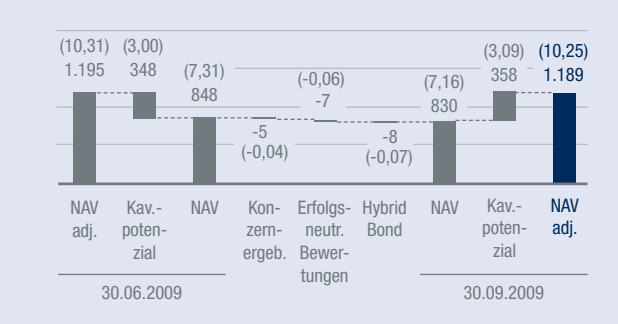
Zwischenfinanzbericht
zum 3. Quartal 2009

Kennzahlen

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Ertragslage				
Umsatzerlöse	395,5	450,0	144,7	138,6
davon Nettomieten	*237,7*	*303,5*	*74,0*	*96,8*
davon Gebühren	*64,8*	*58,4*	*18,7*	*21,6*
EBIT	**88,7**	**252,5**	**51,8**	**102,3**
EBT	**-109,8**	**58,1**	**-12,2**	**-24,1**
Konzernergebnis	**-101,5**	**34,1**	**-2,2**	**-17,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-65,4*	*-41,6*	*-7,7*	*-58,1*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	-1,09	0,12	-0,09	-0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	-0,95	0,13	-0,06	-0,11

in Mio. €	30.09.2009	31.12.2008
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	7.709,2	7.875,5
Eigenkapital zu Buchwerten	1.232,2	1.390,9
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	16,0	17,7
Net Asset Value (NAV)	830	987
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.189	1.473
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	15,5	18,5
Mitarbeiter	719	728

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



VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das 3. Quartal 2009 stand gesamtwirtschaftlich wie auch auf den Immobilien-Investmentmärkten im Zeichen einer weiteren Stabilisierung. In diesem Umfeld konnte die IVG die Phase der unmittelbaren finanziellen Restrukturierung abschließen und konzentriert sich nunmehr voll auf die strategische und operative Weiterentwicklung.

Bereits im Oktober konnten wir unser Ziel erreichen, Immobilien in der Größenordnung von über einer Mrd. Euro zu verkaufen – der letzte notwendige Schritt der unmittelbaren finanziellen Restrukturierung. Anfang des Jahres, auf dem Höhepunkt der Finanz- und Wirtschaftskrise, hatten wir dies erst für 2010 erwartet. Diese erfreuliche Entwicklung wurde möglich, weil wir die Erholung der Investmentmärkte mit der besonderen Marktnähe unserer Niederlassungen und unseren guten Kontakten zu Investoren schnell nutzen konnten. Der größte Verkauf wurde Mitte Oktober 2009 mit rd. 300 Mio. Euro in Mailand abgeschlossen. Bei den von Juli bis Oktober getätigten Verkäufen lagen die Verkaufserlöse nur ca. 0,9 % unter den zuletzt festgestellten Wertansätzen.

Die Vermietungsmärkte als Spätindikator der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung sind dagegen weiterhin stark von der Wirtschaftskrise betroffen. Dennoch konnten wir im 3. Quartal insgesamt rd. 238 Tm² vermieten. Davon entfielen rd. 122 Tm² auf unsere Bestandsimmobilien (Real Estate) und rd. 43 Tm² auf Vorvermietungen in unseren Entwicklungsprojekten (Development). In den von uns betreuten Immobilien des Geschäftsbereichs Funds wurden rd. 73 Tm² vermietet. Die Vermietungsquoten bei unseren Bestandsimmobilien konnten so, im Gegensatz zur generell negativen Leerstandsentwicklung in Europa, bei 91,4 % nahezu stabil gehalten und die Vorvermietung bei den Entwicklungsprojekten von 57,3 % im Vorquartal auf nunmehr 63,4 % gesteigert werden.

Das operative Ergebnis im 3. Quartal erreichte 51,8 Mio. Euro. Unrealisierte negative Wertänderungen in Höhe von rd. -28,4 Mio. Euro im Segment Real Estate und rd. +2,9 Mio. Euro bei den Projektentwicklungen belasteten das Ergebnis deutlich weniger als in den Vorquartalen. Zudem konnten sie durch unrealisierte positive Marktwertänderungen bei den Kavernen von rd. 22,7 Mio. Euro nahezu kompensiert werden. Bei einem Finanzergebnis von -64,0 Mio. Euro schloss das 3. Quartal insgesamt mit einem beinahe ausgeglichenen Konzernergebnis von lediglich -2,2 Mio. Euro. Der Net Asset Value betrug unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts zum 30.9.2009 nahezu unverändert 10,25 Euro pro Aktie. Der vorliegende Zwischenfinanzbericht gibt Ihnen weitere Auskünfte zum Zahlenwerk.

Nach Sicherstellung der Finanzierung durch die Kreditprolongationen im Frühjahr 2009 und der Stabilisierung der Liquidität durch den Abschluss des Verkaufsprogramms im Herbst 2009 beginnt für IVG nunmehr planmäßig die Phase der Verbesserung der operativen Leistungsfähigkeit und der aktiven, selektiven Wahrnehmung von Marktgelegenheiten. Die operative Verbesserung wollen wir durch Kostensenkungen und Prozessoptimierungen erreichen.

Die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Kostenreduktion beginnen zu greifen. Rechnet man die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Basis des 3. Quartals auf das Gesamtjahr 2009 hoch, so dürften wir damit ca. 30 bis 40 Mio. Euro unter den Vergleichswerten für 2008 bzw. 2007 liegen. Wir werden diesen Weg konsequent fortsetzen, auch, um hier einen Puffer für die noch andauernde schwierige Lage auf den Mietmärkten zu schaffen. Der Schwerpunkt in der Prozessoptimierung liegt derzeit beim Asset Management mit der Perspektive, das Property Management ab Anfang 2010 an externe strategische Partner zu geben.

Um zukünftig Marktchancen selektiv nutzen zu können, haben wir im Oktober eine Kapitalerhöhung über 10 Mio. neue Aktien durchgeführt; sie ist im Nachtragsbericht erläutert. Die Kapitalmaßnahme ist mit einer 2,3-fachen Überzeichnung sehr erfolgreich verlaufen. Daraus sind der IVG rd. 72 Mio. Euro frische Mittel zugeflossen. Diese werden wir für Investitionen in unsere beiden Fondsprojekte „UK Recovery“ (Ausnutzen des Aufschwungs am Londoner Immobilienmarkt) und „Premium Green“ (rechtzeitiges Besetzen des Zukunftsmarktes nachhaltiger Immobilien mit LEED-Zertifizierung) verwenden. Es war immer unsere Maxime, eine Kapitalerhöhung nicht aus einer Zwangslage heraus durchzuführen, sondern erst nach der Stabilisierung des Unternehmens und mit einem klaren Wachstumsziel. Dieses strategische Fenster hatte sich im Oktober geöffnet.

Insgesamt sehen wir IVG weiterhin auf gutem Weg. Auch wenn unterwegs noch die eine oder andere Stromschnelle zu passieren ist: Es ist offenes und damit ruhigeres Wasser in Sicht.

Für das der IVG entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Gemeinsam mit Ihnen wollen wir die langsam wieder ins Blickfeld ziehenden Chancen an den europäischen Immobilienmärkten nutzen.

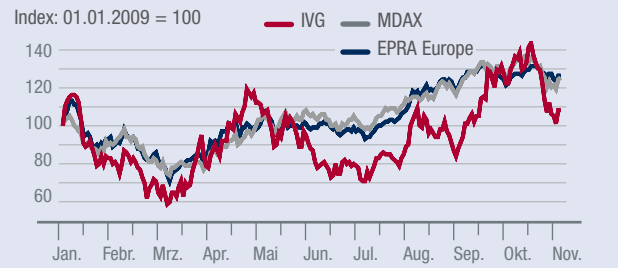
Bonn, im November 2009

Der Vorstand

AKTIE

Investor Relations (IVG Aktie)

IVG Aktie – Kursentwicklung



Der Trend der IVG Aktie war im 3. Quartal sehr positiv, mit besonders ausgeprägten Kurssteigerungen im Monat September. Zum 30.09.2009 lag der Kurs mit 7,48 Euro um 31 % höher als zum Jahresanfang. Der MDAX stieg über den gleichen Betrachtungszeitraum ebenfalls um 31 %, der EPRA/NAREIT Europe erhöhte sich um 25 %. Seit Ende des 3. Quartals konnte die Aktie weitere Gewinne verbuchen: Am 19.10.2009 verzeichnete sie mit 8,16 Euro ihr bisheriges Jahreshoch. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 05.11.2009 lag der Kurs bei 6,15 Euro und somit 18 % unter dem Schlusskurs zum 30. September 2009 (gegenüber +1 % für den EPRA/NAREIT Europe und -5 % für den MDAX im gleichen Zeitraum).

