,2	0,0
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0,0	4,0
Erhaltene Dividenden	1,6	2,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**26,3**	**51,8**
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]	-123,2	56,4
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-123,2**	**56,4**
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-96,9**	**108,2**
Nettozinszahlungen	-92,1	-96,4
Nettosteuerzahlungen	-8,4	-6,7
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-197,4**	**5,1**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**199,1**	**47,6**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-133,0**	**-86,4**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-131,3	-33,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06.	**143,6**	**241,1**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	143,6	241,0

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Anhang

Segmentberichterstattung 1. Halbjahr 2011

H1/2011	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	144,3		144,3	127,4		127,4	15,8		15,8	28,2		28,2	2,1		2,1	1,7	0,0		0,0	319,4	0,0	319,4
Umsatzerlöse intern	1,2		1,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0		0,0	15,7	-17,3		-17,3	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**145,5**	**0,0**	**145,5**	**127,4**	**0,0**	**127,4**	**15,8**	**0,0**	**15,8**	**28,4**	**0,0**	**28,4**	**2,1**	**0,0**	**2,1**	**17,4**	**-17,3**	**0,0**	**-17,3**	**319,4**	**0,0**	**319,4**
Nettomieten von Investment Property	120,8		120,8	0,0		0,0	1,6		1,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	122,2	0,0	122,2
Nettomieten andere	1,4		1,4	4,6		4,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,9		-0,9	5,3	0,0	5,3
Erlöse aus Mietnebenkosten	21,5		21,5	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	23,6	0,0	23,6
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	114,1		114,1	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	114,8	0,0	114,8
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,0		5,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,0	0,0	5,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	1,6		1,6	3,9		3,9	2,4		2,4	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	8,0	0,0	8,0
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,0		0,0	0,0		0,0	4,6		4,6	26,1		26,1	1,9		1,9	1,4	-0,4		-0,4	33,7	0,0	33,7
Übrige Umsatzerlöse	1,8		1,8	0,1		0,1	5,0		5,0	0,0		0,0	0,0		0,0	15,7	-15,7		-15,7	6,8	0,0	6,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,2		0,2	22,3		22,3	3,8		3,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	26,3	0,0	26,3
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-23,9	-23,9	0,0		0,0	0,0	31,5	31,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	7,5	7,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,4		1,4	-0,1		-0,1	-0,6		-0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,6	0,0	0,6
Sonstige betriebliche Erträge	4,4		4,4	0,9		0,9	0,9	1,5	2,4	0,4		0,4	0,2		0,2	9,6	-9,4		-9,4	7,0	1,5	8,5
Materialaufwand	-1,9	0,9	-1,0	-137,4	-86,9	-224,3	-4,6		-4,6	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	1,0		1,0	-143,3	-86,0	-229,3
Personalaufwand	-1,2		-1,2	-0,5		-0,5	-4,0		-4,0	-5,6		-5,6	-1,9		-1,9	-21,6	0,0		0,0	-34,8	0,0	-34,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,2		-0,2	0,0		0,0	-2,7	0,0	-2,7	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,6	0,0		0,0	-3,6	0,0	-3,6
Aufwendungen aus Investment Property	-35,8		-35,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-35,8	0,0	-35,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,7		-20,7	-17,2		-17,2	-3,5		-3,5	-14,1		-14,1	-2,5		-2,5	-17,8	25,6		25,6	-50,2	0,0	-50,2
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	0,5		0,5	1,0		1,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,7	0,0	1,7
Beteiligungsergebnis	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Segmentergebnis (EBIT)	**92,9**	**-23,0**	**69,9**	**-3,8**	**-86,9**	**-90,7**	**5,1**	**33,0**	**38,0**	**9,1**	**0,0**	**9,1**	**-2,0**	**0,0**	**-2,0**	**-13,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**88,0**	**-77,0**	**11,0**
Finanzergebnis																				-105,8	-3,8	-109,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-17,8**	**-80,7**	**-98,6**
Ertragsteuern																						40,8
Konzernergebnis																						**-57,7**
Segmentvermögen			4.378,0			994,3			679,3			266,5			14,4	269,1			-0,1			6.601,5
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*72,7*			*7,5*			*0,0*			*14,0*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*94,3*
Investitionen			40,8			0,2			63,3			1,3			0,0	5,0			0,0			110,6

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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 bewerteten 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 2. Quartal 2011

