Zwischenfinanzbericht
zum 1. Halbjahr 2012

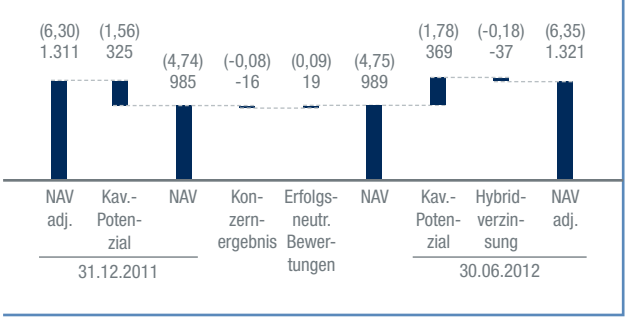
IVG
Passion for Real Assets

Kennzahlen

	H1/2012	H1/2011
Ertragslage (in Mio. €)		
Umsatzerlöse	212,8	319,4
davon Nettomieten	*119,1*	*127,5*
davon Gebühren Fonds-/Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*47,7*	*41,7*
EBIT	**95,3**	**11,0**
EBT	**-16,4**	**-98,6**
Konzernergebnis	**-16,1**	**-57,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*32,8*	*-80,7*
Funds from Operations I (FFO I)	17,4	12,6
Funds from Operations II (FFO II)	-37,4	-4,7
Kennzahlen je Aktie (in €)		
FFO I	0,08	0,09
FFO II	-0,18	-0,03
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,08	-0,54
EPRA EPS	-0,10	-0,55
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,08	-0,54
Anzahl Aktien im Durchschnitt	207,9	135,6

	30.06.2012	31.12.2011
Bilanzielle Kennzahlen (in Mio. €)		
Bilanzsumme	6.577,3	6.904,2
Eigenkapital zu Buchwerten	1.389,5	1.386,3
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	21,1	20,1
Net Asset Value (NAV)	988,6	985,3
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.320,9	1.310,6
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	20,3	19,2
EPRA NAV	783,8	781,7
EPRA NNNAV	1.131,9	1.131,4
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie (in €)		
NAV	4,76	4,74
NAV adj.	6,35	6,30
EPRA NAV	3,77	3,76
EPRA NNNAV	5,44	5,44
Anzahl Aktien zum Stichtag	207,9	207,9
Mitarbeiter (FTE)	587	586

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



VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die politischen Bemühungen zur Eindämmung der Staatsschuldenkrise setzten sich auch im 2. Quartal 2012 fort. Gerade in den letzten Wochen entwickelte sich die Lage unter dem Schlagwort der „Schuldenunion" zu einer Richtungsdiskussion für Europa. Die Wirtschaft im Allgemeinen wie auch die Immobilienwirtschaft im Besonderen befinden sich in einem Abwartemodus. Trotz dieses Schwebezustands setzte die IVG ihren eingeschlagenen Weg der Neupositionierung im 2. Quartal konsequent fort. Auf Rückenwind durch vorteilhafte ökonomische Umfeldfaktoren konnten wir somit nicht setzen.

Das Transaktionsvolumen auf Europas Investmentmärkten für Gewerbeimmobilien ging im 2. Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7 % zurück (in Deutschland mangels Angebot im Core-Segment sogar um 23 %). IVG kontrahierte in diesem Umfeld im 2. Quartal Käufe und Verkäufe über insgesamt 585 Mio. Euro. Der Renditeabstand von Immobilieninvestitionen zu Staatsanleihen ist in europäischen Nicht-Krisenländern auf einem historisch hohen Niveau – dies ist ein Umstand, der in diesen Zeiten der Unsicherheit als Kaufanreiz jedoch nur den Core- und Core+-Marktsegmenten zugute kommt.

Auf den europäischen Mietmärkten für Büroflächen entsprach die Umsatzdynamik dem langfristigen Durchschnitt. In Deutschland, speziell in Berlin und München, fielen die Anmietungen sogar überdurchschnittlich stark aus. Die Leerstandsquote fiel sowohl in Europa als auch in Deutschland leicht auf zuletzt 9,3 %.

Im 2. Quartal 2012 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment IVG Real Estate) 60.802 m² neu vermietet oder prolongiert. Dazu gehört z. B. die Vermietung von 8.500 m² in unserer Immobilie in der City-Süd in Hamburg. Die wirtschaftliche Vermietungsquote unseres Portfolios konnte mit 88,7 % zum 30.06.2012 im Vergleich zum Vorquartal (88,6 %) stabil gehalten werden.

Die Vermietungsquote der übrigen noch planmäßig zu Ende zu führenden Entwicklungsprojekte (Segment IVG Development) betrug 72,1 % zum 30.06.2012. Ergänzend konnten im Projekt Hackesches Quartier in Berlin 1.100 m² vermietet werden, welches IVG für den Fonds IVG Premium Green Fund betreut.

Das THE SQUAIRE am Flughafen Frankfurt wurde im Mai mit der internationalen Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Gold ausgezeichnet und konnte mit dem Einzug von Deutsche Lufthansa den dritten großen Ankermieter begrüßen. Mit der Lufthansa (Luftverkehr), Hilton (Hotellerie) und KPMG (Wirtschaftsprüfung/Steuerberatung) haben wir drei Ankermieter, die in idealer Weise das Segment der internationalen „Business Services" repräsentieren. Für diese Dienstleistungen wurde THE SQUAIRE vor allem konzipiert. Die Vermietungsquote von THE SQUAIRE beträgt zum 30.06.2012 rund 85,6 % und nähert sich damit kontinuierlich weiter dem angestrebten Investment-Grade.

Das Parkhaus THE SQUAIRE Parking ging in den letzten Wochen erstmals in die Ferienflugsaison. Wir versprechen uns über die stark frequentierte Nutzung der hochmodernen öffentlichen Parkflächen eine schnelle Steigerung des Bekanntheitsgrads.

Ende des 2. Quartals 2012 wurden unsere langfristig von der Allianz angemieteten Objekte in Unterföhring bei München an den von IVG erfolgreich aufgelegten Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München übergeben. Vor allem aus dem Verkaufserlös dieser Objekte wurde ein großer IVG Kreditblock (die so genannte „CORE"-Finanzierung) von 904 Mio. Euro auf nunmehr 584 Mio. Euro zurückgeführt. Dies ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu der noch über die nächsten Jahre laufenden Normalisierung der IVG Finanzkennzahlen.

Unsere Kavernenanlage in Etzel überschritt im April erstmals die Speichermarke von 10 Mio. m³ Erdöl. Damit gehört IVG zu den größten Rohöl-Lagerhaltern in Europa. Das Rohöl dient Erdölbevorratungsverbänden verschiedener europäischer Staaten als nationaler Krisenvorrat. Neben Öl als klassischem fossilen Energieträger wird in Etzel zunehmend Erdgas gespeichert. Im 2. Quartal 2012 wurden sieben neue Gasspeicherkavernen an die Nutzer zur Erstbefüllung übergeben.

Zudem steht die Kavernenanlage auch für die innovative Speicherung von regenerativen Energien zur Verfügung. Diese gewinnt im Rahmen der Energiewende erheblich an Bedeutung. IVG hat hierzu frühzeitig eine interdisziplinäre Dialogreihe gestartet, die im April auf der diesjährigen Hannover-Messe ihre Fortsetzung fand. Als Ergebnis dieses Expertenaustauschs planen wir in Etzel gemeinsam mit Partnern eine Pilotanlage zur Speicherung von aus Windkraft gewonnenem Wasserstoff, dem sogenannten „Windwasserstoff".

Unsere gewachsene Erfahrung im Bereich der Energiespeicherung und der Fondskonzeption wollen wir nutzen, indem wir auch im angrenzenden Bereich der Energie-Infrastruktur tätig werden. Beispiele sind Windparks oder Verteilernetze mit dazu gehörenden Finanzierungskonzepten. Die diesjährige Aktionärshauptversammlung im Mai hat einer entsprechenden Erweiterung der IVG Satzung zugestimmt. Die auf unserer Webseite in der Reihe „IVG Research Lab" verfügbare aktuelle IVG Studie zu Infrastrukturinvestitionen gibt vertieft Auskunft zu dieser in ihren Investitionscharakteristika den Immobilien ähnlichen Assetklasse.

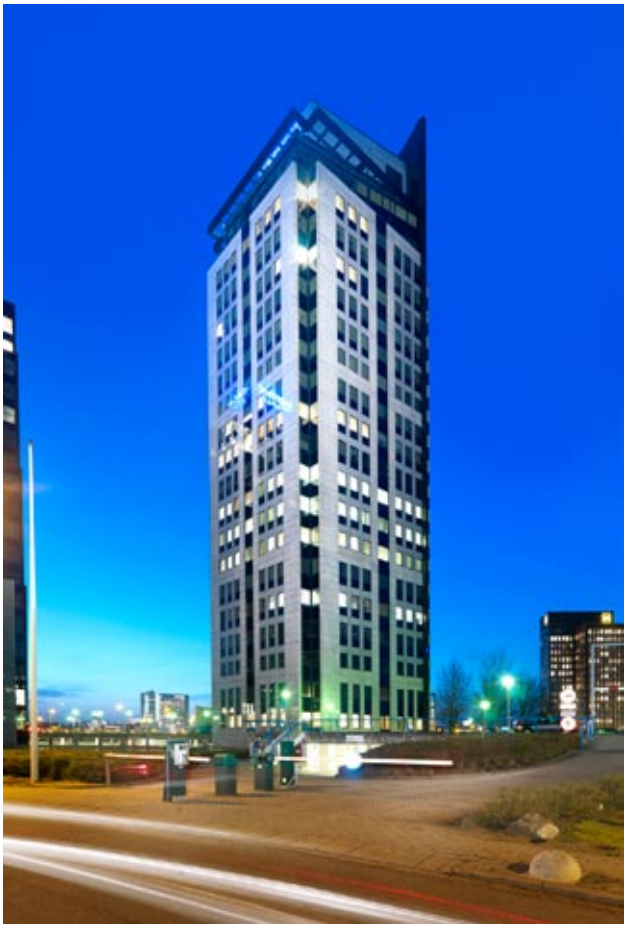
Das Konzernergebnis im 2. Quartal 2012 beläuft sich auf -11,2 Mio. Euro. Unrealisierte Marktwertänderungen in Höhe von 20,4 Mio. Euro bei den Investment Property lieferten einen positiven Ergebnisbeitrag. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 14,6 Mio. Euro bzw. -26,0 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value veränderte sich um 0,3 %, von 4,74 Euro pro Aktie am 31.12.2011 auf 4,76 Euro pro Aktie am 30.06.2012. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt zum 30.06.2012 6,35 Euro pro Aktie gegenüber 6,30 Euro pro Aktie am 31.12.2011. Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnte im 2. Quartal 2012 mit 29,8 Mio. Euro nahezu stabil gehalten werden (29,2 Mio. Euro im 1. Quartal 2012). Durch den Einbezug der Betriebsaufwendungen von THE SQUAIRE in diese Position ist ein Vergleich mit dem Vorjahr von -25,6 Mio. Euro nur bedingt möglich. Der nachfolgende Zwischenfinanzbericht liefert Ihnen detaillierte Informationen zum Zahlenwerk.