IVG wird zurzeit von 24 Analysten beobachtet, von denen 19 im 3. Quartal 2009 Studien zu IVG veröffentlicht haben. Davon empfehlen 3 Analysten den Kauf, 7 Analysten ein Halten und 9 Analysten den Verkauf der Aktie. Das Durchschnittskursziel liegt bei 5,73 Euro.

Unsere Aktionärsstruktur blieb während des Berichtszeitraums unverändert. Verschiebungen ergaben sich aber im Zuge der Kapitalerhöhung der IVG, die im Oktober 2009, nach dem Ende der Berichtsperiode für das 3. Quartal 2009, erfolgreich durchgeführt wurde. Gegen Redaktionsschluss dieses Quartalsberichts lag die Anzahl der Aktien bei 126 Mio. Stück. Die aktuelle Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ abrufbar.

IVG Aktie – Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover
Marktsegment	Prime Standard / Amtlicher Handel
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, DJ Euro Stoxx, DJ Stoxx 600, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR 15
Designated Sponsors	Dresdner Kleinwort, Sal. Oppenheim Jr. & Cie. KGaA
Marktkapitalisierung (30.09.2009)	868 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (59,20 %) (30.09.2009)*	443 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.09.2009)	116 Mio. Stück
Aktienkurs (Xetra-Schlusskurs 30.09.2009)	7,48 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Oktober 2009

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

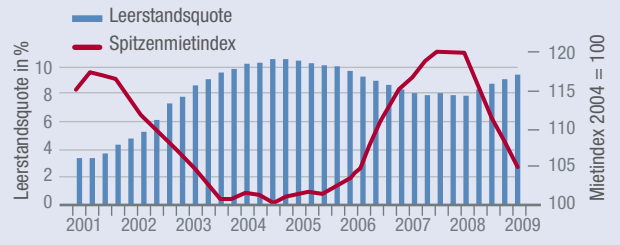
ZWISCHENLAGEBERICHT zum 30. September 2009

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

In den meisten Volkswirtschaften Europas stellt sich mittlerweile eine konjunkturelle Erholung ein. So hat sich die Stimmung unter Unternehmen und Verbrauchern seit April 2009 stetig verbessert. Auf das Gesamtjahr bezogen wird die Wirtschaftsleistung nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds aufgrund der schwierigen ersten Jahreshälfte dennoch fallen: in der Eurozone um 4,2 %, in Deutschland sogar um 5,3 %. Inflation ist auf kurze Sicht kein relevantes Thema: Die Verbraucherpreise lagen im September um 0,3 % unter dem Niveau des Vorjahresmonats.

An den Büromietmärkten hat sich die wirtschaftliche Erholung noch nicht signifikant bemerkbar gemacht: So fiel das aggregierte Anmietungsvolumen in Deutschlands bzw. Europas Top-Bürostandorten ähnlich schwach aus wie im Vorquartal. Einer der wenigen Lichtblicke war Central London, wo der Flächenumsatz in Folge diverser Großtransaktionen gegenüber dem zweiten Quartal um über 60 % anstieg.

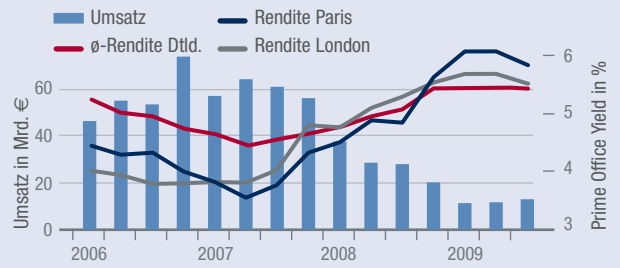
Immobilien-Mietmärkte D/EU



Quelle: IVG Research anhand Cushman & Wakefield

Central London war auch einer der wenigen Märkte, in denen sich die Angebotssituation zuletzt nicht weiter verschlechtert hat (Leerstandsanteil 7,2 %). Im europäischen (deutschen) Durchschnitt legte die Leerstandsquote dagegen im dritten Quartal mangels Flächenbedarfs von 9,0 % auf knapp 9,6 % (von 9,5 % auf 9,8 %) zu. Die nominalen Spitzenmieten fielen gleichzeitig im europäischen Durchschnitt um 2,4 %, wobei sie sich in London, Paris und Deutschland zuletzt eher stabil entwickelten. Die Effektivmieten tendierten jedoch angesichts großzügiger Mieteranreize auch hier nach unten.

Immobilien-Investmentmärkte D/EU



Quelle: IVG Research anhand CB Richard Ellis et al.

Am europäischen Anlagemarkt hat sich der Trend im 3. Quartal offensichtlich endgültig umgekehrt: Das Investitionsvolumen legte trotz restriktiver Kreditvergabe gegenüber dem Vorquartal um rund ein Drittel auf 17,3 Mrd. Euro zu. Die Phase steigender Spitzenanfangsrenditen scheint im laufenden Zyklus ihr Ende gefunden zu haben. An den britischen Standorten sowie in Paris sind die Renditen aufgrund großen Investoreninteresses zuletzt sogar deutlich gesunken.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken in den ersten neun Monaten 2009 von 450,0 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um 54,5 Mio. Euro auf 395,5 Mio. Euro. Im Wesentlichen ist dies auf den Wegfall von Nettomieten zurückzuführen, der sich aus den im vergangenen Jahr verkauften Bestandskavernen und den im Berichtszeitraum verkauften Investment Property ergab.

In den Bestandsveränderungen spiegelt sich der Baufortschritt der Projektentwicklungen wider. Bestandsveränderungen von 342,0 Mio. Euro steht ein laufender Materialaufwand von 366,4 Mio. Euro gegenüber. Der Materialaufwand enthält darüber hinaus Wertberichtigungen von 118,6 Mio. Euro; 99,6 Mio. Euro entfielen davon auf das Projekt Airrail.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwerteränderungen von Investment Property verbesserten sich insgesamt von -62,6 Mio. Euro im Vorjahr um +121,5 Mio. Euro auf +58,9 Mio. Euro in den ersten drei Quartalen 2009. Diese Entwicklung stammt mit +204,3 Mio. Euro aus dem Segment Real Estate (von -319,1 Mio. Euro auf -114,8 Mio. Euro), mit -32,3 Mio. Euro aus dem Segment Development (von +32,3 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro), mit -50,8 Mio. Euro aus dem Segment Kavernen (von +224,2 Mio. Euro auf +173,4 Mio. Euro) sowie mit 0,3 Mio. Euro aus dem Segment Private Funds (von 0,0 Mio. Euro auf +0,3 Mio. Euro). Die unrealisierten Marktwerteränderungen des Segments Kavernen im Berichtszeitraum wurden durch die Umstellung der Bewertung von Kavernen im Bau auf Fair Value entsprechend dem seit Anfang dieses Jahres verpflichtend anzuwendenden IAS 40 (2008) ausgelöst.

Die realisierten Marktwerteränderungen veränderten sich von +17,4 Mio. Euro im Vergleichszeitraum um -81,6 Mio. Euro auf -64,2 Mio. Euro, weil Immobilien aufgrund des schwachen Investmentmarktes unterhalb der bilanziellen Wertansätze verkauft wurden. Die über den Verkauf beschaffte Liquidität ist für die Innenfinanzierung des umfangreichen Investitionsprogramms erforderlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 78,8 Mio. Euro um 25,5 Mio. Euro auf 53,3 Mio. Euro. Der höhere Vorjahreswert enthielt Einmaleffekte aus Steuerrückerstattungen in Verbindung mit der Rückabwicklung konzerninterner Immobilienübertragungen sowie Buchgewinne in den Segmenten Development und Private Funds. Dem standen in der Berichtsperiode Zuschreibungen in den Vorräten des Segments Development gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken deutlich von 105,5 Mio. Euro um 13,5 Mio. Euro auf 92,0 Mio. Euro. Hier machen sich erste Erfolge des Kostenreduzierungsprogramms bemerkbar.

Vor Wertänderungen sank das EBIT von 315,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 um 179,8 Mio. Euro auf 135,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode. Ursachen hierfür waren u. a. der Rückgang der Umsatzerlöse (-54,5 Mio. Euro), die negative Entwicklung der realisierten Marktwertänderungen (-81,6 Mio. Euro) sowie der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge vor Wertänderungen (-42,5 Mio. Euro). Unter Einschluss der Wertänderungen sank das EBIT von 252,5 Mio. Euro um 163,8 Mio. Euro auf 88,7 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis blieb mit -198,6 Mio. Euro nahezu auf Vorjahresniveau, obwohl die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Wertänderungen sich gegenüber der Vergleichsperiode um -39,8 Mio. Euro verschlechterten. Durch die günstige Zinsentwicklung und die konsequente Reduzierung der Finanzschulden verbesserte sich das Zinsergebnis dagegen um 53,1 Mio. Euro auf -158,4 Mio. Euro. Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um 35,7 Mio. Euro auf -179,7 Mio. Euro.

Der Ertragsteueraufwand veränderte sich aufgrund des negativen Vorsteuerergebnisses von -24,0 Mio. Euro um 32,4 Mio. Euro auf +8,4 Mio. Euro. Für negative Wertänderungen konnten latente Steueransprüche nicht im vollen Umfang aktiviert werden.