Q2/2011 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	73,7		73,7	6,1		6,1	9,3		9,3	14,5		14,5	1,1		1,1	1,0	0,0		0,0	105,6	0,0	105,6
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	7,6	-8,4		-8,4	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**74,3**	**0,0**	**74,3**	**6,1**	**0,0**	**6,1**	**9,3**	**0,0**	**9,3**	**14,6**	**0,0**	**14,6**	**1,1**	**0,0**	**1,1**	**8,6**	**-8,4**	**0,0**	**-8,4**	**105,6**	**0,0**	**105,6**
Nettomieten von Investment Property	60,3		60,3	0,0		0,0	1,5		1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	61,7	0,0	61,7
Nettomieten andere	0,7		0,7	3,3		3,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,4		-0,4	3,6	0,0	3,6
Erlöse aus Mietnebenkosten	12,2		12,2	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,1		-0,1	13,5	0,0	13,5
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	2,0		2,0	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,7	0,0	2,7
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	3,9		3,9	2,0		2,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	5,5	0,0	5,5
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,0		0,0	0,0		0,0	2,7		2,7	12,6		12,6	1,0		1,0	0,8	-0,2		-0,2	17,0	0,0	17,0
Übrige Umsatzerlöse	1,1		1,1	0,0		0,0	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	7,9	-7,9		-7,9	1,6	0,0	1,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,1		0,1	66,8		66,8	1,6		1,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	68,6	0,0	68,6
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-14,1	-14,1	0,0	0,0	0,0	0,0	23,7	23,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	9,6	9,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,4		1,4	-0,1		-0,1	-0,6		-0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,6	0,0	0,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,1		2,1	0,3	0,0	0,3	0,9	1,5	2,4	0,0		0,0	0,2		0,2	5,0	-4,7		-4,7	3,8	1,5	5,3
Materialaufwand	-1,4	0,0	-1,4	-66,9	-73,8	-140,7	-2,4		-2,4	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,5		0,5	-70,5	-73,8	-144,3
Personalaufwand	-0,1		-0,1	-0,2		-0,2	-2,2		-2,2	-2,6		-2,6	-0,8		-0,8	-11,2	0,0		0,0	-17,0	0,0	-17,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,1	0,0	-0,1	0,0		0,0	-1,4	0,0	-1,4	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,8	0,0	-1,8
Aufwendungen aus Investment Property	-15,3		-15,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,3	0,0	-15,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,4		-11,4	-6,9		-6,9	-1,9		-1,9	-7,5		-7,5	-1,3		-1,3	-9,4	12,7		12,7	-25,6	0,0	-25,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	0,3		0,3	0,8		0,8	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,1	0,0	1,1
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	0,1	0,0	0,1
Segmentergebnis (EBIT)	**50,0**	**-14,1**	**35,9**	**-0,2**	**-73,8**	**-74,0**	**3,3**	**25,2**	**28,4**	**4,6**	**0,0**	**4,6**	**-0,8**	**0,0**	**-0,8**	**-7,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**49,5**	**-62,7**	**-13,2**
Finanzergebnis																				-57,4	-14,0	-71,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-7,8**	**-76,7**	**-84,6**
Ertragsteuern																						15,7
Konzernergebnis																						**-68,8**
Investitionen			13,3			0,5			32,4			0,0			0,0	1,9			0,0			48,2

Segmentberichterstattung 2. Quartal 2010

Q2/2010 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	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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 bewerteten 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

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 30.06.2011 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2010.

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“.

Im Zwischenabschluss wurde eine Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie für die Berichts- und Vergleichsperiode sowie für die Konzernabschlüsse 2008, 2009 und 2010 aufgrund der Bereinigung um nicht verwässernde Effekte vorgenommen. Des Weiteren wurde ein Abschnitt mit den wesentlichen Geschäftsvorfällen der Berichtsperiode sowie eine Erläuterung zur Darstellung der unrealisierten Bewertungseffekte aufgenommen.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 30.06.2011 wurde einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die ab dem 01.01.2011 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 30.06.2011.

Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Das verwässerte Ergebnis je Aktie wurde um den in vorherigen Perioden nicht standardkonformen Einbezug nicht-verwässernder Effekte bereinigt.

Die Korrektur hätte gem. IAS 8.42 erst im nächsten zu veröffentlichenden Abschluss erfolgen müssen. Insofern erfolgt zum 30.06.2011 eine freiwillige vorzeitige Korrektur.

Nachfolgend werden die korrigierten Werte für die vergangenen Perioden dargestellt.

je Aktie in €	Verwässertes EPS* vor Anpassung	Anpassung	Verwässertes EPS* nach Anpassung
2. Quartal 2011	-0,51	-0,05	-0,56
1. Halbjahr 2011	-0,47	-0,07	-0,54
2. Quartal 2010	0,10	-0,02	0,08
1. Halbjahr 2010	0,13	-0,04	0,09
Konzernabschluss 2010	0,02	-0,09	-0,07
Konzernabschluss 2009	-1,41	-0,20	-1,61
Konzernabschluss 2008	-3,80	-0,38	-4,18