Wie bereits im Vorfeld berichtet, steuern wir die weiteren Initiativen, die wir zur Repositionierung von IVG im Spannungsfeld von Kostenoptimierung und Erschließung neuer Wachstumsfelder verfolgen, im Projekt „Phönix". Schwerpunkt im 2. Quartal 2012 waren Vorarbeiten zur Optimierung der Personalstruktur, die wir im 3. Quartal dieses Jahres umsetzen werden. Um IVG die Wachstumsoption des REIT-Marktes zu erhalten, haben wir uns entschlossen, unsere bisherige Vor-REIT-Gesellschaft, deren Status ohne Börsennotiz Anfang August abgelaufen wäre, am 24.07.2012 als REIT an die Börse zu bringen. Der REIT ist nun ein weiteres Element unseres strategischen Ansatzes einer Investment-Plattform, die Investoren unterschiedliche Zugänge zu Immobilieninvestitionen bietet.

Das von Ihnen weiterhin entgegengebrachte Vertrauen wissen wir außerordentlich zu schätzen. Es ist uns ein Ansporn, den eingeschlagenen geschäftspolitischen Kurs auch im derzeit rauen gesamtwirtschaftlichen Fahrwasser konsequent weiter zu verfolgen.

Bonn, im August 2012

Der Vorstand



INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich in %
indexiert: 01.01.2011

Quelle: Bloomberg
Zeitraum: 31.12.20120 – 30.06.2012

Bedingt durch die erneute Verschärfung der Eurokrise verloren die weltweit bedeutenden Aktienmärkte im 2. Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal an Wert. Auch die schwächeren US-Wirtschaftsdaten beeinflussten die Risikobereitschaft der Anleger negativ.

Für die IVG Aktie bedeutete dies einen Rückgang auf 1,57 Euro zum Ende des 2. Quartals 2012, was einem Kursverlust von 25 % seit Jahresbeginn entspricht. Der für IVG relevante Vergleichsindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe konnte im selben Zeitraum einen Kursgewinn von 9 % erzielen. Seit Ende des 2. Quartals 2012 konnte sich der Kurs der IVG Aktie jedoch wieder erholen. Zum Redaktionsschluss (am 07.08.2012) lag er bei 2,05 Euro. Das entspricht einem Plus gegenüber dem jüngsten Quartalsstichtag von 30,6 %. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index stieg im selben Zeitraum um 8,8 %.

IVG wird zurzeit von 16 Analysten beobachtet. In ihren aktuellen Studien empfehlen fünf Analysten, die Aktie zu kaufen, sieben Analysten, sie zu halten und vier Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 2,62 Euro pro Aktie.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 30.06.2012 wie folgt dar: Die MANN Immobilien-Verwaltung AG hält 20,00 %, die Santo Holding AG 10,00 %, Goldsmith Capital Partners 4,94 % und die Universal-Investment-Gesellschaft mbH 4,64 %. Der Free float beträgt 60,42 %. Änderungen in der Aktionärsstruktur sowie Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ einsehbar.

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

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt a. M., Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, Xetra
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	SDAX, FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG DZ Bank, Lang & Schwarz
Marktkapitalisierung (30.06.2012)	327 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (70,00 %) (30.06.2012) *	229 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.06.2012)	208 Mio. Stück
Aktienkurs (30.06.2012)	1,57 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Dezember 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

ZWISCHENLAGEBERICHT

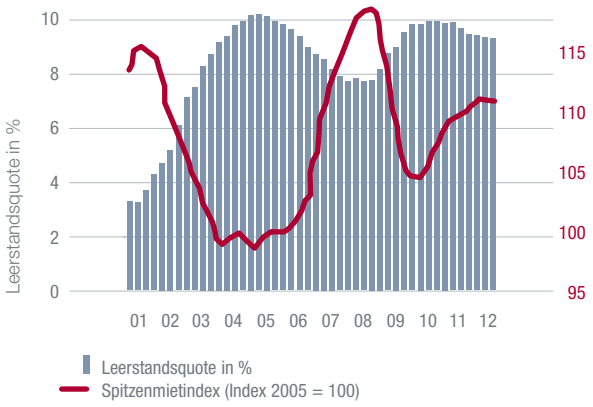
zum 1. Halbjahr 2012

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Stimmung unter Europas Unternehmen und Verbrauchern hat sich in den letzten Monaten angesichts der ungelösten Staatsschuldenkrise weiter verschlechtert. Die Lage auf den Finanzmärkten bleibt trotz der Beschlüsse des EU-Gipfels Ende Juni äußerst angespannt. Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone wird dieses Jahr schätzungsweise um 0,3 % fallen. Die Inflationsrate hat sich angesichts der Rezession zuletzt auf 2,4 % in der Eurozone abgeschwächt. Die Europäische Zentralbank hat daher angesichts der fortgesetzten Risiken den Leitzins um 25 Basispunkte auf 0,75 % gesenkt.

Trotz der schwachen konjunkturellen Vorgaben bewegten sich die Flächenumsätze auf Europas Büromietmärkten im 2. Quartal 2012 im langfristigen Durchschnitt: Die deutschen Märkte Berlin und München und in Europa auch Brüssel entwickelten sogar eine starke Anmietungsdynamik. In den meisten Bürostandorten Südeuropas sowie in Amsterdam herrschte weiterhin eine Anmietungsflaute.

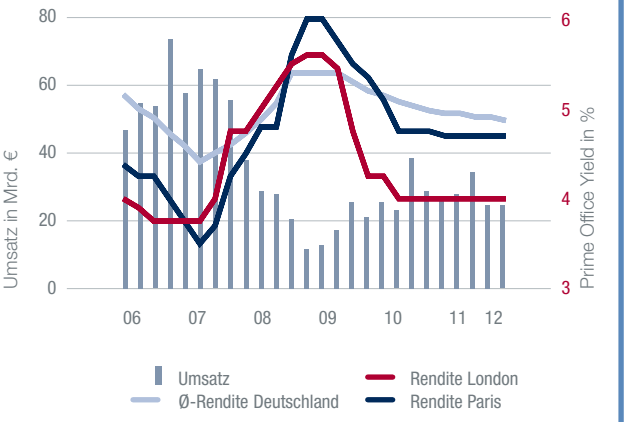
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Die Nettoabsorption lag im 2. Quartal 2012 nahe bei Null. Bei den Anmietungen handelte es sich überwiegend um Flächenwechsel. Der Leerstand auf Europas Büromärkten fiel dabei im 2. Quartal 2012 nur leicht. Die Leerstandsquote belief sich Mitte 2012 sowohl in Europa als auch in Deutschland auf durchschnittlich 9,3 %. Die Spitzenmieten blieben im Wesentlichen stabil: Düsseldorf und München gehörten zu den wenigen Standorten, die ein Mietwachstum ausweisen konnten, während die Mieten in den spanischen und italienischen Büromärkten leicht nach unten tendierten.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Auf dem europäischen Anlagemarkt wurden im 2. Quartal 2012 Gewerbeimmobilien im Wert von 24,6 Mrd. Euro gehandelt (-7 % gegenüber dem Vorjahresquartal). Insbesondere London und Paris verzeichneten vergleichsweise hohe Investmentvolumina, während die deutschen Märkte – nicht zuletzt mangels Angebots an begehrten Core-Objekten – einen Rückgang bei den Investments hinnehmen mussten. Die Knappheit an geeigneten Immobilien schlug sich in einigen deutschen Märkten – ebenso wie in Stockholm – in einem leichten Rückgang der Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte nieder. In den Bürostandorten Südeuropas, in denen vergleichsweise wenige Transaktionen zustande kamen, tendierten die Anfangsrenditen dagegen nach oben.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken von 319,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um 106,6 Mio. Euro auf 212,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist primär auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, die aufgrund des Wegfalls von Nettomieten von verkauften Investment Property ebenfalls rückläufig waren. Positiv wirkten sich mit 13,2 Mio. Euro die in den übrigen Umsatzerlösen ausgewiesenen Erlöse aus den Hilton Hotels am Standort THE SQUAIRE aus.

Die Bestandsveränderungen blieben mit +26,7 Mio. Euro nahezu auf Niveau der Vergleichsperiode (+26,3 Mio. Euro). Sie betreffen im Wesentlichen das Segment IVG Development und beinhalten in der Berichtsperiode primär die entsprechend dem Projektfortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen von THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking. In der Vergleichsperiode stand den deutlich umfangreicheren Investitionen der abgehende Buchwert aus dem Verkauf eines Projekts in Berlin gegenüber.