Insgesamt sank das Konzernergebnis im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2008 von +34,1 Mio. Euro um -135,6 Mio. Euro auf -101,5 Mio. Euro.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Umsatzerlöse gesamt	268,1	273,7	83,2	90,0
davon Nettomieten	*233,9*	*241,4*	*72,0*	*78,7*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-114,8	-319,1	-28,3	-150,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,3	15,1	-11,4	1,8
Sonstige betriebliche Erträge	12,5	28,8	3,5	22,0
EBIT	**-9,8**	**-102,9**	**16,5**	**-75,1**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-118,7*	*-319,1*	*-28,4*	*-149,2*
EBIT vor Wertänderungen	**108,9**	**216,2**	**45,0**	**74,1**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten um 5,6 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode. Die zusätzlichen Nettomieten aus einer neu zugeordneten Immobilie aus dem Segment Private Funds konnten den Wegfall von Nettomieten aus verkauften Investment Property nicht kompensieren. In einer like-for-like Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen 12 Monaten um 3,1 %; korrigiert um bereits abgeschlossene Anschlussvermietungen stagnierten die like-for-like Nettomieten mit -2 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen mit -114,8 Mio. Euro weniger negativ aus als im Vorjahr (-319,1 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr in den ersten neun Monaten 2009 somit eine negative Wertänderung von ca. 2,2 %.

Im 3. Quartal 2009 konnten weitere Immobilienverkäufe durchgeführt werden, die zur Finanzierung des Investitionsprogramms erforderlich waren. Diese Verkäufe fanden teilweise unter den bilanziellen Wertansätzen statt und trugen mit 11,4 Mio. Euro zur Verschlechterung der realisierten Marktwertänderungen auf -63,3 Mio. Euro gegenüber +15,1 Mio. Euro im Vorjahr bei. Bezogen auf das gesamte Verkaufsprogramm von über einer Mrd. Euro liegen die realisierten negativen Marktwertänderungen bei ca. 6 %. Dies spiegelt einerseits die schwierige Lage am Investmentmarkt im 1. Halbjahr 2009 wider, andererseits belegen diese vergleichsweise geringen Abschläge die Werthaltigkeit des Portfolios.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Vorjahresvergleich um 16,3 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro. Dies ist auf die im Vorjahr in dieser Position enthaltenen Steuererstattungen (23,0 Mio. Euro) zurückzuführen, die in Verbindung mit der Rückabwicklung konzerninterner Immobilienübertragungen standen.

Entsprechend sank das EBIT vor Wertänderungen gegenüber dem Vorjahr um 107,3 Mio. Euro auf 108,9 Mio. Euro. Durch die weniger negativen unrealisierten Marktwertänderungen verbesserte sich das EBIT nach Wertänderungen um 93,1 Mio. Euro auf -9,8 Mio. Euro.

IVG Investment – Development

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Umsatzerlöse gesamt	61,6	56,8	40,6	7,4
davon Projektverkäufe	*49,1*	*42,2*	*35,3*	*1,8*
Bestandsveränderungen	315,5	230,1	73,2	118,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	32,3	0,0	-9,8
Sonstige betriebliche Erträge	27,3	29,1	5,0	4,7
Materialaufwand	-451,4	-249,7	-91,8	-115,1
EBIT	**-76,4**	**76,2**	**19,4**	**-0,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-101,6*	*32,3*	*2,9*	*-9,8*
EBIT vor Wertänderungen	**25,2**	**43,9**	**16,5**	**9,1**

Im Segment Development werden die abzuwickelnden Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Abrechnung einer Projektentwicklung in Budapest im 3. Quartal 2009 führte dazu, dass die Umsatzerlöse gegenüber der Vergleichsperiode um 4,8 Mio. Euro auf 61,6 Mio. Euro anstiegen.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property sanken von +32,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 0,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Im Vorjahr wurde hier die Marktwertänderung einer Immobilienentwicklung in London ausgewiesen, die im 4. Quartal 2008 veräußert wurde.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 27,3 Mio. Euro sind geprägt durch Zuschreibungen in den Vorräten. Im Wesentlichen war dies auf den erfolgreichen Abschluss eines größeren Mietvertrags bei einer Projektentwicklung im 2. Quartal 2009 zurückzuführen, der zu besseren Konditionen als ursprünglich geplant realisiert werden konnte. Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen den Buchgewinn einer im 2. Quartal 2008 veräußerten Projektentwicklung in Paris.

Der Materialaufwand stieg im Vorjahresvergleich um 201,7 Mio. Euro auf 451,4 Mio. Euro an. Der Anstieg ist auf den Baufortschritt der laufenden Projektentwicklungen sowie auf die in dieser Position ausgewiesenen Wertberichtigungen von Vorräten über 118,6 Mio. Euro zurückzuführen. Diese Wertberichtigungen wurden nahezu ausschließlich im 1. Halbjahr 2009 aufgrund angepasster Miet- und Kostenansätze getätigt und betreffen insbesondere das Projekt Airrail mit einem Berichtigungsvolumen von 99,6 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen konnte das Vorjahresniveau aufgrund des darin enthaltenen Buchgewinns aus einer Projektveräußerung in Paris nicht halten und sank von 43,9 Mio. Euro um 18,7 Mio. Euro auf 25,2 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -101,6 Mio. Euro ergab sich für die ersten drei Quartale 2009 ein EBIT von -76,4 Mio. Euro.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Umsatzerlöse gesamt	13,6	39,5	5,4	14,0
davon Gebühren aus Betriebsführung	*8,5*	*0,0*	*1,8*	*-0,8*
davon Nettomieten	*0,1*	*36,3*	*0,0*	*12,5*
davon übrige Umsatzerlöse	*4,4*	*3,2*	*3,6*	*2,3*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	173,4	224,2	22,7	143,6
Sonstige betriebliche Erträge	7,3	5,9	0,6	4,7
EBIT	**179,0**	**251,7**	**23,2**	**157,0**
davon unrealisierte Wertänderungen	*173,4*	*224,2*	*22,7*	*146,1*
EBIT vor Wertänderungen	**5,5**	**27,5**	**0,5**	**10,9**

Das Segment Caverns ist geprägt durch den Ende 2008 erfolgten Verkauf der Bestandskavernen an einen von IVG gemanagten Spezialfonds, dessen Eigenkapital 2008 bei institutionellen Investoren platziert wurde. Demzufolge entfielen die Nettomieten aus den Kavernen (-36,3 Mio. Euro). Die Steigerung der Erlöse aus der Betriebsführung um 8,5 Mio. Euro und der übrigen Erlöse um 1,2 Mio. Euro konnte den Wegfall der Nettomieten nur teilweise kompensieren.

Seit Anfang 2009 sind gemäß IAS 40 (2008) im Bau befindliche Kavernen unter den Investment Property auszuweisen und zum Fair Value zu bewerten, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Dementsprechend weist dieses Segment in der Berichtsperiode unrealisierte Marktwertänderungen von 173,4 Mio. Euro (davon 22,7 Mio. Euro im 3. Quartal 2009) aus, die im Wesentlichen aus dem erstmaligen Ansatz des Fair Values von 11 Kavernen resultierten. Die unrealisierten Marktwertänderungen des Vorjahres von 224,2 Mio. Euro ergaben sich aus dem kurz bevorstehenden Verkauf der Bestandskavernen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 7,3 Mio. Euro enthalten im Wesentlichen einen im Rahmen des Kavernenverkaufs vereinbarten Besserungsschein, der Nachvermietungserfolge honoriert. Dieser konnte aufgrund der erfolgreichen Anschlussvermietung einer Ölkaverne im 2. Quartal 2009 mit 6,1 Mio. Euro anteilig vereinnahmt werden. Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen enthalten.

Das EBIT vor Wertänderungen sank aufgrund des Wegfalls der Nettomieten von 27,5 Mio. Euro auf 5,5 Mio. Euro. Nach Wertänderungen sank das EBIT von 251,7 Mio. Euro auf 179,0 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Umsatzerlöse gesamt	48,0	50,5	14,0	16,5
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*44,1*	*43,8*	*13,4*	*14,4*
davon aus Transaktionen	*2,6*	*6,0*	*0,3*	*1,8*
Personalaufwand	-8,9	-5,8	-2,9	-2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,6	-25,2	-7,5	-6,2
EBIT	**17,5**	**21,6**	**3,7**	**8,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**17,5**	**21,6**	**3,7**	**8,2**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds sanken gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. Euro auf 48,0 Mio. Euro. Die Gebühren aus Fonds- und Objektmanagement stiegen in den ersten neun Monaten 2009 – unter Berücksichtigung einer einmaligen Rückerstattung – entsprechend der Entwicklung der Assets under Management um 0,7 % auf 44,1 Mio. Euro an. Hierzu trugen der im Vorjahr platzierte IVG Kavernenfonds sowie der im 2. Quartal 2009 aufgelegte IVG Protect Fonds maßgeblich bei. Die Gebühren aus Transaktionen sanken hingegen um 3,4 Mio. Euro auf 2,6 Mio. Euro, vor allem weil für die Übertragung der IVG-Immobilien in den IVG Protect Fonds keine Transaktionsgebühren vereinnahmt wurden.

