Zwischenfinanzbericht

zum 3. Quartal 2010

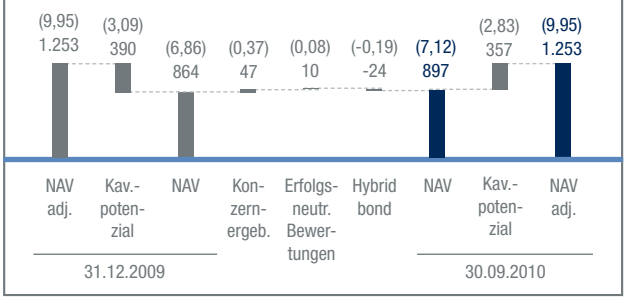
IVG Q3/2010

Kennzahlen

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Ertragslage				
Umsatzerlöse	697,8	395,5	136,0	144,7
davon Nettomieten	*201,2*	*237,7*	*66,2*	*74,0*
davon Gebühren Fonds-/ Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*74,2*	*64,8*	*24,0*	*18,7*
EBIT	**237,1**	**88,7**	**80,9**	**51,8**
EBT	**58,2**	**-109,8**	**25,7**	**-12,2**
Konzernergebnis	**46,5**	**-101,5**	**18,3**	**-2,2**
davon unreal. Wertänd.	*28,2*	*-65,4*	*30,1*	*-7,7*
Funds from Operations I (FFO I)	15,9	48,3	-0,4	10,7
Funds from Operations II (FFO II)	19,3	-13,1	-11,6	6,5
Kennzahlen je Aktie in €				
FFO I	0,13	0,42	0,00	0,09
FFO II	0,15	-0,11	-0,09	0,06
Ergebnis (EPS), unverwässert	0,17	-1,09	0,08	-0,09
EPRA EPS	0,00	-0,93	-0,04	0,05
Verwässertes Ergebnis (EPS)	0,22	-0,95	0,09	-0,06
Verwässertes EPRA Ergebnis	0,07	-0,79	-0,01	0,08

in Mio. €	30.09. 2010	31.12. 2009
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	7.381,3	7.393,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.298,8	1.265,1
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	17,6	17,1
Net Asset Value (NAV)	896,7	863,8
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.253,4	1.253,4
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,0	17,0
EPRA NAV	848,3	806,4
EPRA NNNAV	1.017,7	1.011,3
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €		
NAV	7,12	6,86
NAV adj.	9,95	9,95
EPRA NAV	6,73	6,40
EPRA NNNAV	8,08	8,03
Mitarbeiter (FTE)	595	622

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



VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im 3. Quartal 2010 hat sich die konjunkturelle Erholung insbesondere in Deutschland weiter gefestigt. Dieser Trend ist grundsätzlich erfreulich und dürfte bei Fortsetzung über die nächsten Quartale seine Wirkung auf die Immobilienmärkte nicht verfehlen. Auch wenn die gesamtwirtschaftlichen Daten erst mit Verzögerung auf die Flächennachfrage wirken, sehen wir hier erste Anzeichen einer Aufbruchstimmung an den Immobilienmärkten. Dies war auch unser Eindruck von der Branchenmesse EXPO REAL in München. Gleichwohl dürfen die Themen Staatsverschuldung, Robustheit der Exportdynamik und systemische Risiken des globalisierten Finanzmarktes nicht aus den Augen verloren werden – sie sind weiter schwer einschätzbar.

Die Immobilien-Investmentmärkte zeigten sich im 3. Quartal 2010 im Spitzensegment überwiegend mit freundlicher Tendenz und rückläufigen Anfangsrenditen. Auch am Immobilien-Vermietungsmarkt deutet sich mittlerweile eine Stabilisierung an. Den Prozess der weiteren Verbesserung unseres Asset Managements haben wir konzentriert fortgeführt und die Ergebnisse bestätigen uns auf diesem Weg. Von Januar bis Ende September 2010 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment Real Estate) 199.249 m² neu vermietet oder prolongiert, davon 45.575 m² im 3. Quartal 2010. Auch in einem noch verhaltenen Mietmarkt konnte damit die Vermietungsquote zum 30.09.2010 mit 90,4 % im Vergleich zum Halbjahr leicht verbessert werden.

In unseren Entwicklungsprojekten (Segment Development) wurden von Januar bis Ende September 2010 16.727 m² neu vorvermietet. Der Abgang von bereits gut vermieteten Projekten wurde durch neue Vorvermietungen an anderer Stelle zunächst weitgehend kompensiert, so dass die Vorvermietungsquote zum 30.09.2010 weiterhin bei insgesamt rd. 55,9 % liegt. Mit dem Abverkauf vermieteter Projekte wird diese Kennzahl zukünftig in der Tendenz planmäßig sinken, da IVG gemäß strategischer Ausrichtung als Investor-Developer keine neuen spekulativen Entwicklungsprojekte hinzunehmen wird.

Die Anfang Juli erfolgte Neupositionierung unseres größten Entwicklungsprojektes „THE SQUAIRE“ am Rhein-Main-Flughafen in Frankfurt ist gut aufgenommen worden. Die im 4. Quartal 2010 hierfür auslaufende Projektfinanzierung in Höhe von rund 500 Mio. Euro konnte per Term Sheet über das Jahr 2010 hinaus bis Ende September 2011 gesichert werden. Die Verlängerung steht unter dem Vorbehalt einer abschließenden Kredit- und Sicherheitendokumentation, die kurzfristig erfolgen soll. Wichtig für die Vermarktung, die weiter auf Hochtouren läuft, ist ein ausreichendes Stellplatzangebot. Deshalb wird ein neues Parkhaus in unmittelbarer Nähe das interne Parkraumangebot von THE SQUAIRE ergänzen. Die erste Teilbaugenehmigung für dieses Parkhaus wurde im September 2010 erteilt, die Gesamtbaugenehmigung liegt seit dem 02.11.2010 vor, so dass zwischenzeitlich die Bauarbeiten für eine Eröffnung Ende 2011 wie vorgesehen starten konnten.

Das Kavernengeschäft in Norddeutschland betreiben wir in weiter vertieftem Dialog mit der Bevölkerung der Region und den zuständigen Behörden planmäßig. In einem Ausschreibungsverfahren haben wir im September 2010 den Zuschlag zur Errichtung einer Ölkaverne erhalten, deren 400.000 m³ ab dem 01.04.2011 für 10 Jahre an eine staatliche Bevorratungsorganisation bereits vermietet sind.