Die Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber dem Vorjahr um 10,5 Mio. Euro auf 18,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Während die realisierten Marktwertänderungen im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Immobilien in Unterföhring an den Fonds IVG EuroSelect 21 München von +0,6 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um -17,6 Mio. Euro auf -17,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode sanken, erhöhten sich die unrealisierten Marktwertänderungen von 7,5 Mio. Euro um 28,1 Mio. Euro auf 35,7 Mio. Euro im Berichtsjahr. Zu dieser Veränderung trugen das Segment IVG Real Estate mit -12,8 Mio. Euro und das Segment IVG Caverns mit +41,0 Mio. Euro bei. Im Segment IVG Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von 8,5 Mio. Euro um 15,3 Mio. Euro auf 23,8 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen erhaltene Abstands- und Vergleichszahlungen im Segment IVG Real Estate (5,0 Mio. Euro), die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro) sowie der Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank von 229,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 192,8 Mio. Euro auf 36,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der reduzierten Bauaktivität sowie der im Vorjahr hierin enthaltenen Wertberichtigung des Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen. Im 1. Halbjahr 2011 war im Materialaufwand eine Wertberichtigung von -86,9 Mio. Euro betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE enthalten.

Primär aufgrund von Einmaleffekten im Zusammenhang mit der Optimierung der Personalstruktur im Rahmen des Projekts „Phönix“ stieg der Personalaufwand von 34,8 Mio. Euro auf 39,1 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 35,8 Mio. Euro auf 40,4 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund geplanter Instandhaltungsmaßnahmen an einem Objekt in München.

Insgesamt erhöhte sich das EBIT deutlich von +11,0 Mio. Euro um +84,2 Mio. Euro auf +95,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012. Diese Veränderung ist insbesondere auf zwei Ursachen zurückzuführen: Das EBIT des Segments IVG Development erhöhte sich deutlich von -90,7 Mio. Euro im Vorjahr um +83,2 Mio. Euro auf -7,5 Mio. Euro. Im 1. Halbjahr 2011 enthielt das EBIT einen Bewertungseffekt von -86,9 Mio. Euro betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE. Im Segment IVG Caverns konnte das EBIT vor allem aufgrund von drei Kavernen, die im 1. Halbjahr 2012 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind, von +38,0 Mio. Euro um +38,1 Mio. Euro auf +76,1 Mio. Euro gesteigert werden. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das Konzern-EBIT von +88,0 Mio. Euro um -27,1 Mio. Euro auf +60,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich nur leicht von -109,6 Mio Euro im 1. Halbjahr 2011 um -2,0 Mio. Euro auf -111,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus höheren Belastungen beim Ergebnis aus Sicherungsgeschäften (-7,5 Mio. Euro), die teilweise durch die Verbesserung des Ergebnisses aus der Bewertung von Finanzanlagen (+6,2 Mio. Euro) kompensiert werden konnten. Das Ergebnis aus Sicherungsgeschäften wurde belastet durch einen in der Berichtsperiode auslaufenden Sondereffekt im Rahmen des Ablaufes von ehemals im Hedge-Accounting bilanzierten Swapgeschäften. Das Zinsergebnis erhöhte sich leicht von -98,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 auf -101,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der positive Effekt aus den erfolgten Tilgungen wurde durch einen negativen Einmaleffekt aus der zinsänderungsbedingten Aufzinsung von Rückstellungen überkompensiert.

Die Ertragsteuern verschlechterten sich im Jahresvergleich von +40,8 Mio. Euro um -40,5 Euro auf +0,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist die im Vorjahr enthaltene Nachaktivierung von latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge.

Insgesamt verbesserte sich das Konzernergebnis deutlich von -57,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um 41,6 Mio. Euro auf -16,1 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	H1/2012	H1/2011	Q2/2012	Q2/2011
Umsatzerlöse gesamt	136,1	145,5	67,1	74,3
davon Nettomieten	*110,7*	*122,2*	*55,1*	*61,0*
davon Mietnebenkosten	*23,6*	*21,5*	*10,7*	*12,2*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-36,8	-23,9	-11,7	-14,1
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-17,1	1,4	-15,4	1,4
Sonstige betriebliche Erträge	12,1	4,4	5,3	2,1
Aufwendungen aus Investment Property	-40,4	-35,8	-19,5	-15,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,9	-20,7	-10,8	-11,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-5,3	0,5	-4,1	0,3
EBIT	**25,6**	**69,9**	**10,1**	**35,9**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-36,9*	*-23,0*	*-11,6*	*-14,1*
EBIT vor Wertänderungen	**62,4**	**92,9**	**21,7**	**50,0**

Im Segment IVG Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 145,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um 9,4 Mio. Euro auf 136,1 Mio. Euro in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken im Vergleich zum 1. Halbjahr der Vergleichsperiode um 11,5 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in Paris, Berlin, Hamburg, München und Helsinki. Der Rückgang der Nettomieten konnte durch die um 2,1 Mio. Euro erhöhten Erlöse aus Mietnebenkosten teilweise kompensiert werden. In einer Like-for-like-Betrachtung stiegen die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 1. Quartal 2012 um 0,7 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich von -23,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um -12,8 Mio. Euro auf -36,8 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus negativen Marktwertänderungen zweier finnischer Immobilien sowie einer Immobilie in München. Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 30.06.2012 insgesamt eine negative Wertänderung von ca. 1 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property veränderten sich in der Berichtsperiode - im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf von zwei Immobilien in München an den Fonds IVG EuroSelect 21 München von +1,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um -18,5 Mio. Euro auf -17,1 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 um 7,7 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro. Der Anstieg betrifft mit 5,0 Mio. Euro im Wesentlichen die Abstandszahlung eines Mieters aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses sowie die von dem Verkäufer eines in 2006 durch IVG erworbenen Immobilienportfolios erhaltene Vergleichszahlung.

Die Aufwendungen aus Investment Property stiegen im 1. Halbjahr 2012 um 4,7 Mio. Euro auf 40,4 Mio. Euro. Der Anstieg betrifft mit 2,3 Mio. Euro im Wesentlichen geplante Instandhaltungsmaßnahmen an einem Objekt in München.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen in der Berichtsperiode mit 20,9 Mio. Euro nahezu unverändert auf dem Niveau der Vergleichsperiode (20,7 Mio. Euro.).

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate sank im 1. Halbjahr 2012 von 92,9 Mio. Euro um 30,5 Mio. Euro auf 62,4 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der negativen unrealisierten Marktwertänderungen veränderte sich das EBIT nach Wertänderungen in den ersten sechs Monaten 2012 um -44,4 Mio. Euro von 69,9 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 25,6 Mio. Euro.

IVG Investment – Development

in Mio. €	H1/2012	H1/2011	Q2/2012	Q2/2011
Umsatzerlöse gesamt	25,3	127,4	13,3	6,1
davon Nettomieten	*6,2*	*4,6*	*3,6*	*3,3*
davon Mietnebenkosten	*3,6*	*2,1*	*2,0*	*1,3*
davon Projektverkäufe	*1,6*	*114,1*	*0,4*	*2,0*
davon Fertigungsaufträge	*0,0*	*5,0*	*0,0*	*0,0*
davon übrige Umsatzerlöse	*13,2*	*0,1*	*7,1*	*0,0*
Bestandsveränderungen	23,0	22,3	13,4	66,8
Sonstige betriebliche Erträge	4,4	0,9	3,9	0,3
Materialaufwand	-29,7	-224,3	-16,5	-140,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	*-28,2*	*-17,2*	*-14,0*	*-6,9*
EBIT	**-7,5**	**-90,7**	**-1,2**	**-74,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*-86,9*	*0,0*	*-73,8*
EBIT vor Wertänderungen	**-7,5**	**-3,8**	**-1,2**	**-0,2**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 127,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 um 102,1 Mio. Euro auf 25,3 Mio. Euro. Im 1. Quartal des Vorjahres erfolgte die Übertragung eines Projekts in Berlin an den IVG Premium Green Fund. Demgegenüber war ein Anstieg der Nettomieten von 4,6 Mio. Euro um 1,6 Mio. Euro auf 6,2 Mio. Euro sowie der Mietnebenkosten von 2,1 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro, überwiegend durch das Vermietungsgeschäft des Großprojekts THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen, zu verzeichnen. Die übrigen Umsatzerlöse von 13,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012 resultieren aus den Hilton Hotels im THE SQUAIRE.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +22,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +23,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012. Sie beinhalten die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen. In der Vergleichsperiode umfasste der Posten auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 4,4 Mio. Euro beinhalten mit 2,3 Mio. Euro einen währungsbedingten Effekt im Zusammenhang mit dem Abgang einer Gesellschaft in London.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 194,6 Mio. Euro von 224,3 Mio. Euro auf 29,7 Mio. Euro aufgrund eines niedrigeren Projektvolumens. Der Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit belief sich auf 107,7 Mio. Euro (von 137,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 auf 29,7 Mio. Euro). In der Berichtsperiode waren keine unrealisierten Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zu verzeichnen, die im 1. Halbjahr 2011 angefallenen Wertänderungen von -86,9 Mio. Euro betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich gegenüber der Vergleichsperiode um 11,0 Mio. Euro auf 28,2 Mio. Euro, hauptsächlich durch die laufenden Betriebskosten nach der Fertigstellung von THE SQUAIRE.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von -3,8 Mio. Euro um -3,7 Mio. Euro auf -7,5 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von 0,0 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -86,9 Mio. Euro) verbesserte sich das EBIT von -90,7 Mio. Euro um -83,2 Mio. Euro auf -7,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	H1/2012	H1/2011	Q2/2012	Q2/2011
Umsatzerlöse gesamt	12,5	15,8	8,1	9,3
davon Nettomieten	*4,2*	*1,6*	*3,3*	*1,5*
davon aus Vermietungsleistungen	*0,0*	*3,9*	*0,0*	*3,9*
davon aus Betriebsführung	*5,7*	*4,6*	*3,4*	*2,7*
davon übrige Umsatzerlöse	*2,4*	*5,0*	*1,4*	*0,5*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	72,5	31,5	32,1	23,7
Sonstige betriebliche Erträge	3,9	2,4	0,6	2,4
Personalaufwand	-4,1	-4,0	-2,2	-2,2
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4,9	-2,7	-3,4	-1,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2,4	-3,5	-1,1	-1,9
EBIT	**76,1**	**38,0**	**33,2**	**28,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*71,2*	*33,0*	*30,9*	*25,2*
EBIT vor Wertänderungen	**4,9**	**5,1**	**2,3**	**3,3**

Die Umsatzerlöse im 1. Halbjahr 2012 des Segments IVG Caverns sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 15,8 Mio. Euro um 3,3 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der in der Vergleichsperiode realisierten Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein von 3,9 Mio. Euro sowie einmalig in der Vergleichsperiode erbrachten Dienstleistungen zur Beschleunigung der Gaserstbefüllung eines Kavernenmieters. Diese Entwicklung konnte durch den Anstieg der Nettomieten von 1,6 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro sowie der Umsatzerlöse aus Betriebsführung von 4,6 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro teilweise kompensiert werden.