Der Personalaufwand stieg aufgrund der konzerninternen Übertragung von Mitarbeitern aus den zentralen Bereichen der IVG in dieses Segment von 5,8 Mio. Euro um 3,1 Mio. Euro auf 8,9 Mio. Euro an.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen konzerninterne Leistungen der zentralen Bereichen der IVG einschließlich Asset Management beinhalten, sanken aufgrund der oben genannten Übertragung von 25,2 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro auf 22,6 Mio. Euro.

Insgesamt sank das EBIT von 21,6 Mio. Euro um 4,1 Mio. Euro auf 17,5 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	9M/2009	9M/2008	Q3/2009	Q3/2008
Umsatzerlöse gesamt	7,7	29,7	1,9	8,9
davon aus Strukturierung	*4,7*	*4,5*	*0,3*	*4,3*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*2,6*	*3,1*	*1,2*	*1,0*
davon Nettomieten aus zu platzierenden Objekten	*0,3*	*22,0*	*0,3*	*3,2*
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	11,2	0,3	7,5
Ergebnis assoziierter Unternehmen	0,6	9,7	0,5	3,1
EBIT	**-6,6**	**22,7**	**-6,5**	**11,9**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,3*	*0,0*	*0,3*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-6,9**	**22,7**	**-6,8**	**11,9**

Im Segment Private Funds sanken die Umsatzerlöse von 29,7 Mio. Euro um 22,0 Mio. Euro primär wegen des Wegfalls der Nettomieten aus zu platzierenden Objekten auf 7,7 Mio. Euro. Dies ist zum einen auf die erfolgreiche Platzierung eines Fonds, zum anderen auf die Neuzuordnung einer Immobilie in Italien zum Segment Real Estate aufgrund einer veränderten Objektstrategie zurückzuführen. Die Gebühren aus der Strukturierung blieben mit 4,7 Mio. Euro nahezu unverändert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken von 11,2 Mio. Euro um 8,9 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro. Dies ist primär auf den im Vorjahreswert enthaltenen Buchgewinn aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 16 The Square zurückzuführen.

Die Ergebnisse assoziierter Unternehmen des Vorjahres beinhalteten anteilige Ergebnisse aus italienischen Fonds.

Das EBIT sank von 22,7 Mio. Euro um 29,3 Mio. Euro auf -6,6 Mio. Euro.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe) stellen sich per 30.09.2009 wie folgt dar:

in Mio. €	Summe nominal	davon Abgang durch			davon
		Verkäufe Development	Verkäufe Real Estate	Tilgungen	Prolongationen geplant
2009 [1]	141	0	88	3	50
2010	737	493	6	188	50
2011	486	69	1	221	195
2012	1.941	28	1	172	1.740
2013	126	0	1	5	120
2014	1.550	53	69	5	1.423
2015 ff.	204	0	176	6	22
Summe	**5.185**	**643**	**342**	**600**	**3.600**

[1] 4. Quartal 2009

Im 3. Quartal haben sich die Bankverbindlichkeiten um 28 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf reguläre Tilgungsleistungen (-12 Mio. Euro), Tilgungen bzw. Abgänge im Rahmen von Objektverkäufen (-107 Mio. Euro), zusätzliche Ziehungen aus Development-Kreditlinien (94 Mio. Euro) und Währungseffekte (-3 Mio. Euro). Die Bankverbindlichkeiten sind in der Bilanz unter den Finanzverbindlichkeiten sowie in den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Immobilien (Real Estate) abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 314 Mio. Euro mit Laufzeiten zwischen 2009 und 2017 und ein Brückendarlehen über 28 Mio. Euro. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Anfang 2010 planmäßig durch Verkauf von der Bilanz der IVG Immobilien AG abgehen.

Im Rahmen des neuen syndizierten Kredits sind vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2010, 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 180 Mio. Euro, 212 Mio. Euro und 167 Mio. Euro zu tilgen. Die Tilgungsleistungen werden durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds refinanziert. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (41 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Somit verbleiben lediglich jeweils gegen Ende 2009 und in 2010 bereits besicherte Darlehen über 50 Mio. Euro zur Prolongation. 2011 ist ein besichertes Darlehen über 145 Mio. Euro und eine bilaterale Kreditlinie über 50 Mio. Euro zu prolongieren. Die 2012 anstehenden Prolongationen in Höhe von rd. 1,7 Mrd. Euro setzen sich zusammen aus der sogenannten „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio und dem endfälligen Betrag für den neuen syndizierten Kredit. Den beiden Darlehen wird dann auf Basis der aktuellen Marktwerte ein Portfolio im Wert von rd. 2,3 Mrd. Euro gegenüberstehen. Nach 2012 sind eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahre 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Prolongation vorgesehen, denen ebenfalls entsprechende Vermögenswerte in ausreichender Weise gegenüberstehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.09.2009 verringerte sich gegenüber dem 31.12.2008 aufgrund gesunkener Geldmarkteinstände von 4,57 % auf 4,13 %.

Im Berichtszeitraum erfolgten aufgrund der Marktsituation keine neuen Ziehungen im Rahmen des Commercial Paper-Programms mit der Folge, dass die Inanspruchnahme sich von 67,0 Mio. Euro zum 31.12.2008 um 67,0 Mio. Euro auf 0,0 Mio. Euro zum 30.09.2009 verringerte.

Zum 30.09.2009 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,45 Mrd. Euro, die im Wesentlichen projektbezogen sind. Die projektbezogenen Kreditzusagen stehen nicht für Liquiditätsbedarfe außerhalb der spezifischen Projekte zur Verfügung. Der freie Spielraum im CP-Programm in Höhe von 0,60 Mrd. Euro kann aufgrund des eingeschränkten CP-Marktes faktisch nicht genutzt werden.

Die zum 30.09.2009 frei verfügbare Liquidität (ohne projektbezogene Kreditlinien, CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,19 Mrd. Euro:

in Mio. €	30.09.2009
Freie nicht projektbezogene Banklinien	3
Freier Rahmen auf Girokonten	1
Kassenguthaben	175
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	7
Summe	**188**

Im 3. Quartal 2009 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

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

in Mio. €	9M/2009	9M/2008
Cash Flow aus der laufenden Tätigkeit	107,3	207,9
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-229,2	-307,0
Nettozinszahlungen	-160,4	-207,1
Nettosteuerzahlungen	-3,3	-7,5
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-285,6**	**-313,7**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**452,7**	**-987,3**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**36,3**	**1.300,3**
Veränderung der Zahlungsmittel	**203,4**	**-0,7**
Liquide Mittel zum Stichtag	247,6	105,5

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -313,7 Mio. Euro um 28,1 Mio. Euro auf -285,6 Mio. Euro verbessert und ist primär geprägt durch die laufenden Investitionen in Projektentwicklungen und Kavernen sowie den im 3. Quartal erfolgten Verkauf einer Projektentwicklung in Budapest. Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von -207,1 Mio. Euro um 46,7 Mio. Euro auf -160,4 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich hierfür waren die günstige Zinsentwicklung und die gesunkenen Finanzschulden.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 452,7 Mio. Euro enthält primär den positiven Cash Flow aus dem Verkauf von Immobilien sowie einer Tranche der Beteiligung am IVG Kavernenfonds gemindert um laufende Investitionen in Kavernen im Bau.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 36,3 Mio. Euro und resultiert aus der Ziehung von Kreditlinien, Rückzahlungen von fälligen Commercial Paper sowie Zwischenfinanzierungen und planmäßigen Ziehungen bei Projektfinanzierungen.

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug unverändert 2,4. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt.

Vermögenslage

in Mio. €	30.09. 2009	31.12. 2008	Veränd. in %
Bilanzsumme	7.709,2	7.875,5	-2,1
Langfristiges Vermögen	5.718,5	6.471,3	-11,6
Kurzfristiges Vermögen	1.990,7	1.404,2	+41,8
Eigenkapital	1.232,2	1.390,9	-11,4
Eigenkapitalquote in %	16,0	17,7	-9,5
Langfristiges Fremdkapital	5.414,5	4.633,0	+16,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.062,4	1.851,6	-42,6
Finanzschulden	5.502,2	5.599,5	-1,7
Verschuldungsgrad Finanzschulden in %	71,4	71,1	+0,4

Das langfristige Vermögen sank zum 30.09.2009 im Vergleich zum 31.12.2008 von 6,5 Mrd. Euro um 0,8 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro. Verkäufe von Immobilien in Paris, London und Helsinki (-137,1 Mio. Euro), die Umgliederung aus den Investment Property in das kurzfristige Vermögen aufgrund geplanter Verkäufe (netto -729,2 Mio. Euro) sowie die unrealisierten Marktwertänderungen (+58,9 Mio. Euro) trugen hierzu bei.