Im Geschäftsbereich Funds – mit den Segmenten Private Funds und Institutional Funds – arbeiten wir intensiv an der Produktpipeline für die nächsten 12 bis 18 Monate. Im Bereich Private Funds werden wir uns mit dem Vertriebsweg des Private Placement, bei dem ausgewählte Kunden mit größeren Kapitaltranchen angesprochen werden, einen neuen Absatzkanal aufbauen. Nach der Platzierung des „IVG Premium Green Fund“ mit nachhaltigen Büroimmobilien in Deutschland nimmt Institutional Funds nunmehr wieder das europäische Ausland ins Visier. Dazu passt gut, dass IVG Institutional Funds vor wenigen Wochen in Spanien mit dem „Immofondos 2010“ als wichtigster Asset Manager für Real Estate Investment Funds in Europa ausgezeichnet wurde.

Das Konzernergebnis im 3. Quartal 2010 erreichte 18,3 Mio. Euro und ist nunmehr zum dritten Mal in Folge wieder positiv. Unrealisierte negative Marktwertänderungen in Höhe von nur noch rd. 20,5 Mio. Euro in den Segmenten Real Estate und Development konnten durch unrealisierte positive Marktwertänderungen von 49,0 Mio. Euro im Segment Caverns deutlich überkompensiert werden. Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorquartal erheblich auf -55,1 Mio. Euro, insbesondere aufgrund der günstigen Währungsentwicklung. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung der Wertpotenziale im Kavernengeschäft stieg gegenüber dem Vorquartal um 3,8 % an und beträgt zum 30.09.2010 pro Aktie 9,95 Euro. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen detailliert weitere Informationen zum Zahlenwerk.

Das gesteigerte positive Ergebnis im 3. Quartal 2010 reflektiert die eingangs erwähnte Aufbruchstimmung an den Märkten und bestätigt, dass IVG auf dem richtigen Weg ist. Auch für das Gesamtjahr erwarten wir – vorbehaltlich der erwähnten Unsicherheitsfaktoren – ein positives Ergebnis. Im Jahresschluss-Spurt gilt es, das Erreichte zu festigen und IVG in eine gute Ausgangsposition für ein hoffentlich weiter normalisiertes Jahr 2011 zu bringen.

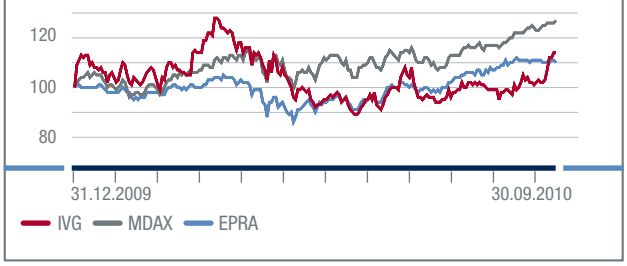
Das IVG von Aktionären, Investoren, Kunden und Geschäftspartnern entgegengebrachte Vertrauen wissen wir außerordentlich zu schätzen und werden weiterhin alles daran setzen, dem gerecht zu werden.

Bonn, im November 2010

Der Vorstand

AKTIE

IVG im Indexvergleich indexiert: 01.01.2010



Die IVG Aktie zeigte im Verlauf des 3. Quartals eine relativ stetige Entwicklung. Sie liegt per 30.09.2010 mit 5,32 Euro nahezu auf dem Niveau des Jahresschlusskurses von 2009 und leicht über dem Kurs zum 30.06.2010. Der Vergleichsindex MDAX stieg um 17 %, der Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index um 7 % im Vergleich zum Jahresanfang an. Zum Redaktionsschluss am 09.11.2010 lag der Kurs der IVG Aktie bei 6,09 Euro.

IVG wird zurzeit von 26 Analysten beobachtet, von denen 24 in den ersten 9 Monaten 2010 Studien veröffentlicht haben. Davon empfehlen 12 Analysten die Aktie zu kaufen, 3 Analysten sie zu halten und 9 Analysten die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 6,07 Euro.

Die Aktionärsstruktur der IVG hat sich im 3. Quartal 2010 nicht verändert. Die aktuelle Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG-Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ einsehbar.

Seit Anfang 2010 bietet IVG der interessierten Öffentlichkeit neben den regelmäßigen Finanzpublikationen den „IVG Informationsdienst“ an. Dabei handelt es sich um einen Informationsbrief, der regelmäßig auf der IVG Website veröffentlicht wird und auch via E-Mail bestellt werden kann.

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, Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	MDAX, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR 15
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (30.09.2010)	670 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (59,83%) 30.09.2010)*	401 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.09.2010)	126 Mio. Stück
Aktienkurs (30.09.2010)	5,32 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	2009

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

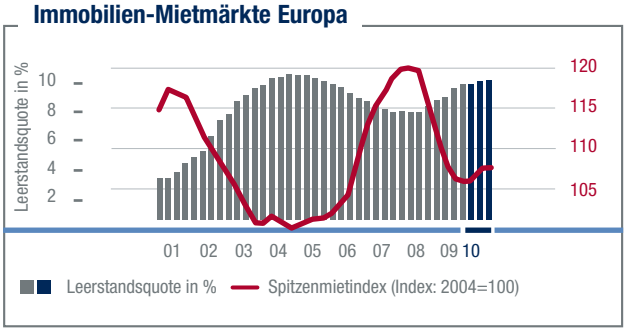
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 30. September 2010

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Wenngleich der Rückenwind durch die Weltwirtschaft nachlässt, hat sich die Konjunkturerholung im 3. Quartal fortgesetzt. Das Wirtschaftswachstum wird sich im Jahr 2010 in der EU schätzungsweise auf 1,7 % belaufen, wobei die Entwicklung zweigeteilt verläuft. Während exportstarke Länder wie Deutschland von der globalen Konjunktur profitieren, leiden die hoch verschuldeten Volkswirtschaften Südeuropas unter umfangreichen öffentlichen Sparpaketen. Die Inflationsrate hat sich in der Eurozone zuletzt leicht auf 1,8 % beschleunigt.

Die Vermietungsaktivitäten auf Europas bzw. Deutschlands Büromärkten lagen angesichts der erfreulichen Wirtschaftsentwicklung leicht über dem langfristigen Durchschnitt. Hohe Umsatzergebnisse verzeichneten insbesondere Central London, Hamburg und Mailand, während Spaniens Märkte, Amsterdam und Prag dem paneuropäischen Trend hinterher folgen.