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 2012 haben drei Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht, zwei davon im 1. Quartal 2012. Unter Berücksichtigung anderer Effekte, darunter aus Mehrvolumina bei den bereits zum Fair Value bewerteten Fondskavernen, ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 72,5 Mio. Euro. Demgegenüber ergaben sich in der Vergleichsperiode 2011 aus den Bewertungseffekten von zwei Kavernen, die diesen Schwellenwert überschritten hatten, sowie aus Mehrvolumina von bereits verkauften Kavernen unrealisierte Marktwertänderungen von 31,5 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 2,4 Mio. Euro um 1,5 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro gestiegen, im Wesentlichen durch die im 1. Quartal 2012 vereinnahmten Stromsteuererstattungen von 2,8 Mio. Euro. Demgegenüber steht eine um 1,0 Mio. Euro niedrigere Zuschreibung (0,5 Mio. Euro) aufgrund einer Wertaufholung bei den zu Anschaffungskosten bilanzierten Kavernen der Berichtsperiode im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 (1,5 Mio. Euro).

Die Abschreibungen sind von 2,7 Mio. Euro um 2,2 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch die im 2. Quartal 2012 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen von technischen Anlagen im Bau (1,8 Mio. Euro).

Das EBIT stieg im Vorjahresvergleich von 38,0 Mio. Euro um 38,1 Mio. Euro auf 76,1 Mio. Euro, im Wesentlichen durch höhere unrealisierte Marktwertänderungen. Vor unrealisierten Wertänderungen sank das EBIT leicht von 5,1 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	H1/2012	H1/2011	Q2/2012	Q2/2011
Umsatzerlöse gesamt	30,7	28,4	15,0	14,6
davon aus Fonds-/Objektmanagement	*27,6*	*26,1*	*14,0*	*12,6*
davon aus Transaktionen	*3,1*	*2,4*	*0,9*	*2,0*
Personalaufwand	-6,7	-5,6	-3,4	-2,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14,3	-14,1	-6,8	-7,5
EBIT	**9,8**	**9,1**	**4,8**	**4,6**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**9,8**	**9,1**	**4,8**	**4,6**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds überstiegen mit 30,7 Mio. Euro das Niveau der Vergleichsperiode um 2,3 Mio. Euro. Dies resultiert aus gestiegenen Gebühren für das Fondsmanagement und erhöhten Transaktionserlösen. Dabei prägten im 1. Quartal 2012 umfangreiche Objektankäufe und im 2. Quartal 2012 Objektverkäufe die Transaktionserlöse.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind überwiegend Asset-Management-Fees und sonstige Gebühren aus internen Leistungsverrechnungen auf gleichgebliebenem Niveau enthalten.

Insgesamt verbesserte sich das EBIT im Vergleich zur Vorjahresperiode um 0,7 Mio. Euro auf 9,8 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	H1/2012	H1/2011	Q2/2012	Q2/2011
Umsatzerlöse gesamt	9,5	2,1	8,5	1,1
davon aus Strukturierung	*6,6*	*0,1*	*6,6*	*0,1*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*2,8*	*1,9*	*1,9*	*1,0*
Sonstige betriebliche Erträge	2,6	0,2	2,5	0,2
Personalaufwand	-1,8	-1,9	-0,8	-0,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,5	-2,5	-2,3	-1,3
EBIT	**6,7**	**-2,0**	**8,0**	**-0,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**6,7**	**-2,0**	**8,0**	**-0,8**

Im Segment IVG Private Funds stiegen die Umsatzerlöse erwartungsgemäß aufgrund der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München. Der Umsatzanstieg um 7,4 Mio. Euro auf 9,5 Mio. Euro resultiert aus der erfolgreich realisierten Strukturierung des IVG EuroSelect 21 München (6,6 Mio. Euro). Die Erlöse aus dem Fonds-/Objektmanagement beinhalten erstmals die Geschäftsführung des Fonds IVG EuroSelect 21 München (0,9 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 0,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2011 auf 2,6 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Sie enthalten im Wesentlichen weiterbelastete Kosten für Gutachten, Notar und Prospektgebühren des IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro) sowie den Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München (1,2 Mio. Euro).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert insbesondere aus fremden Dienstleistungsaufwendungen von 1,0 Mio. Euro aus dem IVG EuroSelect 21 München.

Aufgrund der erfolgreichen Platzierung des IVG EuroSelect 21 München ist das EBIT von -2,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 8,7 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2012 gestiegen.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellen sich per 30.06.2012 wie folgt dar:

		davon Abgang durch				davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Develop-ment	Verkauf Real Estate	Verkauf Caverns	lfd. Til-gung	Prolon-gation geplant
2012	307	51	0	204	21	30
2013	978	544	0	128	45	261
2014	2.155	7	50	172	29	1.897
2015	527	0	20	0	20	487
2016	46	0	0	0	4	42
2017ff	133	0	0	0	14	119
Summe	**4.146**	**602**	**70**	**504**	**134**	**2.835**

Im 2. Quartal 2012 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 294 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (326 Mio. Euro) sowie gegenläufig Ziehungen bei Projektkrediten und die Aufnahme einer neuen Bridge-Finanzierung.

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Im Falle eines Verbleibs bei der IVG der fertiggestellten Projekte sollen die Projektfinanzierungen prolongiert werden. Größte Position ist die zum 31.12.2013 fällige Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE (aktuell rund 490 Mio. Euro).

Die aus dem Verkauf von Immobilien zu leistenden Tilgungen in Höhe von 70 Mio. Euro betreffen die Finanzierungen von Objekten, welche zum Verkauf vorgesehen sind.

Die im Rahmen des Verkaufs von Kavernen zu reduzierenden Bankverbindlichkeiten betreffen Tilgungsleistungen aus Erlösen aus Kavernenverkäufen an den IVG Kavernenfonds. Im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 sind vor dem Fälligkeitsdatum am 25.09.2014 Tilgungen von 128 Mio. Euro im Juli 2013 und 172 Mio. Euro im Juli 2014 zu leisten. Eine Tilgung über 204 Mio. Euro erfolgte bereits am 30.07.2012.

Die laufenden Tilgungen in Höhe von 134 Mio. Euro sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten. Davon entfallen 65 Mio. Euro auf die „CORE“-Finanzierung für das Allianz-Portfolio. Zum 30.06.2012 konnten durch den Verkauf zweier Objekte in München und eine Regeltilgung insgesamt 320 Mio. Euro bei der „CORE“-Finanzierung zurückgeführt werden.

Im Jahr 2012 stehen keine bedeutenden Kreditvolumina zur Prolongation an, danach sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro Ende 2013), die Pegasus-Finanzierung (140 Mio. Euro Ende 2013), die Syndizierten Kredite aus den Jahren 2007 und 2009 (1.350 Mio. Euro und 543 Mio. Euro im 3. Quartal 2014) sowie die „CORE“-Finanzierung (469 Mio. Euro Ende 2015) zur Verlängerung vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.06.2012 ist mit 4,23 % gegenüber dem 31.03.2012 (4,26 %) nahezu unverändert.

Zum 30.06.2012 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

Die zum 30.06.2012 frei verfügbare Liquidität (ohne Commercial Paper-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 105 Mio. Euro:

in Mio. €	30.06.2012
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	10
Kassenguthaben	93
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**105**

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

in Mio. €	H1/2012	H1/2011
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,8	26,3
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	*-24,7*	-123,2
Nettozinszahlungen	-90,0	-92,1
Nettosteuerzahlungen	-19,9	-8,4
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-121,8**	**-197,4**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**171,5**	**199,1**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-176,9**	**-133,0**
Veränderung der Zahlungsmittel*	**-127,2**	**-131,3**
Liquide Mittel zum Stichtag	110,6	143,6

* Exklusiv wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von -197,4 Mio. Euro um +75,6 Mio. Euro auf -121,8 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Verbesserung des Cash Flows aus den Investitionen der operativen Geschäftsbereiche (+98,5 Mio. Euro), welche hauptsächlich auf den Rückgang der Zahlungsabflüsse infolge der Fertigstellung von THE SQUAIRE zurückzuführen ist. Die Nettozinszahlungen konnten gegenüber der Vergleichsperiode um 2,1 Mio. Euro gesenkt werden (von -92,1 Mio. Euro auf -90,0 Mio. Euro), insbesondere durch die weitere Reduzierung der Finanzschulden aufgrund umfangreicher Tilgungsleistungen gegenüber der Vergleichsperiode. Die Nettosteuerzahlungen von 19,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode beruhen im Wesentlichen auf den geleisteten Ertragssteuerzahlungen im Zusammenhang mit einem Immobilienverkauf in Frankreich.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich von 199,1 Mio Euro um -27,6 Mio. Euro auf 171,5 Mio. Euro und ist geprägt von Erlösen aus den erfolgten Verkäufen von Investment Property, bereinigt um die zahlungswirksamen Effekte aus den in diesem Zusammenhang übertragenen Verbindlichkeiten. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in Kavernen und in anderes Investment Property sowie der Rückerwerb einer Immobilie in Helsinki in der Berichtsperiode.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit veränderte sich von -133,0 Mio. Euro um -43,9 Mio. Euro auf -176,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode und ist primär auf die erfolgten Tilgungen im Zusammenhang mit der „CORE"-Finanzierung zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen Komponente aus der Übertragung von Verbindlichkeiten ergab sich für die „CORE"-Finanzierung eine Gesamtrückführung von 320 Mio. Euro. Die Vergleichsperiode war insbesondere durch den Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (85,8 Mio. Euro) geprägt, der die Zahlungsmittelabflüsse aufgrund planmäßiger Tilgungen von Projektfinanzierungen und Mehrwertsteuerdarlehen teilweise kompensierte.