Das kurzfristige Vermögen stieg von 1,4 Mrd. Euro um 0,6 Mrd. Euro auf 2,0 Mrd. Euro. Ursache hierfür waren einerseits die o.g. Umgliederung aus dem langfristigen in das kurzfristige Vermögen, die laufenden Investitionen in die Vorräte (290,2 Mio. Euro) gemindert um die Bewertungseffekte auf Vorräte (-104,7 Mio. Euro), der gegenläufige Effekt aus den getätigten Immobilienveräußerungen (-521,6 Mio. Euro) sowie der Anstieg der Zahlungsmittel (194,6 Mio. Euro).

Insgesamt sank die Bilanzsumme leicht von 7,9 Mrd. Euro um 0,2 Mrd. Euro auf 7,7 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital sank primär aufgrund des negativen Konzernergebnisses (-101,5 Mio. Euro), der ergebnisneutralen Effekte aus dem Hedge Accounting und der Währungsumrechnung (-29,2 Mio. Euro) sowie der Verzinsung des Hybrids (-24,0 Mio. Euro) von 1,39 Mrd. Euro um 0,16 Mrd. Euro auf 1,23 Mrd. Euro.

Das Fremdkapital blieb in den ersten neun Monaten 2009 bei 6,5 Mrd. Euro nahezu unverändert. Die Bankverbindlichkeiten blieben ebenfalls bei 5,2 Mrd. Euro stabil. Ziehungen von Projektfinanzierungen und Nachfinanzierung eines Portfolios standen gleich hohe Tilgungen von Brückendarlehen und Abgänge von Darlehen im Rahmen von Verkäufen gegenüber.

Der Net Asset Value (NAV) sank entsprechend der Eigenkapitalveränderung von 8,51 Euro je Aktie zum 31.12.2008 auf 7,16 Euro je Aktie zum 30.09.2009. Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der Net Asset Value von 12,70 Euro je Aktie auf 10,25 Euro je Aktie. Im Vergleich zum 2. Quartal 2009 (10,31 Euro je Aktie) blieb der NAV nahezu konstant.

Nachtragsbericht

Trotz der schwierigen Situation auf den Finanz- und Immobilienmärkten ist es der IVG in den vergangenen Wochen gelungen, mehrere Immobilien im Wert von insgesamt ca. 470 Mio. Euro an private und institutionelle Investoren vorwiegend am Markt zu veräußern. Die IVG hat damit einen wesentlichen Schritt unternommen, um ihre finanzielle Flexibilität zu erhöhen und die Liquiditätssituation nachhaltig zu sichern. Die Verkäufe setzen sich aus fünf Transaktionen in Mailand (ca. 300 Mio. Euro), Paris (ca. 50 Mio. Euro), Luxemburg (ca. 49 Mio. Euro), Düsseldorf (ca. 37 Mio. Euro) und Budapest (ca. 33 Mio. Euro) zusammen. Der bilanzielle Übergang der Immobilie in Mailand erfolgte Mitte Oktober. Alle übrigen Veräußerungen sind bereits im vorliegenden Zwischenabschluss berücksichtigt.

Die IVG Immobilien AG hat Ende Oktober 2009 erfolgreich 10 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Aktien (Stückaktien) im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei institutionellen Anlegern platziert und somit ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 116 Mio. Euro auf 126 Mio. Euro erhöht. Der Platzierungspreis betrug 7,20 Euro je Aktie. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 72 Mio. Euro zu. Der Emissionserlös soll der Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft durch ausgewählte, bereits identifizierte Immobilieninvestitionen dienen.

Der Vertrieb unseres geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 17 Amstelveen verläuft weiterhin erfolgreich. Ende Oktober 2009 war ein Vetriebsstand von nahezu 79,20 % gegenüber 49,47 % zum 30.09.2009 zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der von unseren Vertriebspartnern gemeldeten internen Platzierungszahlen liegt der Vertriebsstand bereits bei 93 %.

Risikobericht

Der in 2009 von Refinanzierungs- und Verkaufserfolgen abhängige Fortbestand der IVG konnte durch erfolgreiche Verkaufsaktivitäten im 3. Quartal weiter gesichert werden. Bis zum Veröffentlichungszeitpunkt konnte durch das Verkaufsprogramm mit einem Volumen von über einer Mrd. Euro die notwendige Innenfinanzierung für das Investitionsprogramm der Kavernen- und Projektentwicklungen beschafft werden. Damit hat IVG die Liquiditätsposition wie geplant verbessert.

Die nicht liquiditätswirksamen Bewertungsverluste im Segment Real Estate von nur noch 28,3 Mio. Euro im 3. Quartal belegen die fortschreitende Erholung an den Investmentmärkten. Das Risiko aus dem durch die Yield-Extension bedingten Wertrückgang hat sich weiter reduziert. Dagegen wachsen die Risiken aus den Vermietungsmärkten. Es bleibt abzuwarten, wie die weitere wirtschaftliche Entwicklung ausfällt und wie sich diese auf die Büromietmärkte auswirkt.

Nach den Vermietungserfolgen im 3. Quartal resultieren wesentliche Risiken für die weitere Ergebnisentwicklung im Segment Development vor allem aus möglichen Baukostensteigerungen.

Prognosebericht

Aufgrund der weiterhin schwer einzuschätzenden Entwicklungen auf den Immobilienmärkten kann auf Basis der Quartalsergebnisse keine linearisierte Hochrechnung für das Gesamtjahr 2009 abgeleitet werden.

Nachdem die Immobilienverkäufe im 3. Quartal nur leicht unter den Verkehrswerten zum 30.6.2009 erfolgten und sich die unrealisierten Wertänderungen im Bereich Real Estate mit -28,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorquartal (-52,8 Mio. Euro) deutlich verringert haben, zeichnet sich eine Stabilisierung der Fair Values ab. Auf Basis der gemäß IAS 40 vorgesehenen Fair Value Bilanzierung der Investment Property im Bau sollte sich für den Bereich Caverns auch im letzten Quartal 2009 ein positiver Ergebniseffekt ergeben. Im Bereich Development ist aufgrund der laufenden intensiven Bautätigkeit eine quantitative Prognose zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Für die Bereiche Institutional und Private Funds wird nach Belastungen durch Einmaleffekte im 3. Quartal eine leichte Verbesserung im 4. Quartal 2009 aufgrund des steigenden Anlegerinteresses erwartet.

ZWISCHENABSCHLUSS zum 30. September 2009

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2009 Vor Wertänderungen	9M/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2009 Summe	9M/2008 Vor Wertänderungen	9M/2008 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2008 Summe
Umsatzerlöse	395,5		395,5	450,0		450,0
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	342,0		342,0	289,9		289,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	58,9	58,9	0,0	-62,6	-62,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-64,2		-64,2	17,4		17,4
Sonstige betriebliche Erträge	36,3	17,0	53,3	78,8		78,8
Materialaufwand	-366,4	-118,6	-485,0	-314,1	0,0	-314,1
Personalaufwand	-50,7		-50,7	-53,1		-53,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4,5	-3,9	-8,4	-3,9	0,0	-3,9
Aufwendungen aus Investment Property	-54,7		-54,7	-54,5		-54,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-92,0		-92,0	-105,5		-105,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-5,9		-5,9	2,2		2,2
Beteiligungsergebnis	-0,2		-0,2	7,9		7,9
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**135,3**	**-46,6**	**88,7**	**315,1**	**-62,6**	**252,5**
Finanzerträge	15,3	74,9	90,3	21,2	71,0	92,2
Finanzaufwendungen	-195,1	-93,7	-288,8	-236,6	-50,0	-286,6
Finanzergebnis	**-179,7**	**-18,8**	**-198,6**	**-215,4**	**21,0**	**-194,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-44,4**	**-65,4**	**-109,8**	**99,7**	**-41,6**	**58,1**
Ertragsteuern			8,4			-24,0
Konzernergebnis			**-101,5**			**34,1**
Anteil Konzernaktionäre			*-126,5*			*13,7*
Anteil Hybridkapitalgeber			*24,0*			*24,0*
Anteil Konzernfremder			*1,0*			*-3,6*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-1,09			0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,95			0,13

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

Gesamtergebnisrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2009	9M/2008
Konzernergebnis	**-101,5**	**34,1**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	4,4	0,5
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-39,3	-29,5
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	6,0	-13,7
Neubewertung im Rahmen von sukzessiven Anteilserwerben	0,0	-1,4
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-0,3	6,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-29,2**	**-37,4**
Gesamtergebnis	**-130,7**	**-3,3**
Anteil Konzernaktionäre	*-155,7*	*-17,0*
Anteil Hybridkapitalgeber	*24,0*	*24,0*
Anteil Konzernfremder	*1,0*	*-10,3*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2009 Vor Wertänderungen	Q3/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q3/2009 Summe	Q3/2008 Vor Wertänderungen	Q3/2008 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q3/2008 Summe
Umsatzerlöse	144,7		144,7	138,6		138,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	80,1		80,1	147,1		147,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-5,3	-5,3	0,0	-17,0	-17,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-11,8		-11,8	1,8		1,8
Sonstige betriebliche Erträge	6,1	3,0	9,1	39,8		39,8
Materialaufwand	-107,1	-0,1	-107,2	-147,3	1,6	-145,7
Personalaufwand	-17,1		-17,1	-15,9		-15,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,4	-0,1	-1,5	-1,5	2,5	1,0
Aufwendungen aus Investment Property	-14,8		-14,8	-17,1		-17,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24,8		-24,8	-38,5		-38,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3		0,3	0,9		0,9
Beteiligungsergebnis	0,1		0,1	7,3		7,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**54,3**	**-2,5**	**51,8**	**115,2**	**-12,9**	**102,3**
Finanzerträge	6,3	14,0	20,3	4,8	-43,1	-38,3
Finanzaufwendungen	-65,1	-19,2	-84,3	-86,0	-2,1	-88,1
Finanzergebnis	**-58,8**	**-5,2**	**-64,0**	**-81,2**	**-45,2**	**-126,4**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-4,5**	**-7,7**	**-12,2**	**34,0**	**-58,1**	**-24,1**
Ertragsteuern			10,0			7,1
Konzernergebnis			**-2,2**			**-17,0**
Anteil Konzernaktionäre			*-10,4*			*-12,7*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,2*			*-12,3*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,09			-0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,06			-0,11