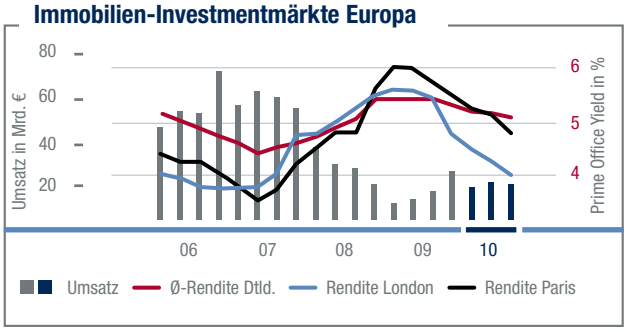
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Sowohl in Europa im Allgemeinen als auch in Deutschland im Speziellen stehen wie im 2. Quartal 2010 im Durchschnitt rund 10 % der vorhandenen Büroflächen leer. Während sich die Leerstandssituation in Barcelona, Mailand und Budapest weiter verschlechtert hat, verzeichneten Central London und Prag eine gewisse Verknappung des Flächenangebotes. Die Spitzenmieten haben sich im 3. Quartal in den meisten Märkten, und so auch den deutschen, stabil gehalten. Wesentliche Ausnahmen waren Madrid und Barcelona mit weiteren Mietrückgängen sowie London, Stockholm und Warschau, wo die Spitzenmieten inzwischen nach oben tendieren.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Der europäische Anlagemarkt hat im 3. Quartal 2010 leicht an Dynamik verloren. Das Transaktionsvolumen fiel mit 23,1 Mrd. Euro um 6 % geringer als im Vorquartal aus. Ein Grund dafür ist das knappe Angebot an voll vermieteten Spitzenobjekten, die im Fokus der derzeit aktiven Investoren stehen. Die Renditedifferenz von Immobilien zu zehnjährigen, festverzinslichen Bundesanleihen (Zinssatz Ende September etwa 2,3 %) hat sich weiter vergrößert, obwohl die Spitzenbüroanfangsrenditen in Europa im 3. Quartal 2010 nach Angaben von CB Richard Ellis durchschnittlich erneut um 8 Basispunkte gefallen sind.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse stiegen von 395,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum 2009 um 302,3 Mio. Euro auf 697,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010. Die Abrechnung von insgesamt neun Projektentwicklungen im Segment Development in Höhe von 386,5 Mio. Euro konnte den verkaufsbedingten Wegfall von Nettomieten des Segments Real Estate (-38,8 Mio. Euro) dabei um ein Mehrfaches überkompensieren.

Die Bestandsveränderungen sanken von 342,0 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 37,4 Mio. Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf den Baufortschritt im Segment Development korrigiert um die abgehenden Buchwerte der abgerechneten und bereits verkauften Projekte zurückzuführen.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +58,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 um -8,6 Mio. Euro auf +50,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +45,7 Mio. Euro aus dem Segment Real Estate (von -114,8 Mio. Euro auf -69,1 Mio. Euro), mit -54,0 Mio. Euro aus dem Segment Caverns (von +173,4 Mio. Euro bzw. elf Kavernen auf +119,4 Mio. Euro bzw. sieben Kavernen) und mit -0,3 Mio. Euro aus dem Segment Private Funds. Im Segment Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die realisierten Marktwertänderungen von Investment Property verbesserten sich von -64,2 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -0,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010. Diese Position war im Vorjahr durch Buchverluste aus den liquiditätsgetriebenen Immobilienverkäufen geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 36,5 Mio. Euro von 53,3 Mio. Euro auf 16,8 Mio. Euro, primär aufgrund der in der Vergleichsperiode in dieser Position ausgewiesenen Wertzuschreibungen von Projektentwicklungen und Erträge aus einem Besserungsschein.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 485,0 Mio. Euro um 94,4 Mio. Euro auf 390,6 Mio. Euro. Verantwortlich für diese Veränderung waren im Wesentlichen Bewertungseffekte im Segment Development, die sich von -118,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf -9,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 verbesserten. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg der Materialaufwand um 16,1 Mio. Euro auf 382,5 Mio. Euro entsprechend dem Baufortschritt der Projektentwicklungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund des Kostensenkungsprogramms weiter von 92,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 um 11,6 Mio. Euro auf 80,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen stieg von -5,9 Mio. Euro um 20,6 Mio. Euro auf +14,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 an. Dies ist hauptsächlich auf Wertentwicklungen zurückzuführen, die deutlich über den ursprünglichen Erwartungen lagen.

Vor Wertänderungen stieg das EBIT von 135,3 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 um 61,8 Mio. Euro auf 197,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode an. Unter Einschluss der Wertänderungen verzeichnete das EBIT einen Anstieg von 88,7 Mio. Euro um 148,4 Mio. Euro auf 237,1 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -198,6 Mio. Euro um +19,6 Mio. Euro auf -179,0 Mio. Euro. Diese Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Verbesserung des Zinsergebnisses (von -158,4 Mio. Euro auf -154,2 Mio. Euro) sowie aus der positiven Entwicklung des übrigen Finanzergebnisses (von -23,1 Mio. Euro auf -8,1 Mio. Euro), in dem in der Vergleichsperiode Einmalbelastungen im Zusammenhang mit dem 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredit sowie aus der Einstellung des Asien-Fonds im Segment Private Funds. Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +12,6 Mio. Euro von -179,7 Mio. Euro auf -167,1 Mio. Euro.

Die Position Ertragsteuern veränderte sich aufgrund der deutlichen Verbesserung des Vorsteuerergebnisses sowie der darin enthaltenen unrealisierten Wertänderungen von +8,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um -20,0 Mio. Euro auf -11,6 Mio. Euro. Die Konzernsteuerquote erreichte damit 20,0 %.

Insgesamt stieg das Konzernergebnis von -101,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um +148,0 Mio. Euro auf +46,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Umsatzerlöse gesamt	221,6	268,1	72,5	83,2
davon Nettomieten	*195,1*	*233,9*	*65,2*	*72,0*
davon Mietnebenkosten	*25,0*	*31,2*	*6,8*	*10,4*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-69,1	-114,8	-20,3	-28,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,7	-63,3	-1,6	-11,4
Sonstige betriebliche Erträge	6,5	12,5	2,4	3,5
Aufwendungen aus Investment Property	-51,9	-54,8	-15,8	-14,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,1	-48,4	-12,8	-13,5
EBIT	**78,4**	**-9,8**	**30,5**	**16,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-68,0*	*-118,7*	*-20,3*	*-28,4*
EBIT vor Wertänderungen	**146,4**	**108,9**	**50,8**	**45,0**

Im Segment Real Estate sanken die Umsatzerlöse von 268,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 um 46,5 Mio. Euro auf 221,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres. Diese Entwicklung ist größtenteils auf den Wegfall von Nettomieten aus verkauften Investment Property zurückzuführen. Besonders beigetragen haben hierzu die Verkäufe an den IVG Protect Fund im 2. Quartal 2009, der Verkauf der Immobilie Maciachini (Mailand) im 4. Quartal 2009 und die Entkonsolidierung des EuroSelect 20 North Gate zu Beginn des Jahres 2010. In einer Like-for-like-Betrachtung stiegen die Nettomieten gegenüber dem 2. Quartal 2010 um 0,6 % an. Im Jahresvergleich ergab sich dadurch eine vergleichsweise moderate Reduzierung um 1,7 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen mit -69,1 Mio. Euro weniger negativ aus als in der Vergleichsperiode (-114,8 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr insgesamt bis zum 30.09.2010 eine negative Wertänderung von lediglich ca. 1,6 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property verbesserten sich von -63,3 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2009 auf -0,7 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Die Buchverluste der Vergleichsperiode sind auf liquiditätsgetriebene Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten um 15,3 Mio. Euro von 48,4 Mio. Euro auf 33,1 Mio. Euro reduziert werden. In der Vergleichsperiode waren einmalige Aufwandspositionen wie z. B. Mietgarantien aus Immobilienveräußerungen oder Vorlaufkosten für nicht umgesetzte Verkaufsprojekte angefallen.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments Real Estate verbesserte sich insgesamt von 108,9 Mio. Euro um 37,5 Mio. Euro auf 146,4 Mio. Euro. Durch die weniger negativen unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT nach Wertänderungen stark um 88,2 Mio. Euro auf 78,4 Mio. Euro im Vorjahresvergleich an.