Vermögenslage

in Mio. €	30.06.2012	31.12.2011
Bilanzsumme	6.577,3	6.904,2
Langfristiges Vermögen	5.109,4	5.120,4
Kurzfristiges Vermögen	1.467,9	1.783,8
Eigenkapital	1.389,5	1.386,3
Eigenkapitalquote in %	21,1	20,1
Langfristiges Fremdkapital	4.389,1	4.433,0
Kurzfristiges Fremdkapital	798,7	1.084,9
Finanzschulden	4.592,1	4.878,3
Finanzschulden in %	69,8	70,7

Das langfristige Vermögen reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2011 um 11,0 Mio. Euro. Ursächlich waren hierfür neben den Verkäufen in Finnland, Belgien und Deutschland (48,5 Mio. Euro) auch die Umgliederungen in das kurzfristige Vermögen aufgrund der geplanten Veräußerung von Immobilien in Frankreich (32,7 Mio. Euro), Deutschland (55,3 Mio. Euro), Finnland (21,2 Mio. Euro) und Luxemburg (18,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten primär die laufenden Investitionen in Kavernen (34,4 Mio. Euro) und andere Investment Property (33,3 Mio. Euro) sowie die positiven unrealisierten Marktwertänderungen (40,8 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich im 1. Halbjahr 2012 um 316,0 Mio. Euro auf 1,5 Mrd. Euro. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (-263,4 Mio. Euro) im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte Dieselstraße 4 und 6 im Rahmen der erfolgreichen Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München. Darüber hinaus reduzierten sich die flüssigen Mittel um 127,3 Mio. Euro aufgrund der laufenden Investitionen der Segmente IVG Real Estate, IVG Caverns und IVG Development sowie planmäßiger Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten.

Die Bilanzsumme verringerte sich aufgrund der beschriebenen Effekte um 327,0 Mio. Euro auf 6,6 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb mit 1,4 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2011 nahezu unverändert. Während sich das Halbjahresergebnis (-16,1 Mio. Euro) eigenkapitalmindernd auswirkte, führte die Rücknahme der Abgrenzung von Zinszahlungen bei der Hybridanleihe zu einer leichten Erhöhung des Eigenkapitals (+20,9 Mio. Euro).

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2011 deutlich um 330,1 Mio. Euro. Dies ist insbesondere auf die Sonder- und Regeltilgungen bei Objekt- und Projektkrediten zurückzuführen, insbesondere

im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte Dieselstraße 4 und 6 an den Fonds IVG EuroSelect 21 München.

Der NAV (Net Asset Value) blieb mit 4,76 Euro je Aktie zum 30.06.2012 nahezu unverändert gegenüber dem 31.12.2011 (4,74 Euro je Aktie). Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen stieg der NAV adjusted zum 30.06.2012 mit 6,35 Euro je Aktie um 0,8 % gegenüber dem 31.12.2011 (6,30 Euro je Aktie) leicht an.

Risikobericht

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

Von der Staatsschuldenkrise im Euroraum gehen nach wie vor die größten Risiken für die europäische Konjunktur und somit für die Immobilienmärkte aus. Die anhaltenden Diskussionen um die Kreditwürdigkeit Griechenlands sowie um die Rettungsmaßnahmen für den spanischen Bankensektor zeigen, wie volatil das Wirtschaftsklima innerhalb des Europäischen Währungsraumes nach wie vor ist. Eine Fortsetzung der laufenden Rezession in Europa über das Jahr 2012 hinaus ist nicht unwahrscheinlich. Sogar ein Zusammenbruch der Eurozone erscheint denkbar. Problematisch ist die Lage insbesondere in Südeuropa sowie in einigen östlichen EU-Staaten wie beispielsweise Ungarn. Ein erneuter Konjunktureinbruch ist wegen der engen wirtschaftlichen Verflechtungen jedoch auch in anderen, bislang stabilen Volkswirtschaften wie etwa Deutschland nicht auszuschließen.

Die Neubautätigkeit stellt in Verbindung mit der Konjunkturproblematik nur in wenigen europäischen Märkten – so etwa in London oder Warschau – ein Abwärtsrisiko dar. Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Großwetterlage erscheint es allerdings zweifelhaft, ob die geplanten Neubauvorhaben in vollem Umfang realisiert werden.

Während das Core-Immobiliensegment in den meisten Ländern aufgrund entsprechender Mieter- und Investorenpräferenzen sowie geringer erwarteter Fertigstellungen relativ gut aufgestellt ist, bestehen jenseits vom Core-Segment deutliche Abwärtsrisiken. Dies nicht zuletzt deshalb, weil sich abzeichnet, dass die Kreditvergabebedingungen bei der Finanzierung in diesem Segment sehr restriktiv bleiben bzw. sie sich im Zuge der Umsetzung der Regelungen von Basel III möglicherweise weiter verschärfen. Da die Kreditverträge für viele Immobilien in den nächsten Jahren auslaufen und sich einige Immobilienfinanzierer endgültig aus dem Neugeschäft verabschiedet haben, kann es in dem einen oder anderen Land zur Entstehung eines Engpasses bei der Immobilienfinanzierung kommen. Damit verbunden sind Chancen für opportunistische Investoren sowie für innovative Anlageprodukte wie etwa Debt Funds, die entsprechende Kredite bereitstellen.

Im Core-Segment bestehen in einigen Ländern, insbesondere in Deutschland, weiterhin Chancen: Die mäßige Neubautätigkeit lässt hier erwarten, dass das Flächenangebot von Core-Objekten am Mietmarkt trotz schwacher Wirtschaftsentwicklung weiterhin knapp bleibt. Die langfristige Wiedervermietbarkeit sowie die hohe Renditedifferenz im Vergleich zu Bundesanleihen lassen dieses Segment nach wie vor als attraktive Anlageklasse erscheinen.

Gewisse Risiken für Europas Büromärkte gehen von der Liquidierung diverser offener Immobilienpublikumsfonds aus. Diese werden zwar generell als moderat eingeschätzt, da sich der Veräußerungsprozess der Fondsimmobilien über mehrere Jahre erstrecken wird; in einigen Investmentmärkten, etwa in den Niederlanden, könnte jedoch ein Überangebot entstehen.

Die IVG Immobilien AG hat am 19.04.2012 die Aussetzung der Vergütung auf ihr begebenes Hybridkapital beschlossen. Die dadurch im Unternehmen verbleibenden finanziellen Mittel werden zur weiteren Verbesserung der Kapitalstruktur genutzt. Die Vergütungsansprüche der Investoren werden dabei nur gestundet. Der Anspruch auf eine entsprechende Nachzahlung bleibt somit bestehen. Den Zeitpunkt einer Wiederaufnahme der Vergütungszahlungen knüpft IVG an das Erreichen eines deutlich positiven Konzernergebnisses und eine sich daraus ergebende Möglichkeit einer Dividendenzahlung.

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

Weiter könnten sich Risiken ergeben, wenn die geplanten Verkäufe nicht strategiekonformer Objekte nicht realisiert werden können. Hinzu kommen markt- und geschäftsübliche Leerstands- und Vermietungsrisiken.

Im auslaufenden Segment IVG Development sollen die verbleibenden Projekte sukzessive bis Ende 2013 veräußert werden. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können diese Verkaufsplanung negativ beeinflussen. Zudem können Kostensteigerungen im Rahmen der Schlussrechnungslegungen nicht ausgeschlossen werden. Den Kostenrisiken stehen gleichzeitig Chancen aus möglichen Kürzungen im Rahmen der Projektabrechnung gegenüber.

Im Segment IVG Caverns liegt der Fokus auf der Entwicklung und dem Betrieb der an den Fonds verkauften Kavernen sowie weiterer Potenzialkavernen. Von den geschäftsfeldtypischen zeitlichen, geologischen und technischen Risiken im Rahmen des Herstellungsprozesses abgesehen besteht das geschäftsfeldtypische Risiko einer Verletzung der gegenüber Mietern und Fonds geschuldeten termin- und volumengerechten Fertigstellungspflicht. Aus diesem Grund wird die Fertigstellungsplanung einem engen Monitoring unterzogen. Aktuell sind keine Risiken mit möglichen Vermögensnachteilen abzusehen. Sukzessive sollen weitere, bis dato noch nicht veräußerte Kavernen vermietet und entwickelt werden. Zur Vermeidung insbesondere von Vermietungsrisiken streben wir an, die Entwicklungskavernen möglichst vor Entwicklungsbeginn zu vermieten.

Im Segment IVG Funds bestehen die Risiken, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte nicht wie geplant erreicht wird, dass die Investitionsgeschwindigkeit der bestehenden Spezialfonds nachlässt oder dass der Vertrieb von in der Platzierung befindlichen geschlossenen Fonds nicht planmäßig abgeschlossen werden kann. Im Eintrittsfall können die einmaligen und laufenden Erträge bzw. kann der Wert des

Segments IVG Institutional Funds negativ beeinflusst werden. Ursache können mangelnde Investitionsgelegenheiten auf den Immobilienmärkten, eine nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise im Zusammenhang mit dem jüngst erschienenen Entwurf des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB-E) sowie die allgemeine Unsicherheit von potenziellen Investoren bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Märkte sein.

Die aufgeführten liquiditätsbezogenen Risiken können durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen wurden seitens der IVG frühzeitig getroffen bzw. eingeleitet.

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

Nachtragsbericht

Weitere gemäß dem Kaufvertrag vom 11.11.2008 an den IVG Kavernenfonds veräußerten sieben Kavernen wurden zum 01.07.2012 planmäßig fertiggestellt und nach erfolgter Kaufpreiszahlung am 27.07.2012 an den IVG Kavernenfonds übertragen. Mit den dadurch erzielten Erlösen wurde der Syndizierte Kredit aus 2009 um weitere 204 Mio. Euro zurückgeführt.