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

Gesamtergebnisrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2009	Q3/2008
Konzernergebnis	**-2,2**	**-17,0**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	2,3	0,0
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-6,4	-4,6
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	-3,1	-3,0
Neubewertung im Rahmen von sukzessiven Anteilserwerben	0,0	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0,1	5,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-7,1**	**-2,5**
Gesamtergebnis	**-9,3**	**-19,5**
Anteil Konzernaktionäre	*-17,5*	*-14,9*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,2*	*-12,6*

Konzernbilanz

in Mio. €	30.09.2009	31.12.2008
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	249,8	249,7
Investment Property	4.700,4	5.172,2
Sachanlagen	114,7	368,1
Finanzanlagen	215,3	245,5
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	61,3	37,9
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	366,3	367,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10,7	30,9
Summe langfristiges Vermögen	**5.718,5**	**6.471,3**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.177,7	1.002,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	185,3	168,7
Forderungen aus Ertragsteuern	46,0	39,9
Derivative Finanzinstrumente	6,8	38,7
Wertpapiere	1,6	1,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	238,8	44,2
	1.656,2	**1.295,1**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	334,5	109,1
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.990,7**	**1.404,2**
Bilanzsumme	**7.709,2**	**7.875,5**

in Mio. €	30.09.2009	31.12.2008
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	116,0	116,0
Kapitalrücklage	561,0	561,0
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-162,0	-133,0
Gewinnrücklagen	315,9	443,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**830,3**	**987,0**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	1,0	3,0
Summe Eigenkapital	**1.232,2**	**1.390,9**
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	5.021,8	4.250,4
Derivative Finanzinstrumente	122,1	87,9
Latente Steuerverbindlichkeiten	232,7	246,0
Pensionsrückstellungen	11,5	10,8
Sonstige Rückstellungen	23,7	27,9
Verbindlichkeiten	2,8	10,0
Summe langfristiges Fremdkapital	**5.414,5**	**4.633,0**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	480,5	1.349,1
Derivative Finanzinstrumente	29,3	17,1
Sonstige Rückstellungen	77,5	147,0
Verbindlichkeiten	321,0	270,0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	67,7	68,4
	976,0	**1.851,6**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	86,4	0,0
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.062,4**	**1.851,6**
Bilanzsumme	**7.709,2**	**7.875,5**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2008	**116,0**	**561,1**	**-0,3**	**5,8**	**1.030,9**	**1.713,5**	**400,9**	**2,7**	**2.117,1**
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-37,4		-37,4			-37,4
Konzernergebnis					13,7	13,7	24,0	-3,6	34,1
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						0,0	-24,0		-24,0
Eigenkapitalanteil aus Wandelanleihe		-0,1				-0,1			-0,1
Dividende					-81,2	-81,2		-0,1	-81,3
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile			-0,6			-0,6			-0,6
Konsolidierungskreisänderungen				14,1	-1,3	12,8		-8,7	4,1
Stand zum 30.09.2008	**116,0**	**561,0**	**-0,9**	**-17,5**	**962,1**	**1.620,7**	**400,9**	**-9,7**	**2.011,9**
Stand zum 01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-133,0**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				-29,2		-29,2			-29,2
Konzernergebnis					-126,5	-126,5	24,0	1,0	-101,5
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital						0,0	-24,0		-24,0
Eigenkapitalanteil aus Wandelanleihe						0,0			0,0
Dividende						0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile						0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen				0,2	-1,2	-1,0		-3,0	-4,0
Stand zum 30.09.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-162,0**	**315,8**	**830,3**	**400,9**	**1,0**	**1.232,2**

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	9M/2009	9M/2008
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**88,7**	**252,5**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-58,9	62,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	64,2	-17,4
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	8,4	3,9
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	1,4	2,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	32,0	-38,5
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Bereiche (ohne operative Bereiche Investment und Funds)	-39,5	8,9
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1,2	-99,5
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse assoziierter Unternehmen	5,2	0,0
Erhaltene Dividenden	1,8	0,0
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	5,2	33,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**107,3**	**207,9**
Veränderungen der Vorräte in den Segmenten Development und Private Funds einschl. der Veräußerung von Projektentwicklungsgesellschaften [1]	-229,2	-307,0
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-229,2**	**-307,0**
Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-121,9**	**-99,1**
Zinsergebnis	-160,4	-207,1
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-3,3	-7,5
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**-285,6**	**-313,7**
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**452,7**	**-987,3**
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**36,3**	**1.300,3**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	203,4	-0,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**44,2**	**106,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.09.	**247,6**	**105,5**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*8,8*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	238,8	105,5

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Segmentberichterstattung die ersten 9 Monate 2009

9M/2009 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	266,2		266,2	59,3		59,3	13,6		13,6	47,4		47,4	7,6		7,6	1,4	0,0		0,0	395,5	0,0	395,5
Umsatzerlöse intern	1,9		1,9	2,4		2,4	0,0		0,0	0,6		0,6	0,1		0,1	26,6	-31,6		-31,6	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**268,1**	**0,0**	**268,1**	**61,6**	**0,0**	**61,6**	**13,6**	**0,0**	**13,6**	**48,0**	**0,0**	**48,0**	**7,7**	**0,0**	**7,7**	**28,0**	**-31,6**	**0,0**	**-31,6**	**395,5**	**0,0**	**395,5**
Nettomieten von Investment Property	222,0		222,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,1	-0,6		-0,6	221,8	0,0	221,8
Nettomieten andere	11,9		11,9	5,1		5,1	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-1,5		-1,5	15,9	0,0	15,9
Erlöse aus Mietnebenkosten	31,2		31,2	1,2		1,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,1	-0,2		-0,2	32,4	0,0	32,4
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	49,1		49,1	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-2,3		-2,3	47,4	0,0	47,4
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	4,6		4,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	4,6	0,0	4,6
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	2,6		2,6	4,7		4,7	0,3	-0,3		-0,3	7,3	0,0	7,3
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,1		0,1	8,5		8,5	44,1		44,1	2,6		2,6	15,6	-13,5		-13,5	57,4	0,0	57,4
Übrige Umsatzerlöse	3,0		3,0	1,5		1,5	4,4		4,4	1,3		1,3	0,0		0,0	11,5	-13,2		-13,2	8,5	0,0	8,5
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	20,9		20,9	315,5		315,5	5,7		5,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	342,0	0,0	342,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-114,8	-114,8	0,0		0,0	0,0	173,4	173,4	0,0		0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0		0,0	0,0	58,9	58,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-63,3		-63,3	-0,4		-0,4	-0,4		-0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-64,2	0,0	-64,2
Sonstige betriebliche Erträge	12,5		12,5	10,3	17,0	27,3	7,3		7,3	1,0		1,0	2,3		2,3	17,8	-14,9		-14,9	36,3	17,0	53,3
Materialaufwand	-22,7		-22,7	-332,8	-118,6	-451,4	-6,6		-6,6	0,0		0,0	-6,3		-6,3	-0,5	2,4		2,4	-366,4	-118,6	-485,0
Personalaufwand	0,0		0,0	-6,5		-6,5	-4,5		-4,5	-8,9		-8,9	-3,8		-3,8	-26,9	0,0		0,0	-50,7	0,0	-50,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3	-3,9	-4,2	-0,5		-0,5	-2,6		-2,6	-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-0,8	0,0		0,0	-4,5	-3,9	-8,4
Aufwendungen aus Investment Property	-54,8		-54,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1		-0,1	-0,1	0,3		0,3	-54,7	0,0	-54,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48,4		-48,4	-18,5		-18,5	-6,5		-6,5	-22,6		-22,6	-7,1		-7,1	-31,9	43,1		43,1	-92,0	0,0	-92,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-4,9		-4,9	-1,2		-1,2	-0,3		-0,3	0,0		0,0	0,6		0,6	0,0	0,0		0,0	-5,9	0,0	-5,9
Beteiligungsergebnis	1,8		1,8	-2,2		-2,2	0,0		0,0	0,2		0,2	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	-0,2	0,0	-0,2
Segmentergebnis (EBIT)	**108,9**	**-118,7**	**-9,8**	**25,2**	**-101,6**	**-76,4**	**5,5**	**173,4**	**179,0**	**17,5**	**0,0**	**17,5**	**-6,9**	**0,3**	**-6,6**	**-14,3**	**-0,7**	**0,0**	**-0,7**	**135,3**	**-46,6**	**88,7**
Finanzergebnis																				-179,7	-18,8	-198,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-44,4**	**-65,4**	**-109,8**
Ertragsteuern																						8,4
Konzernergebnis																						**-101,5**
Segmentvermögen			5.013,0			937,8			555,9			276,4			113,9	18,7			0,0			6.915,7
davon Anteile an assoziierten Unternehmen			*48,5*			*4,9*			*-0,3*			*5,7*			*2,6*	*0,0*			*0,0*			*61,3*
Segmentschulden			128,8			90,0			27,2			16,3			4,9	120,1			0,0			387,5
Investitionen			61,4			15,3			66,8			3,8			4,0	0,3			0,0			151,7