IVG Investment – Development

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Umsatzerlöse gesamt	399,0	61,6	39,3	40,6
davon Nettomieten	*7,6*	*5,1*	*1,4*	*2,3*
davon Projektverkäufe	*386,5*	*49,1*	*36,7*	*35,3*
Bestandsveränderungen	32,4	315,5	95,2	73,2
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	27,3	0,4	5,0
Materialaufwand	-382,8	-451,4	-131,2	-91,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27,0	-18,5	-8,2	-5,7
EBIT	**30,3**	**-76,4**	**2,3**	**19,4**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-9,2*	*-101,6*	*-0,2*	*2,9*
EBIT vor Wertänderungen	**39,5**	**25,2**	**2,5**	**16,5**

Im Segment Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Der Anstieg der Umsatzerlöse von 61,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 337,4 Mio. Euro auf 399,0 Mio. Euro ist insbesondere auf die Abrechnung von Projektentwicklungen über insgesamt 386,5 Mio. Euro zurückzuführen. Im Einzelnen betrifft dies die Realisierung und den Verkauf einer Projektentwicklung in Glasgow im 1. Quartal 2010 und fünf weiterer Projektentwicklungen in Berlin, London, Paris und Warschau im 2. Quartal 2010. Darüber hinaus waren hier auch die Übertragungen von drei Projektentwicklungen an den IVG Premium Green Fund zu verzeichnen, davon zwei in Bonn und München im 2. Quartal 2010 und eine in Frankfurt im 3. Quartal 2010.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von 315,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 32,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs innerhalb der letzten neun Monate in 2010.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 26,6 Mio. Euro auf 0,7 Mio. Euro. In der Vergleichsperiode waren hier primär Wertzuschreibungen für Projektentwicklungen enthalten.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 68,6 Mio. Euro von 451,4 Mio. Euro auf 382,8 Mio. Euro. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf Wertänderungen bei den Projektentwicklungen zurückzuführen. In den ersten neun Monaten 2010 wurden insgesamt negative Wertkorrekturen von lediglich 9,2 Mio. Euro für einzelne Projekte vorgenommen, deren wirtschaftliche Eckdaten von den Erwartungen abwichen. In der Vergleichsperiode waren hingegen negative Wertänderungen von 118,6 Mio. Euro angefallen. Vor Wertänderungen entwickelte sich der Materialaufwand gegenüber der Vergleichsperiode entsprechend der Bauaktivität von 332,8 Mio. Euro um 40,8 Mio. Euro auf 373,6 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen stieg von 25,2 Mio. Euro um 14,3 Mio. Euro auf 39,5 Mio. Euro an. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -9,2 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -101,6 Mio. Euro) ergab sich für die Berichtsperiode ein EBIT von 30,3 Mio. Euro, ein Anstieg von 106,7 Mio. Euro gegenüber der Vergleichsperiode.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Umsatzerlöse gesamt	28,3	13,6	9,2	5,4
davon aus Vermietungsleistungen	*13,5*	*0,0*	*4,5*	*0,0*
davon aus Betriebsführung	*10,1*	*8,5*	*4,1*	*1,8*
davon übrige Umsatzerlöse	*3,3*	*4,4*	*0,6*	*3,6*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	119,4	173,4	49,0	22,7
Sonstige betriebliche Erträge	2,1	7,3	1,8	0,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5,2	-2,6	-1,0	-0,9
EBIT	**132,1**	**179,0**	**54,5**	**23,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*117,2*	*173,4*	*49,0*	*22,7*
EBIT vor Wertänderungen	**14,9**	**5,5**	**5,5**	**0,5**

Die Umsatzerlöse der ersten neun Monate 2010 des Segments Caverns stiegen gegenüber der Vergleichsperiode von 13,6 Mio. Euro um 14,7 Mio. Euro auf 28,3 Mio. Euro. Verantwortlich waren hierfür Erlöse aus Vermietungsleistungen in Verbindung mit einem vereinbarten Besserungsschein (13,5 Mio. Euro), die sich aus über den Erwartungen liegenden Anschlussvermietungen eines Teils der Fondskavernen ergaben.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In den ersten neun Monaten 2010 haben sieben Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht, zwei davon im 3. Quartal. Eine bereits zum Fair Value bilanzierte Kaverne wurde aufgrund des Neuabschlusses eines Mietvertrags im 3. Quartal 2010 neu bewertet. Daraus resultierten in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 119,4 Mio. Euro. Demgegenüber hatten in der Vergleichsperiode 2009 elf Kavernen diesen Schwellenwert überschritten. Die sich daraus ergebenden unrealisierten Marktwertänderungen erreichten 173,4 Mio. Euro, mithin 54,0 Mio. Euro mehr als in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 7,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 5,2 Mio. Euro auf 2,1 Mio. Euro gesunken und betreffen mit 1,7 Mio. Euro die Veräußerung eines at equity bewerteten assoziierten Unternehmens. Zum 3. Quartal 2009 wurde in dieser Position der Effekt aus dem Besserungsschein (6,1 Mio. Euro) infolge der erfolgreichen Anschlussvermietung einer Ölkaverne ausgewiesen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen stiegen von 2,6 Mio. Euro um 2,6 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro, insbesondere aufgrund einer im 2. Quartal 2010 durchgeführten vorsorglichen außerplanmäßigen Abschreibung einer technischen Anlage, die der Lieferant nicht anforderungsgerecht fertig stellen konnte.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 179,0 Mio. Euro um 46,9 Mio. Euro auf 132,1 Mio. Euro aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die in den ersten neun Monaten 2010 planmäßig in die Fair Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT von 5,5 Mio. Euro um 9,4 Mio. Euro auf 14,9 Mio. Euro an.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Umsatzerlöse gesamt	43,5	48,0	13,6	14,0
davon aus Transaktionen	*1,5*	*2,6*	*0,6*	*0,3*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*41,8*	*44,1*	*13,0*	*13,4*
Personalaufwand	-8,7	-8,9	-3,4	-2,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20,8	-22,6	-8,4	-7,5
EBIT	**14,6**	**17,5**	**1,8**	**3,7**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**14,6**	**17,5**	**1,8**	**3,7**

Die Umsatzerlöse des Segments Institutional Funds sanken gegenüber der Vergleichsperiode von 48,0 Mio. Euro um 4,5 Mio. Euro auf 43,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Dieser Rückgang ist zum einen auf niedrigere Transaktionsvolumina (-1,1 Mio. Euro), im Wesentlichen aber auf die Folgen der zum 01.01.2010 durchgeführten Ausgliederung des Property Managements zurückzuführen. Die Gebühren für das externe Property Management werden nunmehr unmittelbar dem Fonds und nicht mehr der IVG in Rechnung gestellt, während die Erlöse aus Fonds-/ Objektmanagement gegenüber dem Fonds im gleichen Umfang reduziert wurden.