* EPS = Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property des 1. Halbjahres 2011 (+7,5 Mio. Euro) entfallen mit -23,9 Mio. Euro auf das Segment IVG Real Estate sowie mit +31,5 Mio. Euro auf das Segment IVG Caverns.
- Von den sieben im April 2011 fertiggestellten und an die Mieter übergebenen Kavernen, wurden sechs zu einem Kaufpreis von 180,0 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds veräußert. Im Segment IVG Real Estate verbesserten sich die realisierten Marktwertänderungen aufgrund des Verkaufs einer Immobilie in Paris auf 1,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.
- Im 1. Halbjahr 2011 wurden im Materialaufwand von 229,3 Mio. Euro Wertberichtigungen auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert zum 30. Juni 2011 von -86,0 Mio. Euro erfasst. Diese entfielen im Wesentlichen auf das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen im Rahmen der Finalisierung des Projektes.
- Im Februar 2011 wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 12,6 Mio. neue Inhaberaktien ausgegeben. Dadurch wurden Bruttoerlöse von 86,9 Mio. Euro erzielt. Direkt zurechenbare Transaktionskosten betrugen 1,1 Mio. Euro, die von der Kapitalrücklage als „übrige Veränderung“ in Abzug gebracht wurden.
- Die Reduzierung der Finanzschulden um 301,8 Mio. Euro ist im Wesentlichen bedingt durch eine Teiltilgung im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 aus den Erlösen der Kavernenverkäufe sowie der Rückführung einer Projektfinanzierung.
- Die Fertigstellung und Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin, die im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde, führte zur Realisierung von Umsatzerlösen von 109,0 Mio. Euro.
- Die unrealisierten Wertänderungen der Finanzerträge des 1. Halbjahres 2011 (+ 40,8 Mio. Euro) betreffen mit +32,0 Mio. Euro überwiegend positive Fair Value Änderungen von derivativen Finanzinstrumenten (1. Quartal 2011: +25,7 Mio. Euro, 2. Quartal 2011: +6,3 Mio. Euro).

Eigene Anteile

Am 30.06.2011 hielt IVG 32.230 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0233 % des Grundkapitals und 32.230 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Vor Kurzem konnten wir im Projekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen rund 18.500 m² an die Deutsche Lufthansa per Vorvertrag („Letter of intent“) vermieten. Die Vermietungsquote erhöht sich damit bereits jetzt auf rd. 82 %; der finale Abschluss des Mietvertrags mit Lufthansa soll innerhalb der nächsten vier bis sechs Wochen erfolgen.

Eine gegen Ende des Jahres auslaufende Objektfinanzierung über 45 Mio. Euro wurde für einen Zeitraum von zehn Jahren verlängert. Weiterhin wurde seitens einer Bank eine vorbehaltlose Kreditzusage für die Finanzierung des Projektes THE SQUAIRE Parking erteilt.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bonn, den 15.09.2011 / 08.08.2011

Dr. Gerhard Niesslein Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die IVG Immobilien AG, Bonn

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Konzern-Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Konzernkapitalflussrechnung, Entwicklung des Konzerneigenkapitals sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der IVG Immobilien AG, Bonn, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2011, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Pflichtgemäß weisen wir darauf hin, dass der Fortbestand des Konzerns durch Risiken bedroht ist, die im Risikobericht des Konzernzwischenlageberichts dargestellt sind. Dort wird auf die Notwendigkeit der Umsetzung von Immobilien- und Kavernenverkäufen sowie von beabsichtigten Prolongationen von Finanzierungen und auf das Risiko von Sondertilgungen im Zusammenhang mit Covenantvereinbarungen hingewiesen.

Diese Bescheinigung erteilen wir aufgrund unserer am 8. August 2011 abgeschlossenen prüferischen Durchsicht und unseres Nachtrags zur prüferischen Durchsicht, der sich auf die Änderung der Earnings per Shares in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie weiterer ergänzender Angaben im Anhang bezog. Auf die Begründung der Änderung durch die Gesellschaft im geänderten Anhang wird verwiesen. Auf der Grundlage unseres Nachtrags zur prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns Anlass zu Feststellungen gegeben hätten.

Düsseldorf, den 15. September 2011/ 8. August 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa.

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakte

Investor Relations & Media Relations

Martin Praum
Tel. +49 (0) 228 844-137
Fax +49 (0) 228 844-372
E-Mail:ir@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: August 2011
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2011/2012

Datum	Veranstalter	Konferenzname/ Roadshowtermin	Ort
01.09.-02.09.2011	EPRA	Annual Conference	London
07.09.-08.09.2011	BoA/ML	Global Property Conference	New York
27.09.-29.09.2011	UniCredit	German Investment Seminar	München
04.10.-06.10.2011	exporeal	Immobilienmesse	München
12.10.2011	JP Morgan	German Corporate Forum	London
17.10.2011	JP Morgan	Roadshow	Paris
18.10.2011	JP Morgan	Roadshow	Frankfurt a.M.
19.10.2011	IIA	Initiative Immobilienaktie	Frankfurt a.M.
11.11.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2011	
15.05.2012	IVG	Hauptversammlung	Bonn