Segmentberichterstattung die ersten 9 Monate 2008

9M/2008 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	272,2		272,2	56,6		56,6	39,5		39,5	50,0		50,0	29,6		29,6	2,2	0,0		0,0	450,0	0,0	450,0
Umsatzerlöse intern	1,5		1,5	0,2		0,2	0,0		0,0	0,5		0,5	0,1		0,1	25,4	-27,8		-27,8	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**273,7**	**0,0**	**273,7**	**56,8**	**0,0**	**56,8**	**39,5**	**0,0**	**39,5**	**50,5**	**0,0**	**50,5**	**29,7**	**0,0**	**29,7**	**27,6**	**-27,8**	**0,0**	**-27,8**	**450,0**	**0,0**	**450,0**
Nettomieten von Investment Property	233,6		233,6	1,2		1,2	36,1		36,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	270,7	0,0	270,7
Nettomieten andere	7,8		7,8	4,0		4,0	0,2		0,2	0,0		0,0	22,0		22,0	0,3	-1,5		-1,5	32,8	0,0	32,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	30,6		30,6	1,3		1,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,1	-0,1		-0,1	31,9	0,0	31,9
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	42,2		42,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	42,0	0,0	42,0
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,9		5,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,9	0,0	5,9
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	6,0		6,0	4,5		4,5	0,6	0,0		0,0	11,1	0,0	11,1
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	43,8		43,8	3,1		3,1	5,8	-5,5		-5,5	47,3	0,0	47,3
Übrige Umsatzerlöse	1,7		1,7	2,2		2,2	3,2		3,2	0,7		0,7	0,0		0,0	20,8	-20,3		-20,3	8,4	0,0	8,4
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,9		-0,9	230,1		230,1	10,4		10,4	0,1		0,1	50,1		50,1	0,0	0,0		0,0	289,9	0,0	289,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-319,1	-319,1	0,0	32,3	32,3	0,0	224,2	224,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-62,6	-62,6
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	15,1		15,1	2,3		2,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	17,4	0,0	17,4
Sonstige betriebliche Erträge	28,8		28,8	29,1		29,1	5,9		5,9	1,8		1,8	11,2		11,2	23,9	-21,9		-21,9	78,8	0,0	78,8
Materialaufwand	-2,8		-2,8	-249,7		-249,7	-6,6		-6,6	0,0		0,0	-54,8		-54,8	-1,1	0,8		0,8	-314,1	0,0	-314,1
Personalaufwand	-0,7		-0,7	-8,1		-8,1	-5,6		-5,6	-5,8		-5,8	-3,7		-3,7	-29,2	-0,1		-0,1	-53,1	0,0	-53,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3		-0,3	-0,7		-0,7	-1,8		-1,8	-0,5		-0,5	-0,1		-0,1	-0,7	0,0		0,0	-3,9	0,0	-3,9
Aufwendungen aus Investment Property	-49,5		-49,5	-3,5		-3,5	-1,1		-1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-54,5	0,0	-54,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38,4		-38,4	-14,0		-14,0	-13,3		-13,3	-25,2		-25,2	-19,4		-19,4	-44,3	49,2		49,2	-105,5	0,0	-105,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-8,9		-8,9	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	9,7		9,7	0,0	0,0		0,0	2,2	0,0	2,2
Beteiligungsergebnis	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,7		0,7	0,0		0,0	7,1	0,0		0,0	7,9	0,0	7,9
Segmentergebnis (EBIT)	**216,2**	**-319,1**	**-102,9**	**43,9**	**32,3**	**76,2**	**27,5**	**224,2**	**251,7**	**21,6**	**0,0**	**21,6**	**22,7**	**0,0**	**22,7**	**-16,8**	**0,2**	**0,0**	**0,1**	**315,1**	**-62,6**	**252,5**
Finanzergebnis																				-215,4	21,0	-194,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**99,7**	**-41,6**	**58,1**
Ertragsteuern																						-24,0
Konzernergebnis																						**34,1**
Segmentvermögen			5.799,4			952,8			1.041,0			274,0			407,2	33,9			0,0			8.508,3
davon Anteile an assoziierten Unternehmen			*15,7*			*8,5*			*0,0*			*3,6*			*11,9*	*0,0*			*0,0*			*39,7*
Segmentschulden			97,1			39,2			27,6			10,8			61,5	106,4			0,0			342,6
Investitionen			989,0			42,4			133,6			0,3			64,8	2,5			0,0			1.232,6

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2009

Q3/2009 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	82,6		82,6	40,2		40,2	5,4		5,4	13,7		13,7	1,8		1,8	0,9	0,0		0,0	144,7	0,0	144,7
Umsatzerlöse intern	0,6		0,6	0,4		0,4	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	8,8	-10,0		-10,0	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**83,2**	**0,0**	**83,2**	**40,6**	**0,0**	**40,6**	**5,4**	**0,0**	**5,4**	**14,0**	**0,0**	**14,0**	**1,9**	**0,0**	**1,9**	**9,7**	**-10,0**	**0,0**	**-10,0**	**144,7**	**0,0**	**144,7**
Nettomieten von Investment Property	69,1		69,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,0	-0,2		-0,2	69,3	0,0	69,3
Nettomieten andere	2,8		2,8	2,3		2,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,5		-0,5	4,8	0,0	4,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,4		10,4	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	-0,1		-0,1	10,9	0,0	10,9
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	35,3		35,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,3		-0,3	35,0	0,0	35,0
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	1,7		1,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,7	0,0	1,7
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,3		0,3	0,3		0,3	0,0	0,0		0,0	0,6	0,0	0,6
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,0		0,0	1,8		1,8	13,4		13,4	1,2		1,2	6,4	-4,8		-4,8	18,1	0,0	18,1
Übrige Umsatzerlöse	0,7		0,7	0,7		0,7	3,6		3,6	0,3		0,3	0,0		0,0	3,1	-4,2		-4,2	4,2	0,0	4,2
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	5,9		5,9	73,2		73,2	1,3		1,3	0,0		0,0	-0,3		-0,3	0,0	0,0		0,0	80,1	0,0	80,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-28,3	-28,3	0,0	0,0	0,0	0,0	22,7	22,7	0,0		0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0		0,0	0,0	-5,3	-5,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-11,4		-11,4	0,0		0,0	-0,4		-0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-11,8	0,0	-11,8
Sonstige betriebliche Erträge	3,5		3,5	2,0	3,0	5,0	0,6		0,6	0,1		0,1	0,3		0,3	5,3	-5,7		-5,7	6,1	3,0	9,1
Materialaufwand	-7,6		-7,6	-91,7	-0,1	-91,8	-4,2		-4,2	0,0		0,0	-4,2		-4,2	0,4	0,1		0,1	-107,1	-0,1	-107,2
Personalaufwand	-0,2		-0,2	-1,7		-1,7	-1,6		-1,6	-2,9		-2,9	-1,3		-1,3	-9,4	0,0		0,0	-17,1	0,0	-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1		-0,1	-0,9		-0,9	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,4	-0,1	-1,5
Aufwendungen aus Investment Property	-14,8		-14,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,1	0,0		0,0	-14,8	0,0	-14,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,5		-13,5	-5,7		-5,7	0,2		0,2	-7,5		-7,5	-3,5		-3,5	-10,4	15,5		15,5	-24,8	0,0	-24,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assozierten Unternehmen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,5		0,5	0,0	0,0		0,0	0,3	0,0	0,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,1	0,0	0,1
Segmentergebnis (EBIT)	**45,0**	**-28,4**	**16,5**	**16,5**	**2,9**	**19,4**	**0,5**	**22,7**	**23,2**	**3,7**	**0,0**	**3,7**	**-6,8**	**0,3**	**-6,5**	**-4,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**54,3**	**-2,5**	**51,8**
Finanzergebnis																				-58,8	-5,2	-64,0
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-4,5**	**-7,7**	**-12,2**
Ertragsteuern																						10,0
Konzernergebnis																						**-2,2**
Investitionen			15,3			4,6			22,9			0,0			0,7	0,0			0,0			43,4