Aus dem gleichen Grund sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,8 Mio. Euro auf 20,8 Mio. Euro.

Insgesamt sank das EBIT von 17,5 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 2,9 Mio. Euro auf 14,6 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	9M/2010	9M/2009	Q3/2010	Q3/2009
Umsatzerlöse gesamt	5,2	7,7	1,0	1,9
davon aus Strukturierung	*2,4*	*4,7*	*0,0*	*0,3*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*2,7*	*2,6*	*1,0*	*1,2*
Sonstige betriebliche Erträge	6,5	2,3	0,1	0,3
Materialaufwand	-1,1	-6,3	-0,6	-4,2
Personalaufwand	-3,7	-3,8	-1,2	-1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,0	-7,1	-1,6	-3,5
EBIT	**2,9**	**-6,6**	**-2,2**	**-6,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,3*	*0,0*	*0,3*
EBIT vor Wertänderungen	**2,9**	**-6,9**	**-2,2**	**-6,8**

Im Segment Private Funds sanken die Umsatzerlöse von 7,7 Mio. Euro um 2,5 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro. Neben den unterschiedlichen Vertriebsvolumina der entsprechenden Fondsprodukte ist diese Veränderung primär auf die Umstellung der Abrechnungssystematik zurückzuführen. Die Vertriebspartner rechnen die Vermittlungsprovisionen nunmehr unmittelbar gegenüber dem Fonds ab, sodass sowohl die Brutto-Erlöse wie auch der Materialaufwand des Segments Private Funds geringer ausfallen.

Dem Rückgang der Umsatzerlöse steht der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 2,3 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 4,2 Mio. Euro auf 6,5 Mio. Euro gegenüber. Hierin wird im Wesentlichen der Buchgewinn aus der erfolgreichen Platzierung des Fonds EuroSelect 20 North Gate im 1. Quartal 2010 ausgewiesen, der sich primär aus den in Vorquartalen von der IVG Private Funds GmbH an den Fonds berechneten, aber aufgrund der Konzernzugehörigkeit eliminierten Gebühren ergab.

Der Materialaufwand sank von 6,3 Mio. Euro um 5,2 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro. Im 3. Quartal 2009 waren hier Vertriebskosten für den Fonds EuroSelect 17 Amstelveen zu verzeichnen. Darüber hinaus trug die bereits erwähnte Umstellung der Abrechnungssystematik zu einer Reduzierung des Materialaufwands bei.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken aufgrund der geringeren Produkt-Pipeline von 7,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 3,1 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das EBIT stieg von -6,6 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 9,5 Mio. Euro auf +2,9 Mio. Euro an.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellen sich per 30.09.2010 wie folgt dar:

		davon Abgang durch			davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Development	Verkauf Real Estate	Tilgung	Prolongation geplant
2010	701	109	1	123	468
2011	475	86	0	194	195
2012	2.022	25	0	287	1.710
2013	138	0	0	17	121
2014	1.430	0	0	7	1.423
2015 ff.	125	0	10	6	109
Summe	**4.891**	**220**	**11**	**634**	**4.026**

Im 3. Quartal 2010 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 117 Mio. Euro erhöht. Dies ist zurückzuführen auf die Auszahlung eines neuen Objektkredites über 100 Mio. Euro, Ziehungen aus Developmentkreditlinien (102 Mio. Euro) sowie gegenläufig Kredittilgungszahlungen (-31 Mio. Euro), Tilgungen bzw. Abgänge im Rahmen von Projekt- und Objektverkäufen (-45 Mio. Euro) und Währungseffekte (-9 Mio. Euro).

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 11 Mio. Euro mit Laufzeiten zwischen 2010 und 2015. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Mitte 2011 planmäßig durch Verkauf von der Konzernbilanz der IVG AG abgehen.

Im Rahmen des in 2009 abgeschlossenen syndizierten Kredits sind vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 in den Jahren 2010, 2011 und 2012 die Teilbeträge in Höhe von 115 Mio. Euro, 174 Mio. Euro und 270 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen im Wesentlichen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (75 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Somit verbleibt in 2010 neben einem besicherten Darlehen über 50 Mio. Euro die ebenfalls am Jahresende auslaufende Finanzierung für das Projekt THE SQUAIRE zu prolongieren. Beide Anschlussfinanzierungen sind in zielführenden Verhandlungen. Im Falle von THE SQUAIRE konnte per Term Sheet die im 4. Quartal 2010 auslaufende Projektfinanzierung in Höhe von rund 500 Mio. Euro (per 30.09.2010 418 Mio. Euro gezogen) über das Jahr 2010 hinaus bis zum 30.09.2011 gesichert werden. Die Verlängerung steht unter dem Vorbehalt einer abschließenden Kredit- und Sicherheitendokumentation, die kurzfristig erfolgen soll. Es ist beabsichtigt, die Projektfinanzierung nach Fertigstellung des Projekts in eine Bestandsfinanzierung mit Laufzeit bis zum 31.12.2013 umzuwandeln. Für 2011 ist die Fortführung eines besicherten Darlehens über 145 Mio. Euro und einer bilateralen Kreditlinie über 50 Mio. Euro geplant. Die 2012 anstehenden Prolongationen in Höhe von rd. 1,7 Mrd. Euro setzen sich zusammen aus der sogenannten „Core"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio (950 Mio. Euro) und dem endfälligen Betrag für den syndizierten Kredit aus 2009 (760 Mio. Euro). Bis Anfang 2011 ist eine Umfinanzierung der „Core"-Finanzierung mit einer Laufzeitverlängerung bis 2015 geplant. Nach 2012 sind eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahre 2013) und der syndizierte Kredit aus dem Jahre 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Refinanzierung vorgesehen.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.09.2010 ist gegenüber dem 31.12.2009 (4,04 %) kaum verändert bei 4,03 %.

Zum 30.09.2010 verfügt IVG über Finanzierungsmöglichkeiten aus nicht gezogenen Banklinien in Höhe von 0,22 Mrd. Euro, von denen 0,15 Mrd. Euro projektbezogen sind. Die projektbezogenen Kreditzusagen stehen nicht für Liquiditätsbedarfe außerhalb der spezifischen Projekte zur Verfügung.