Die IVG Immobilien Management REIT-AG, eine Gesellschaft des IVG Konzerns, wurde am 24.07.2012 – nach Erhalt der Börsenzulassung am Vortag – als REIT (Real Estate Investment Trust) im Handelregister eingetragen. Mit der Börsennotierung war kein öffentliches Angebot verbunden. Verschiedene IVG Konzerngesellschaften halten insgesamt 75 % der Anteile des IVG-REITs, während sich 25 % auf insgesamt neun Investoren verteilen, die ihre Aktien bereits vor Börsennotierung von der IVG Immobilien AG erworben haben.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Unsicherheit wird in Europa in den kommenden Quartalen voraussichtlich anhalten. Insbesondere in Südeuropa ist mit einer Fortsetzung der Rezession zu rechnen, während große Volkswirtschaften wie Deutschland und Großbritannien allenfalls ein geringes positives Wirtschaftswachstum aufweisen werden.

Die europäischen Büromärkte werden im 2. Halbjahr 2012 von einer schwächeren Flächennachfrage als im Vorjahr geprägt sein. Möglicherweise werden die Leerstandsquoten wieder leicht steigen. Die Mieten im Spitzensegment werden sich in den kommenden Quartalen – mit Ausnahme Südeuropas – tendenziell stabil entwickeln, da moderne Büroflächen in den zentralen Lagen nicht zuletzt aufgrund der moderaten Neubautätigkeit knapp bleiben. Die Mieten für Büroflächen jenseits von Core könnten dagegen einem Abwärtsdruck ausgesetzt sein. Die Investorennachfrage nach Immobilien im Core-Segment wird hoch bleiben, unter anderem aufgrund der relativ hohen erzielbaren Anfangsrenditen.

Das Transaktionsvolumen wird in den meisten Anlagemärkten Europas nichtsdestotrotz geringer als im Vorjahr ausfallen. Gründe dafür sind die Verunsicherung der Investoren aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Großwetterlage, die restriktiven Kreditvergabebedingungen sowie das geringe Angebot an geeigneten Immobilien. Hinsichtlich der Büroanfangsrenditen ist mit einer weiteren Polarisierung zu rechnen: Auf der einen Seite stehen stabile Spitzenanfangsrenditen in den Core-Märkten, auf der anderen Seite tendenziell fallende Preise für Immobilien jenseits des Core-Segments.

Voraussichtliche Entwicklung der IVG

Als Fortführung des strategischen Programms zur Fokussierung auf den attraktiven Immobilienmarkt in Deutschland ist die Umsetzung des Verkaufsprogramms von rund 600 Mio. Euro bis Ende 2013 – davon der größte Teil in 2012 bereits umgesetzt – unverändert ein Kernziel für das Segment IVG Real Estate. In das Bestandsportfolio werden wir 2012 und 2013 jeweils ca. 45 Mio. Euro investieren. Ein wesentlicher Baustein zum Abbau der Projektpipeline ist die Freisetzung des im Projekt THE SQUAIRE gebundenen Eigenkapitals entweder durch eine Platzierung des Objektes als Fonds oder mittels einer anderweitigen Lösung. Mit weiteren Projektverkäufen in Osteuropa und Paris soll die Pipeline bis 2013 weiter abgebaut werden.

Die Fair Value-Erstbilanzierung bei Erreichen der nach IFRS-Bilanzierung relevanten Aufgriffsgrenze von 300.000 m³ wird 2012 für acht und 2013 für fünf Entwicklungskavernen erwartet. Wertmäßig wird sich das Erreichen der Aufgriffsgrenze im 4. Quartal 2012 positiv auf das Konzernergebnis auswirken. Im Segment IVG Caverns werden einschließlich 2013 weiterhin Verkäufe von rund 340 Mio. Euro (davon 200 Mio. Euro im 3. Quartal 2012) an den IVG Kavernenfonds und Investitionen von 40 Mio. Euro für das 2. Halbjahr 2012 und weitere 80 Mio. Euro für 2013 erwartet.

Die Stabilisierung der Assets under Management von rund 12 Mrd. Euro bei gleichzeitiger Umschichtung des Portfolios ist unverändert Schwerpunkt der Aktivitäten im Segment IVG Institutional Funds.

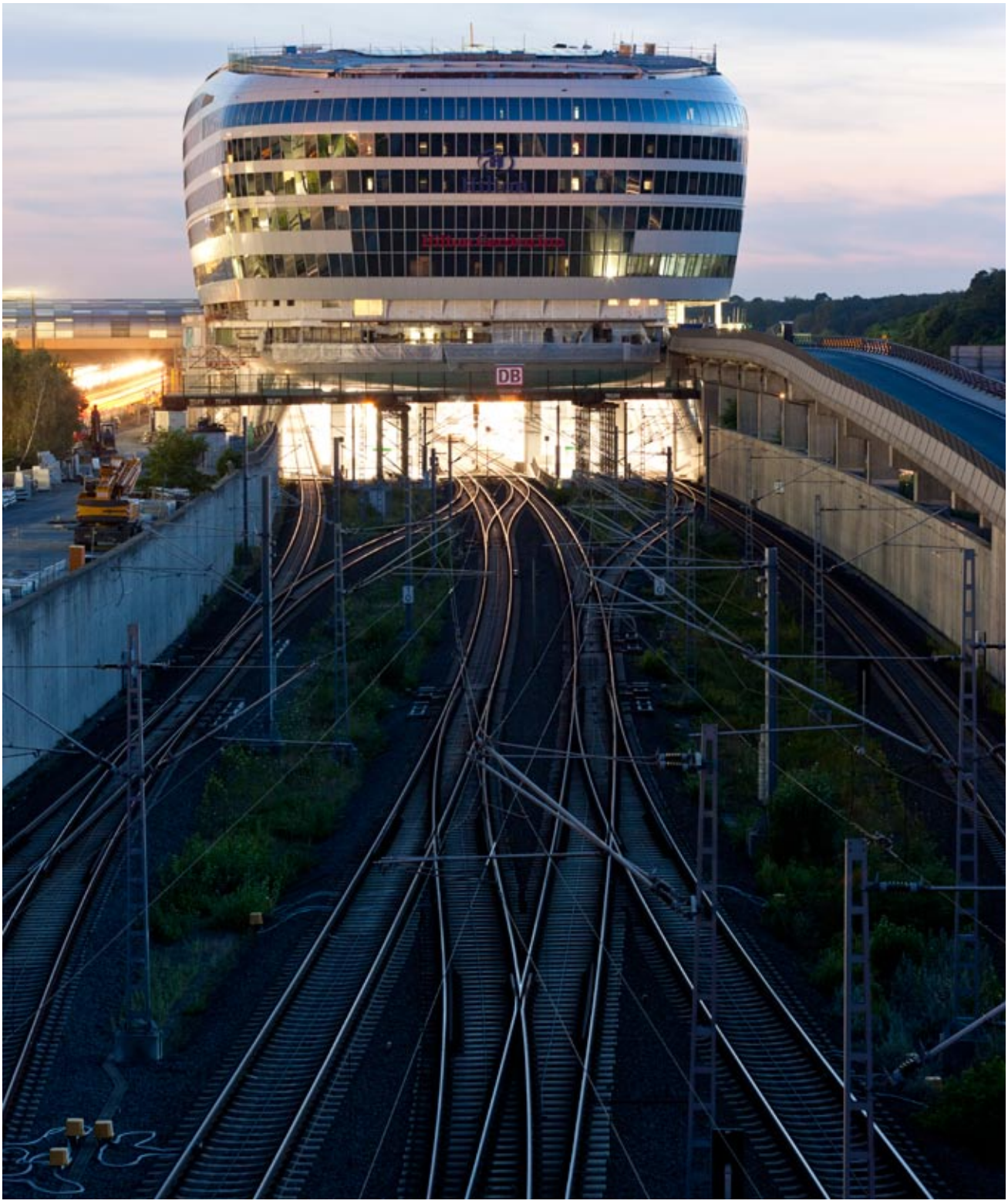
Mit der im 1. Halbjahr 2012 erfolgten Auflage des geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 21 München ist das Produktprogramm 2012 im Segment IVG Private Funds abgeschlossen.

In der Annahme, dass sich keine größeren ungeplanten Bewertungseffekte oder Kostensteigerungen insbesondere in den letzten Projektentwicklungen ergeben, erwartet IVG für 2012 unverändert ein annähernd ausgeglichenes und für 2013 ein deutlich positives Konzernergebnis.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von IVG liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von IVG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der IVG wesentlich von diesen Aussagen abweichen. Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. IVG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. Juni 2012



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2012 Vor Wertände-rungen	H1/2012 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	H1/2012 Summe	H1/2011 Vor Wertände-rungen	H1/2011 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	H1/2011 Summe
Umsatzerlöse	212,8		212,8	319,4		319,4
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	26,7		26,7	26,3		26,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	35,7	35,7	0,0	7,5	7,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-17,0		-17,0	0,6		0,6
Sonstige betriebliche Erträge	23,3	0,6	23,8	7,0	1,5	8,5
Materialaufwand	-36,5	0,0	-36,5	-143,3	-86,0	-229,3
Personalaufwand	-39,1		-39,1	-34,8		-34,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5,9	-1,9	-7,8	-3,6	0,0	-3,6
Aufwendungen aus Investment Property	-40,4		-40,4	-35,8		-35,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-59,0		-59,0	-50,2		-50,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-5,1		-5,1	1,7		1,7
Beteiligungsergebnis	1,2		1,2	0,8		0,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**60,9**	**34,3**	**95,3**	**88,0**	**-77,0**	**11,0**
Finanzerträge	8,5	27,5	36,0	25,7	40,8	66,5
Finanzaufwendungen	-118,6	-29,0	-147,6	-131,5	-44,6	-176,1
Finanzergebnis	**-110,1**	**-1,5**	**-111,6**	**-105,8**	**-3,8**	**-109,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-49,2**	**32,8**	**-16,4**	**-17,8**	**-80,7**	**-98,6**
Ertragsteuern			0,3			40,8
Konzernergebnis			**-16,1**			**-57,7**
Anteil Konzernaktionäre			*-16,1*			*-73,7*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*16,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,08			-0,54
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,08			-0,54