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2008

Q3/2008 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	91,3		91,3	7,2		7,2	14,0		14,0	16,6		16,6	8,9		8,9	0,7	0,0		0,0	138,6	0,0	138,6
Umsatzerlöse intern	-1,3		-1,3	0,2		0,2	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	16,9	-15,7		-15,7	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**90,0**	**0,0**	**90,0**	**7,4**	**0,0**	**7,4**	**14,0**	**0,0**	**14,0**	**16,4**	**0,0**	**16,5**	**8,9**	**0,0**	**8,9**	**17,6**	**-15,7**	**0,0**	**-15,7**	**138,6**	**0,0**	**138,6**
Nettomieten von Investment Property	76,4		76,4	-0,1		-0,1	12,6		12,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	1,6		1,6	90,5	0,0	90,5
Nettomieten andere	2,3		2,3	1,2		1,2	-0,1		-0,1	0,0		0,0	3,2		3,2	0,1	-0,4		-0,4	6,3	0,0	6,3
Erlöse aus Mietnebenkosten	10,6		10,6	0,4		0,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	11,0	0,0	11,0
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	1,6	0,0	1,6
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	3,3		3,3	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	3,3	0,0	3,3
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	1,8		1,8	4,3		4,3	0,6	0,0		0,0	6,7	0,0	6,7
Erlöse aus Fonds- und Objektmanagement	0,0		0,0	0,1		0,1	-0,8		-0,8	14,4		14,4	1,0		1,0	1,7	-1,5		-1,5	14,9	0,0	14,9
Übrige Umsatzerlöse	0,7		0,7	0,8		0,8	2,3		2,3	0,1		0,1	0,5		0,5	15,0	-15,1		-15,1	4,3	0,0	4,3
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-0,9		-0,9	118,1		118,1	10,4		10,4	0,1		0,1	19,3		19,3	0,0	0,0		0,0	147,1	0,0	147,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	-150,8	-150,8	0,0	-9,8	-9,8	0,0	143,6	143,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-17,0	-17,0
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,8	0,0	1,8
Sonstige betriebliche Erträge	22,0		22,0	4,7		4,7	4,7		4,7	0,1		0,1	7,5		7,5	-0,8	1,6		1,6	39,8	0,0	39,8
Materialaufwand	-2,4	1,6	-0,8	-115,1		-115,1	-6,2		-6,2	0,0		0,0	-23,5		-23,5	-0,3	0,1		0,1	-147,3	1,6	-145,7
Personalaufwand	-0,3		-0,3	-2,4		-2,4	-3,4		-3,4	-2,2		-2,2	-1,3		-1,3	-6,4	0,0		0,0	-15,9	0,0	-15,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1		-0,1	-0,2		-0,2	-1,0	2,5	1,5	-0,2		-0,2	0,0		0,0	-0,2	0,0		0,0	-1,5	2,5	1,0
Aufwendungen aus Investment Property	-18,0		-18,0	0,1		0,1	0,4		0,4	0,0		0,0	0,3		0,3	0,2	0,0		0,0	-17,1	0,0	-17,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,1		-15,1	-4,4		-4,4	-8,1		-8,1	-6,2		-6,2	-2,4		-2,4	-16,3	14,1		14,1	-38,5	0,0	-38,5
Ergebnis aus at equity bewerteten assozierten Unternehmen	-2,9		-2,9	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	3,1		3,1	0,0	0,0		0,0	0,9	0,0	0,9
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	7,1	0,0		0,0	7,3	0,0	7,3
Segmentergebnis (EBIT)	**74,1**	**-149,2**	**-75,1**	**9,1**	**-9,8**	**-0,7**	**10,9**	**146,1**	**157,0**	**8,2**	**0,0**	**8,2**	**11,9**	**0,0**	**11,9**	**1,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**115,2**	**-12,9**	**102,3**
Finanzergebnis																				-81,2	-45,2	-126,4
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**34,0**	**-58,1**	**-24,1**
Ertragsteuern																						7,1
Konzernergebnis																						**-17,0**
Investitionen			51,1			-3,6			54,5			0,1			10,7	-19,6			0,0			93,2

Anhang

Der Zwischenbericht 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 30.09.2009 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2008, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30.09.2009 sowie der nach dem Stichtag erfolgten Erhöhung des Grundkapitals der IVG Immobilien AG um 10,0 Mio. Euro auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Der Zwischenfinanzbericht wurde weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die ab dem 01.01.2009 erstmalig anzuwendenden Regelungen hatten bis auf folgende Ausnahme keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern-Zwischenfinanzbericht des IVG-Konzerns:

Der überarbeitete IAS 1 (2007) „Darstellung des Abschlusses“ schreibt die getrennte Darstellung von nicht eigentümerbezogenen und eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen vor und wird insbesondere im Konzernabschluss zum 31.12.2009 über die Änderung der Darstellung hinaus zu erweiterten Anhangsangaben zum Other Comprehensive Income führen.

Im Zwischenfinanzbericht zum 31.03.2009 berichteten wir, dass gemäß IAS 40 (2008) „Investment Property“ im Bau befindliche Immobilien, die künftig als Investment Property genutzt werden, im Geschäftsjahr 2009 erstmals den Investment Property und nicht mehr den Sachanlagen zuzurechnen sind. Aufgrund der Regeländerungen wurden einmalig im Bau befindliche Kavernen in Höhe von 266,1 Mio. Euro aus den Sachanlagen in die Investment Property umgegliedert. Die im Bau befindlichen Investment Property werden, sobald deren beizulegender Zeitwert verlässlich bestimmbar ist, mit diesem angesetzt, andernfalls werden sie weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aus der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert ergab sich zum 30.09.2009 eine Erhöhung der unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von 150,5 Mio. Euro. In den ausgewiesenen unrealisierten Marktwertänderungen des Segments Caverns sind darüber hinaus 22,9 Mio. Euro enthalten, die auf eine im 3. Quartal 2009 fertig gestellte Kaverne entfallen.

Die Segmentberichterstattung ist gemäß IFRS 8 „Segmentberichterstattung“ dem „Management approach“ folgend aufgestellt. Die Steuerungskennzahl ist das Segmentergebnis (EBIT). Eine Überleitung vom Segmentergebnis zum Konzernergebnis vor Ertragsteuern kann der Segmentberichterstattung entnommen werden. Die Berichtsweise entspricht der internen Berichterstattung an den Vorstand der IVG als Hauptentscheidungsträger.

Die Veränderungen innerhalb der Segmentberichterstattung sind auf die Änderungen des Geschäftsmodells der IVG zurückzuführen. Im Geschäftsbereich Investment werden die operativen Segmente Real Estate (vormals Investment), Development und Caverns zusammengefasst. Im Geschäftsbereich Funds wird das ehemalige Segment Funds ausgewiesen, das gemäß der internen Berichterstattung in die beiden operativen Segmente Institutional Funds und Private Funds aufgeteilt wurde. Die IVG Zentralbereiche umfassen unverändert die zentralen Dienstleistungseinheiten und das Asset Management.

Eigene Anteile/Wandelanleihe

IVG hielt am 30.09.2009 32.170 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0277 % des Grundkapitals und 32.170 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Wie im Konzernanhang 2008 dargestellt, bestehen mit nicht konsolidierten Tochter- und Equity-Gesellschaften Geschäftsbeziehungen, die zu marktüblichen Konditionen abgerechnet werden. Gegenüber Unternehmen der Sal. Oppenheim Gruppe bestehen Geschäftsbeziehungen, die bereits im Geschäftsbericht 2008 (Konzernanhang) erläutert wurden. Der Auftrag an Sal. Oppenheim über die Beratung hinsichtlich der zukünftigen Unternehmensentwicklung und Finanzierungsstrategie wurde zum 30.06.2009 beendet.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Erklärung gem. § 37y Nr. 1 WpHG i.V.m. §§ 297 Abs. 2 Satz 3 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB lautet wie folgt:

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

Bonn, 13.11.2009

Gerhard Niesslein

Andreas Barth | Georg Reul | Wolfgang Schäfers

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakt

Investor Relations

Martin Praum
Tel: 0228 844-137
Fax: 0228 844-372
Email: ir@ivg.de

Media Relations

Jens Friedemann
Tel: 0228 844-300
Fax: 0228 844-338
Email: info@ivg.de

Finanzkalender

Datum	Veranstalter	Konferenzname	Ort
17./19.11.	Kempen & Co	Roadshow	BeNeLux, London
18./19.11.	West LB	Germany Conference	Frankfurt a. M.
01.12.	Commerzbank	Real Estate Conference	Frankfurt a. M.
09.12.	DSW	Aktienforum	Bonn
11.-13.01. 2010	DKIB / CBK	Germany Conference	New York
19.-20.01. 2010	CA Cheuvreux	Germany Conference	Frankfurt a. M.
25.03.2010	IVG	Bilanzpressekonferenz 2009	
12.05.2010	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Quartal 2010	
20.05.2010	IVG	Hauptversammlung	Bonn
13.08.2010	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2010	
12.11.2010	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2010	

Hinweise

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

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

Impressum

Herausgeber: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur, Hamburg
Stand: November 2009
© IVG Immobilien AG, Bonn