Die zum 30.09.2010 frei verfügbare Liquidität (ohne projektbezogene Kreditlinien, CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 0,26 Mrd. Euro:

in Mio. €	30.09.2010
Freie nicht projektbezogene Banklinien	64
Freier Rahmen auf Girokonten	9
Kassenguthaben	188
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**263**

Im 3. Quartal 2010 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/2010	9M/2009
Cash Flow aus der laufenden Tätigkeit	110,1	113,8
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Bereiche	-55,1	-235,7
Nettozinszahlungen	-142,1	-160,4
Nettosteuerzahlungen	-12,9	-3,3
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	**-100,0**	**-285,6**
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	**21,9**	**452,7**
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	**33,1**	**36,3**
Veränderung der Zahlungsmittel	**-45,0**	**203,4**
Liquide Mittel zum Stichtag	229,8	247,6

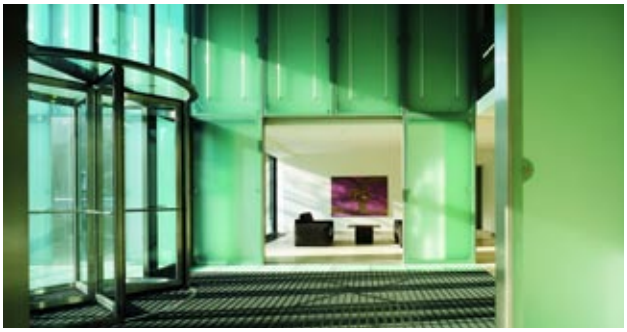
Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr von -285,6 Mio. Euro deutlich um 185,6 Mio. Euro auf -100,0 Mio. Euro verbessert. Ursächlich hierfür waren insbesondere die im 2. Quartal 2010 erfolgten Projektverkäufe in Deutschland, London, Polen und Frankreich. Gegenläufig wirkten weiterhin die planmäßigen Investitionen in Projektentwicklungen.

Die Nettozinszahlungen sind gegenüber dem Vorjahr von -160,4 Mio. Euro um 18,3 Mio. Euro auf -142,1 Mio. Euro gesunken. Verantwortlich hierfür waren die günstige Zinsentwicklung und die gesunkenen Finanzschulden.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 21,9 Mio. Euro spiegelt primär die Einzahlungen aus der erfolgreichen Platzierung des EuroSelect 20 North Gate wider. Gegenläufig wirkt hier die laufende Investitionstätigkeit in die Kavernen sowie die übrigen Investment Property im Bau.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 33,1 Mio. Euro und resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung von Bankverbindlichkeiten im Rahmen regulärer Tilgungsleistungen sowie aus der Zahlung eines Kaufpreises einer in 2009 erworbenen Immobilie.

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



Vermögenslage

in Mio. €	30.09.2010	31.12.2009	Veränd. in %
Bilanzsumme	7.381,3	7.393,4	-0,2
Langfristiges Vermögen	5.904,0	5.705,1	+3,5
Kurzfristiges Vermögen	1.477,2	1.688,3	-12,5
Eigenkapital	1.298,8	1.265,1	+2,7
Eigenkapitalquote in %	17,6	17,1	+2,8
Langfristiges Fremdkapital	4.642,3	4.694,3	-1,1
Kurzfristiges Fremdkapital	1.440,2	1.434,0	+0,4
Finanzschulden	5.276,0	5.254,5	+0,4
Finanzschulden in %	71,5	71,1	+0,6

Das langfristige Vermögen stieg zum 30.09.2010 im Vergleich zum 31.12.2009 leicht von 5,7 Mrd. Euro um 0,2 Mrd. Euro auf 5,9 Mrd. Euro an. Ursächlich hierfür waren neben den Investitionen (139,7 Mio. Euro) in Kavernen und andere Investment Property insbesondere in Deutschland auch die im Verlauf des Jahres angestiegenen positiven unrealisierten Marktwertänderungen (50,3 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen reduzierte sich um 0,2 Mrd. Euro gegenüber dem 31.12.2009 auf 1,5 Mrd. Euro. Verantwortlich hierfür war die erfolgreiche Platzierung des EuroSelect 20 North Gate. Den planmäßigen Investitionen in laufende Projektentwicklungen (0,4 Mrd. Euro) stand die Reduzierung der Projektpipeline durch Verkäufe in Deutschland, Großbritannien, Polen und Frankreich (-0,4 Mrd. Euro) gegenüber.

Insgesamt blieb die Bilanzsumme mit 7,4 Mrd. Euro nahezu stabil.

Das Eigenkapital von 1,3 Mrd. Euro erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2009 um 33,7 Mio. Euro. Hierzu haben insbesondere das positive Konzernergebnis von 46,5 Mio. Euro sowie erfolgsneutral erfasste positive Effekte (11,7 Mio. Euro) insbesondere aus dem Hedge Accounting und der Währungsumrechnung beigetragen. Gegenläufig wirkte mit -24,0 Mio. Euro die abgegrenzte Verzinsung der Hybrid-Anleihe.

Das Fremdkapital blieb mit 6,1 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten nahezu unverändert. Der planmäßigen Tilgung von langfristigem Fremdkapital sowie den Abgängen im Zusammenhang mit Objektverkäufen, insbesondere durch den Abgang des EuroSelect 20 North Gate (0,1 Mrd. Euro) stand die Aufnahme kurzfristiger Projektfinanzierungen gegenüber.

Der NAV (Net Asset Value) stieg um 3,8 % an, von 6,86 Euro je Aktie zum 31.12.2009 auf 7,12 Euro je Aktie zum 30.09.2010. Korrigiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen erreichte der NAV adjusted zum 30.09.2010 mit 9,95 Euro je Aktie wieder den Stand zum 31.12.2009. Gegenüber dem Vorquartal stellt das einen Anstieg um 3,8 % dar.

Nachtragsbericht

Es liegen keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 30.09.2010 vor, die eine wesentliche Auswirkung auf den Geschäftsverlauf des IVG Konzerns hatten.