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

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1. Halbjahr

in Mio. €	H1/2012	H1/2011
Konzernergebnis	**-16,1**	**-57,7**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-2,1	2,2
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	1,8	37,2
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-2,5	-1,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,4	1,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	4,7	-5,2
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-1,6**	**34,8**
Gesamtergebnis	**-17,6**	**-22,9**
Anteil Konzernaktionäre	*-17,6*	*-38,9*
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	*16,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,0*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2012 Vor Wertände-rungen	Q2/2012 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q2/2012 Summe	Q2/2011 Vor Wertände-rungen	Q2/2011 Unrea-lisierte Wertände-rungen [1]	Q2/2011 Summe
Umsatzerlöse	110,9		110,9	105,6		105,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	15,3		15,3	68,6		68,6
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	20,4	20,4	0,0	9,6	9,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-15,4		-15,4	0,6		0,6
Sonstige betriebliche Erträge	12,3	0,6	12,9	3,8	1,5	5,3
Materialaufwand	-20,6	0,0	-20,6	-70,5	-73,8	-144,3
Personalaufwand	-21,8		-21,8	-17,0		-17,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3,3	-1,7	-5,0	-1,8	0,0	-1,8
Aufwendungen aus Investment Property	-19,5		-19,5	-15,3		-15,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,8		-29,8	-25,6		-25,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-3,8		-3,8	1,1		1,1
Beteiligungsergebnis	1,1		1,1	0,1		0,1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**25,7**	**19,3**	**45,0**	**49,5**	**-62,7**	**-13,2**
Finanzerträge	-2,7	13,9	11,2	14,3	8,2	22,5
Finanzaufwendungen	-50,0	-17,9	-68,0	-71,7	-22,2	-93,9
Finanzergebnis	**-52,8**	**-4,0**	**-56,8**	**-57,4**	**-14,0**	**-71,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-27,1**	**15,3**	**-11,8**	**-7,8**	**-76,7**	**-84,6**
Ertragsteuern			0,6			15,7
Konzernergebnis			**-11,2**			**-68,8**
Anteil Konzernaktionäre			*-11,2*			*-76,8*
Anteil Hybridkapitalgeber			*0,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,06			-0,56
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,06			-0,56

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

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung 2. Quartal

in Mio. €	Q2/2012	Q2/2011
Konzernergebnis	**-11,2**	**-68,8**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-3,1	-3,5
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	1,0	2,7
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-3,3	-1,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,5	1,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	3,8	1,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-5,1**	**1,8**
Gesamtergebnis	**-16,4**	**-67,0**
Anteil Konzernaktionäre	*-16,4*	*-75,0*
Anteil Hybridkapitalgeber	*0,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,0*

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	30.06.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,3	251,3
Investment Property	3.896,9	3.964,4
Sachanlagen	185,8	156,8
Finanzanlagen	220,6	188,8
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	88,4	95,4
Latente Steueransprüche	407,1	404,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	59,3	59,7
Summe langfristiges Vermögen	**5.109,4**	**5.120,4**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.027,8	1.025,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	175,1	165,9
Forderungen aus Ertragsteuern	31,1	12,4
Derivative Finanzinstrumente	0,1	0,0
Wertpapiere	45,3	1,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	110,6	237,9
	1.390,0	**1.442,5**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	77,9	341,3
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.467,9**	**1.783,8**
Bilanzsumme	**6.577,3**	**6.904,2**

Passiva

in Mio. €	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	207,9	207,9
Kapitalrücklage	763,5	762,8
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-64,1	-64,9
Gewinnrücklagen	81,8	80,0
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**988,6**	**985,3**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,0	0,0
Summe Eigenkapital	**1.389,5**	**1.386,3**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.110,7	4.181,0
Derivative Finanzinstrumente	70,7	51,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	101,4	104,5
Pensionsrückstellungen	21,9	17,9
Sonstige Rückstellungen	36,5	32,3
Verbindlichkeiten	47,9	45,7
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.389,1**	**4.433,0**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	481,4	697,3
Derivative Finanzinstrumente	30,3	44,1
Sonstige Rückstellungen	65,6	80,2
Verbindlichkeiten	173,3	214,9
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	48,1	48,3
	798,7	**1.084,9**
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**798,7**	**1.084,9**
Bilanzsumme	**6.577,3**	**6.904,2**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung AfS-Vermögenswerte	Sonstige Rücklagen: Marktbewertung von Cash Flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungsumrechnung	Gewinnrücklagen	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Hybridkapital	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand zum 01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**	**-34,7**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
Konzernergebnis								-73,7	-73,7	16,0	0,0	-57,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2,0	32,8	0,0	-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**
Stand zum 01.01.2012	**207,9**	**762,8**	**-0,5**	**8,1**	**-52,1**	**12,9**	**-33,8**	**80,0**	**985,3**	**400,9**	**0,0**	**1.386,3**
Konzernergebnis								-16,1	-16,1	0,0	0,0	-16,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-1,4	4,7		-2,5	-2,3	-1,6			-1,6
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,4**	**4,7**	**0,0**	**-2,5**	**-18,4**	**-17,6**	**0,0**	**0,0**	**-17,6**
Auflösung/Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital								20,9	20,9			20,9
Kapitalerhöhung	0,0	0,0							0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		1,3							1,3			1,3
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-0,6 *						-0,7	-1,3			-1,3
Stand zum 30.06.2012	**207,9**	**763,5**	**-0,5**	**6,6**	**-47,3**	**12,9**	**-36,3**	**81,8**	**988,6**	**400,9**	**0,0**	**1.389,5**

* Nachträglich angefallene Kosten der zurückliegenden Kapitalerhöhung aus Dezember 2011 in Höhe von -0,6 Mio. Euro

IVG Passion for Real Assets

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	H1/2012	H1/2011
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**95,3**	**11,0**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-35,7	-7,5
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	17,0	-0,6
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	7,8	3,6
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-33,5	58,3
Veränderung der Forderungen, des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds) sowie der Wertpapiere des kurzfristigen Vermögens	-60,0	-16,1
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	17,4	-21,8
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	4,4	-2,2
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0,0	0,0
Erhaltene Dividenden	0,1	1,6
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**12,8**	**26,3**
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]	-24,7	-123,2
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-24,7**	**-123,2**
Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-11,9**	**-96,9**
Nettozinszahlungen	-90,0	-92,1
Nettosteuerzahlungen	-19,9	-8,4
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-121,8**	**-197,4**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**171,5**	**199,1**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**-176,9**	**-133,0**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-127,2	-131,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**237,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06.	**110,6**	**143,6**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	110,6	143,6

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

H1/2012	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	134,9		134,9	23,9		23,9	12,5		12,5	30,5		30,5	9,4		9,4	1,6	0,0		0,0	212,8	0,0	212,8
Umsatzerlöse intern	1,2		1,2	1,4		1,4	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0		0,0	14,1	-17,1		-17,1	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**136,1**	**0,0**	**136,1**	**25,3**	**0,0**	**25,3**	**12,5**	**0,0**	**12,5**	**30,7**	**0,0**	**30,7**	**9,5**	**0,0**	**9,5**	**15,7**	**-17,1**	**0,0**	**-17,1**	**212,8**	**0,0**	**212,8**
Nettomieten von Investment Property	109,1		109,1	0,0		0,0	4,2		4,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,4		-0,4	112,9	0,0	112,9
Nettomieten andere	1,6		1,6	6,2		6,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-1,9		-1,9	6,1	0,0	6,1
Erlöse aus Mietnebenkosten	23,6		23,6	3,6		3,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,3		-0,3	27,0	0,0	27,0
Erlöse aus Projektverkäufen	0,1		0,1	1,6		1,6	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,0	0,0	2,0
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	0,5		0,5	0,6		0,6	0,0		0,0	3,1		3,1	6,6		6,6	0,0	0,0		0,0	10,7	0,0	10,7
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	5,7		5,7	27,6		27,6	2,8		2,8	0,9	-0,1		-0,1	37,0	0,0	37,0
Übrige Umsatzerlöse	1,2		1,2	13,2		13,2	2,4		2,4	0,0		0,0	0,1		0,1	14,5	-14,4		-14,4	17,1	0,0	17,1
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,1		-0,1	23,0		23,0	3,9		3,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	26,7	0,0	26,7
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-36,8	-36,8	0,0		0,0	0,0	72,5	72,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	35,7	35,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-17,1		-17,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-17,0	0,0	-17,0
Sonstige betriebliche Erträge	12,1		12,1	4,4		4,4	3,3	0,6	3,9	0,3		0,3	2,6		2,6	10,1	-9,6		-9,6	23,3	0,6	23,8
Materialaufwand	-1,5		-1,5	-29,7		-29,7	-5,2		-5,2	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,5	0,5		0,5	-36,5	0,0	-36,5
Personalaufwand	-1,5		-1,5	-0,6		-0,6	-4,1		-4,1	-6,7		-6,7	-1,8		-1,8	-24,4	0,0		0,0	-39,1	0,0	-39,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,2	-0,1	-0,3	-1,9		-1,9	-3,1	-1,8	-4,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,6	0,0		0,0	-5,9	-1,9	-7,8
Aufwendungen aus Investment Property	-40,4		-40,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,1		0,1	-40,4	0,0	-40,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,9		-20,9	-28,2		-28,2	-2,4		-2,4	-14,3		-14,3	-3,5		-3,5	-15,7	26,0		26,0	-59,0	0,0	-59,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-5,3		-5,3	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-5,1	0,0	-5,1
Beteiligungsergebnis	1,1		1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,2	0,0	1,2
Segmentergebnis (EBIT)	**62,4**	**-36,9**	**25,6**	**-7,5**	**0,0**	**-7,5**	**4,9**	**71,2**	**76,1**	**9,8**	**0,0**	**9,8**	**6,7**	**0,0**	**6,7**	**-15,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**60,9**	**34,3**	**95,3**
Finanzergebnis																				-110,1	-1,5	-111,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-49,2**	**32,8**	**-16,4**
Ertragsteuern																						0,3
Konzernergebnis																						**-16,1**
Segmentvermögen			**3.563,7**			**1.045,6**			**919,3**			**272,8**			**58,1**	**310,7**			**-0,1**			**6.170,1**
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*70,2*			*2,8*			*0,0*			*15,4*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*88,4*
Investitionen			**52,3**			**1,1**			**44,6**			**0,8**			**0,0**	**4,4**			**-0,1**			**103,1**

H1/2011	Investment									Funds											
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	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 Objektmanagement	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 Sachanlagen	-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 assoziierten 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 assoziierten 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**

IVG
Passion for Real Assets

Q2/2012	Investment									Funds												
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds				Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	IVG Zentral-bereiche	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	66,5		66,5	12,6		12,6	8,1		8,1	14,8		14,8	8,5		8,5	0,5	0,0		0,0	110,9	0,0	110,9
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,8		0,8	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	6,2	-7,8		-7,8	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**67,1**	**0,0**	**67,1**	**13,3**	**0,0**	**13,3**	**8,1**	**0,0**	**8,1**	**15,0**	**0,0**	**15,0**	**8,5**	**0,0**	**8,5**	**6,7**	**-7,8**	**0,0**	**-7,8**	**110,9**	**0,0**	**110,9**
Nettomieten von Investment Property	54,4		54,4	0,0		0,0	3,3		3,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	57,4	0,0	57,4
Nettomieten andere	0,7		0,7	3,6		3,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-1,0		-1,0	3,5	0,0	3,5
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,7		10,7	2,0		2,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	12,5	0,0	12,5
Erlöse aus Projektverkäufen	-0,1		-0,1	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,4	0,0	0,4
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	0,5		0,5	0,2		0,2	0,0		0,0	0,9		0,9	6,6		6,6	0,0	0,0		0,0	8,2	0,0	8,2
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	3,4		3,4	14,0		14,0	1,9		1,9	0,4	0,0		0,0	19,7	0,0	19,7
Übrige Umsatzerlöse	0,9		0,9	7,1		7,1	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	6,1	-6,4		-6,4	9,2	0,0	9,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,0		0,0	13,4		13,4	2,0		2,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	15,3	0,0	15,3
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-11,7	-11,7	0,0		0,0	0,0	32,1	32,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	20,4	20,4
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-15,4		-15,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,4	0,0	-15,4
Sonstige betriebliche Erträge	5,3		5,3	3,9		3,9	0,1	0,6	0,6	0,1		0,1	2,5		2,5	5,3	-4,9		-4,9	12,3	0,6	12,9
Materialaufwand	-1,2		-1,2	-16,5		-16,5	-3,0		-3,0	0,0		0,0	0,1		0,1	-0,2	0,4		0,4	-20,6	0,0	-20,6
Personalaufwand	-0,8		-0,8	-0,3		-0,3	-2,2		-2,2	-3,4		-3,4	-0,8		-0,8	-14,2	0,0		0,0	-21,8	0,0	-21,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	0,1	0,0	-1,3		-1,3	-1,6	-1,8	-3,4	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-3,3	-1,7	-5,0
Aufwendungen aus Investment Property	-19,5		-19,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	0,0		0,0	-19,5	0,0	-19,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,8		-10,8	-14,0		-14,0	-1,1		-1,1	-6,8		-6,8	-2,3		-2,3	-7,2	12,3		12,3	-29,8	0,0	-29,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	-4,1		-4,1	0,3		0,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-3,8	0,0	-3,8
Beteiligungsergebnis	1,1		1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,1	0,0	1,1
Segmentergebnis (EBIT)	**21,7**	**-11,6**	**10,1**	**-1,2**	**0,0**	**-1,2**	**2,3**	**30,9**	**33,2**	**4,8**	**0,0**	**4,8**	**8,0**	**0,0**	**8,0**	**-9,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**25,7**	**19,3**	**45,0**
Finanzergebnis																				-52,8	-4,0	-56,8
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-27,1**	**15,3**	**-11,8**
Ertragsteuern																						0,6
Konzernergebnis																						**-11,2**
Investitionen			**16,6**			**0,5**			**15,4**			**0,7**			**0,0**	**2,0**			**-0,1**			**35,1**

IVG
Passion for Real Assets

Q2/2011	Investment									Funds											
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds			IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Un-realis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 assoziierten 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**

IVG
Passion for Real Assets

Ausgewählte erläuternde Angaben

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

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenfinanzberichts der IVG Immobilien AG zum 30.06.2012 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2011.

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

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 30.06.2012 wurden einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmehoden

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

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

Die ab dem 01.01.2012 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 30.06.2012.

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die Verringerung der Umsatzerlöse um 106,6 Mio. Euro ist primär auf den hohen Vorjahreswert zurückzuführen, der aus der Abrechnung einer Projektentwicklung in Berlin resultierte. Darüber hinaus werden in dieser Position die Nettomieten des Segments IVG Real Estate ausgewiesen, welche aufgrund verkaufter Investment Property ebenfalls rückläufig waren.
- Die Bestandsveränderungen betreffen im Wesentlichen die aktivierten Investitionen von THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen. Im Vorjahreswert war in dieser Position auch der abgehende Buchwert aus dem Verkauf einer Projektentwicklung in Berlin enthalten.
- Die Marktwertänderungen von Investment Property stiegen gegenüber der Vergleichsperiode um +10,5 Mio. Euro an. Verantwortlich hierfür waren insbesondere die unrealisierten Marktwertänderungen, die sich um +28,2 Mio. Euro verbesserten. Dabei konnte die Erhöhung der unrealisierten Marktwertänderungen des Segments IVG Caverns den Rückgang im Segment IVG Real Estate überkompensieren. Die realisierten Marktwertänderungen reduzierten sich insbesondere aus dem Verkauf von Immobilien in München von +0,6 Mio. Euro auf -17,0 Mio. Euro.
- Ursächlich für die um 15,3 Mio. Euro erhöhten sonstigen betrieblichen Erträge waren erhaltene Abstandszahlungen aufgrund der vorzeitigen Auflösung eines Mietvertrags (5,0 Mio. Euro) im Segment IVG Real Estate, die Rückerstattung bereits gezahlter Stromsteuer im Zusammenhang mit bereits verkauften Kavernen im Segment IVG Caverns (2,8 Mio. Euro) sowie der Buchgewinn im Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds IVG EuroSelect 21 München im Segment IVG Private Funds (1,2 Mio. Euro).
- Der Materialaufwand sank deutlich um 192,8 Mio. Euro aufgrund der reduzierten Bauaktivität sowie der im Vorjahr darin enthaltenen Wertberichtigung betreffend das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.
- Das Finanzergebnis verschlechterte sich nur leicht um -2,0 Mio. Euro insbesondere wegen höherer Belastungen beim Ergebnis aus Sicherungsgeschäften (-7,5 Mio. Euro), die teilweise durch die Verbesserung des Ergebnisses aus der Bewertung von Finanzanlagen (+6,2 Mio. Euro) kompensiert werden konnten.
- Die Ertragsteuern fielen von +40,8 Mio. Euro um 40,5 Euro auf +0,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode, da im Vorjahrsquartal latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge nachaktiviert werden konnten.
- Die Zahlungsmittel reduzierten sich um 127,3 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch Investitionen und aufgrund der planmäßigen Tilgung kurzfristiger Darlehen.
- Tilgungen im Rahmen der „CORE“-Finanzierung über insgesamt 320 Mio. Euro im Zusammenhang mit dem Verkauf zweier Objekte in München an den Fonds IVG EuroSelect 21 München sowie einer Regeltilgung.
- Die in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Abgrenzung für Ausschüttungen (20,9 Mio. Euro) auf das Hybridkapital wurde eigenkapitalerhöhend aufgelöst.

Eigene Anteile

Am 30.06.2012 hielt IVG 32.229 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0155 % des Grundkapitals und 32.229,00 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Weitere gemäß dem Kaufvertrag vom 11.11.2008 an den IVG Kavernenfonds veräußerte sieben Kavernen wurden zum 01.07.2012 planmäßig fertiggestellt und nach erfolgter Kaufpreiszahlung am 27.07.2012 an den IVG Kavernenfonds übertragen. Mit den dadurch erzielten Erlösen wurde der Syndizierte Kredit aus 2009 um weitere 204 Mio. Euro zurückgeführt.

Die IVG Immobilien Management REIT-AG, eine Gesellschaft des IVG Konzerns, wurde am 24.07.2012 – nach Erhalt der Börsenzulassung am Vortag – als REIT (Real Estate Investment Trust) im Handelregister eingetragen. Mit der Börsennotierung war kein öffentliches Angebot verbunden. Verschiedene IVG Konzerngesellschaften halten insgesamt 75 % der Anteile des IVG REITs, während sich 25 % auf insgesamt neun Investoren verteilen, die ihre Aktien bereits vor Börsennotierung von der IVG Immobilien AG erworben haben.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bonn, den 09.08.2012

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Dr. Hans Volkert Volckens

Christian Kühni

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 2012, 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.

Düsseldorf, den 9. August 2012

Mit freundlichen Grüßen

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Uwe Schwalm
Wirtschaftsprüfer

ppa. Martin Flür
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakte

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

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

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

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

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

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

© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender

	Veranstalter	Konferenz/ Roadshowtermin	Ort
12.-13.09.2012	Bank of America Merrill Lynch	2012 Global Real Estate Conference	New York
12.-13.09.2012	UBS	Best of Germany Conference	New York
18.-19.09.2012	Bankhaus Lampe	Roadshow	Genf & Lugano
24.09.2012	Berenberg & Goldman Sachs	German Corporate Conference 2012	München
25.09.2012	Unicredit & Kepler	German Investment Conference	München
26.09.2012	Baader Bank	Baader Investment Conference	München
08.-10.10.2012	expo real	Immobilienmesse	München
09.11.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2012	
16.05.2013	IVG	Hauptversammlung	Bonn