Risikobericht

Die Chancen und Risiken der IVG Immobilien AG haben sich im 3. Quartal 2010 nicht wesentlich verändert. Die Realisierung der geplanten Projekt- und Objektverkäufe ist nach wie vor stark von den realisierbaren Verkaufsrenditen (Exit Yields) abhängig und damit unmittelbar an die Entwicklung der Immobilien-Investmentmärkte gebunden. Die Signale einer vorsichtigen Entspannung sowohl auf den Finanz- und Kapitalmärkten als auch bei den volkswirtschaftlichen Indikatoren sind unverkennbar, können aber hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit noch nicht sicher beurteilt werden. Insbesondere die Unsicherheiten aus der Schuldenkrise ausgewählter europäischer Staaten lassen sich in ihren Auswirkungen noch nicht seriös einschätzen. Gegenwärtig wirkt sich dies insbesondere auf Finanzierungen negativ aus. Die Verknappung auf den Kreditmärkten hat sich noch nicht nachhaltig entspannt, wodurch notwendige (Re-) Finanzierungen weiterhin erheblichen Zeitbedarf erfordern. Die Finanzplanung der IVG wurde entsprechend sensitiv entwickelt. Der planmäßige Abbau der Projektpipeline durch Abverkauf von Projekten wurde darin genauso berücksichtigt wie Verkäufe nicht-strategischer Immobilien, die vornehmlich zur Portfoliobereinigung dienen. Beides ist für die Finanzlage der IVG nach wie vor von Bedeutung.

Grundsätzlich berücksichtigen die Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %; d.h. die aus IVG-Sicht wahrscheinlichste Entwicklung wird darin abgebildet. Insoweit haben die darüber hinausgehenden Risiken eine Eintrittswahrscheinlichkeit von unter 50 %. Wesentliche Einzelrisiken ergeben sich aus möglichen weiteren Terminverzügen einzelner größerer Projektentwicklungen, den damit verbundenen Kostensteigerungen sowie negativen Liquiditätswirkungen und Schwierigkeiten bei der Kreditprolongation. Darüber hinaus entstehen Risiken aus einem Covenantbruch einer Objektfinanzierung, aus möglichen Verzögerungen in der Umsetzung der Verkaufsplanung, aus möglichen Wertänderungen im Investmentportfolio sowie aus der möglicherweise geringeren Platzierung von Fondsprodukten, einer sich ungünstig entwickelnden Reputation im institutionellen Anlegermarkt und damit stagnierenden oder sogar sinkenden Assets under Management.

Isoliert betrachtet können die erwähnten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn sowohl im Zusammenhang mit der erwähnten Objektfinanzierung als auch zur Fertigstellung der Projektentwicklungen erhebliche Beträge zusätzlich finanziert werden müssten, sich gleichzeitig die geplanten Verkäufe verzögern und eine Projektfinanzierung nicht oder nur zu einem deutlich reduzierten Volumen prolongiert werden könnte. Diese Projektfinanzierung konnte per Term Sheet über das Jahr 2010 hinaus bis zum 30.09.2011 gesichert werden. Die Verlängerung steht unter dem Vorbehalt einer abschließenden Kredit- und Sicherheitendokumentation, die kurzfristig erfolgen soll.

Prognosebericht

In vielen Bereichen der Wirtschaft sind die positiven Auswirkungen des Wirtschaftswachstums auch in den Auftragsbüchern und Quartalsergebnissen angekommen. Traditionell läuft die Entwicklung auf den Immobilien-Mietmärkten dem Wirtschaftswachstum zeitlich nach. Nach wie vor ist festzustellen, dass sich die Erholung regional und für die verschiedenen Branchen unterschiedlich vollzieht. Insoweit ist es weiter unsicher, ob die Erholung der für IVG relevanten Immobilien-Mietmärkte von dauerhafter Natur ist. Auch die für die Bewertung des Bestandsportfolios und die geplanten Transaktionen relevanten Immobilien-Investmentmärkte bleiben erheblichen Unsicherheitsfaktoren ausgesetzt. IVG sieht sich daher noch nicht in der Lage, eine eindeutige quantitative Prognose über die Ergebnisentwicklung für das Geschäftsjahr 2010 abzugeben.

IVG erwartet für das 4. Quartal ein leicht positives Konzernergebnis und ist – in der Annahme keiner größeren weiteren ungeplanten negativen Bewertungseffekte in dem Bestandsportfolio oder Kostensteigerungen in den letzten Projektentwicklungen – zuversichtlich, das in den ersten neun Monaten erreichte positive Ergebnis auch im Gesamtjahr ausweisen zu können.

Im Segment Real Estate ist auf Basis der Erfahrungen aus den Vermietungsaktivitäten in den ersten neun Monaten von 2010 weiterhin nicht vollkommen auszuschließen, dass es zu Belastungen für den Vermietungsstand und die Wertansätze kommt.

Nachdem im Segment Development bis zum 3. Quartal 2010 fast alle wesentlichen Verkäufe für 2010 realisiert wurden, ist für das letzte Quartal 2010 kein Ergebnisbeitrag aus weiteren Veräußerungen zu erwarten. Vorbehaltlich unvorhergesehener Effekte sollte sich in diesem Jahr insgesamt ein positiver Ergebnisbeitrag ergeben.

Das Ergebnis der ersten neun Monate im Segment Caverns wird von den Bewertungseffekten der Kavernen bestimmt, die die Aufgriffsgrenze und damit die ergebnisrelevante Bewertung nach dem Fair Value erreicht haben. Im letzten Quartal 2010 sollten zwei weitere Kavernen diese Aufgriffsgrenze erreichen. Des Weiteren wird IVG vier Kavernen, die derzeit zum Fair Value bilanziert werden, an den IVG Kavernenfonds übertragen. Der vereinbarte Kaufpreis bestätigt diesen Fair Value. Die daraus generierte Liquidität wird planmäßig zur Reduzierung der Verschuldung eingesetzt.

Nach dem durch Einmalbelastungen gezeichneten 3. Quartal 2010 des Segments Institutional Funds sollte sich im 4. Quartal 2010 trotz leicht hinter den Erwartungen liegenden Ankaufsvolumina ein normalisiertes Quartalsergebnis ergeben.

Das Segment Private Funds arbeitet derzeit an der Konzeption eines neuen Produktes, für das der Vertrieb noch im 4. Quartal 2010 gestartet wird. Eine positive Ergebniswirkung wird sich daraus aber erst im Folgejahr ergeben, so dass für 2010 weiterhin nur mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet wird.

Wir verweisen im Weiteren auf die Aussagen im Risikobericht.

ZWISCHENABSCHLUSS
zum 30. September 2010

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2010 Vor Wertänderungen	9M/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2010 Summe	9M/2009 Vor Wertänderungen	9M/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2009 Summe
Umsatzerlöse	697,8		697,8	395,5		395,5
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	37,4		37,4	342,0		342,0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	50,3	50,3	0,0	58,9	58,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,7		-0,7	-64,2		-64,2
Sonstige betriebliche Erträge	16,8	0,0	16,8	36,3	17,0	53,3
Materialaufwand	-382,5	-8,1	-390,6	-366,4	-118,6	-485,0
Personalaufwand	-50,8		-50,8	-50,7		-50,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4,7	-2,2	-6,9	-4,5	-3,9	-8,4
Aufwendungen aus Investment Property	-52,0		-52,0	-54,7		-54,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-80,4		-80,4	-92,0		-92,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	14,7		14,7	-5,9		-5,9
Beteiligungsergebnis	1,5		1,5	-0,2		-0,2
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**197,1**	**40,0**	**237,1**	**135,3**	**-46,6**	**88,7**
Finanzerträge	7,6	43,3	50,9	15,3	74,9	90,3
Finanzaufwendungen	-174,7	-55,1	-229,8	-195,1	-93,7	-288,8
Finanzergebnis	**-167,1**	**-11,8**	**-179,0**	**-179,7**	**-18,8**	**-198,6**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**30,0**	**28,2**	**58,2**	**-44,4**	**-65,4**	**-109,8**
Ertragsteuern			-11,6			8,4
Konzernergebnis			**46,5**			**-101,5**
Anteil Konzernaktionäre			*21,6*			*-126,5*
Anteil Hybridkapitalgeber			*24,0*			*24,0*
Anteil Konzernfremder			*0,9*			*1,0*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,17			-1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,22			-0,95

[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/2010	9M/2009
Konzernergebnis	**46,5**	**-101,5**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	1,7	4,4
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	8,7	-39,3
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	1,7	6,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-3,7	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	3,3	-0,3
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**11,7**	**-29,2**
Gesamtergebnis	**58,2**	**-130,7**
Anteil Konzernaktionäre	*33,3*	*-155,7*
Anteil Hybridkapitalgeber	*24,0*	*24,0*
Anteil Konzernfremder	*0,9*	*1,0*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2010 Vor Wertänderungen	Q3/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q3/2010 Summe	Q3/2009 Vor Wertänderungen	Q3/2009 Unrealisierte Wertänderungen [1]	Q3/2009 Summe
Umsatzerlöse	136,0		136,0	144,7		144,7
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	94,2		94,2	80,1		80,1
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	28,7	28,7	0,0	-5,3	-5,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,6		-1,6	-11,8		-11,8
Sonstige betriebliche Erträge	5,0	0,0	5,0	6,1	3,0	9,1
Materialaufwand	-131,5	-0,2	-131,7	-107,1	-0,1	-107,2
Personalaufwand	-17,1		-17,1	-17,1		-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,6	0,0	-1,6	-1,4	-0,1	-1,5
Aufwendungen aus Investment Property	-15,8		-15,8	-14,8		-14,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29,1		-29,1	-24,8		-24,8
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	13,3		13,3	0,3		0,3
Beteiligungsergebnis	0,5		0,5	0,1		0,1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**52,4**	**28,5**	**80,9**	**54,3**	**-2,5**	**51,8**
Finanzerträge	3,5	14,4	17,8	6,3	14,0	20,3
Finanzaufwendungen	-60,2	-12,8	-73,0	-65,1	-19,2	-84,3
Finanzergebnis	**-56,7**	**1,6**	**-55,1**	**-58,8**	**-5,2**	**-64,0**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-4,4**	**30,1**	**25,7**	**-4,5**	**-7,7**	**-12,2**
Ertragsteuern			-7,4			10,0
Konzernergebnis			**18,3**			**-2,2**
Anteil Konzernaktionäre			*10,2*			*-10,4*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,1*			*0,2*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,08			-0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			0,09			-0,06

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

Gesamtergebnisrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2010	Q3/2009
Konzernergebnis	**18,3**	**-2,2**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	2,2	2,3
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	19,5	-6,4
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,0	-3,1
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	0,0	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-2,1	0,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**19,6**	**-7,1**
Gesamtergebnis	**37,9**	**-9,3**
Anteil Konzernaktionäre	*29,8*	*-17,5*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,1*	*0,2*

Konzernbilanz

in Mio. €	30.09.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	250,0	250,1
Investment Property	4.943,3	4.767,7
Sachanlagen	123,2	119,2
Finanzanlagen	170,3	171,4
Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen	91,5	76,5
Derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	282,6	281,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	43,2	39,1
Summe langfristiges Vermögen	**5.904,0**	**5.705,1**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	972,3	939,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	205,1	178,4
Forderungen aus Ertragsteuern	50,0	49,0
Derivative Finanzinstrumente	0,0	1,4
Wertpapiere	6,3	6,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	229,8	266,9
	1.463,5	**1.441,6**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13,7	246,8
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.477,2**	**1.688,3**
Bilanzsumme	**7.381,3**	**7.393,4**

in Mio. €	30.09.2010	31.12.2009
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	126,0	126,0
Kapitalrücklage	621,7	621,6
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-119,1	-133,4
Gewinnrücklagen	268,6	250,1
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**896,6**	**863,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	1,2	0,4
Summe Eigenkapital	**1.298,8**	**1.265,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	4.395,4	4.452,5
Derivative Finanzinstrumente	106,3	101,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	101,3	99,6
Pensionsrückstellungen	15,1	12,6
Sonstige Rückstellungen	22,2	24,6
Verbindlichkeiten	2,0	4,0
Summe langfristiges Fremdkapital	**4.642,3**	**4.694,3**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	880,6	802,0
Derivative Finanzinstrumente	26,7	24,6
Sonstige Rückstellungen	72,0	71,9
Verbindlichkeiten	384,6	370,1
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	76,2	80,5
	1.440,2	**1.349,1**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	0,0	84,9
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.440,2**	**1.434,0**
Bilanzsumme	**7.381,3**	**7.393,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cash flow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Sonstige Rücklagen: Vers.-mathem. Gewinne und Verluste	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**-0,5**	**-103,7**	**12,9**	**-42,0**	**0,3**	**443,5**	**987,0**	**400,9**	**3,0**	**1.390,9**
Konzernergebnis									-126,5	-126,5	24,0	1,0	-101,5
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				4,4	-39,6	0,0	6,0	0,0		-29,2			-29,2
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,4**	**-39,6**	**0,0**	**6,0**	**0,0**	**-126,5**	**-155,7**	**24,0**	**1,0**	**-130,7**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-24,0		-24,0
Dividende										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung										0,0			0,0
Konsolidierungskreisänderungen/übrige					0,2				-1,2	-1,0		-3,0	-4,0
Stand zum 30.09.2009	**116,0**	**561,0**	**-0,5**	**3,9**	**-143,1**	**12,9**	**-36,0**	**0,3** [1]	**315,8**	**830,3**	**400,9**	**1,0**	**1.232,2**
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**0,0**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
Konzernergebnis									21,6	21,6	24,0	0,9	46,5
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2,1	10,5	0,0	1,7	0,0	-2,6	11,7			11,7
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,1**	**10,5**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**19,0**	**33,3**	**24,0**	**0,9**	**58,2**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital										0,0	-24,0		-24,0
Dividende										0,0			0,0
Zurückgekaufte/verkaufte eigene Anteile										0,0			0,0
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,1								0,1			0,1
Konsolidierungskreisänderungen/übrige									-0,5	-0,5		-0,1	-0,6
Stand zum 30.09.2010	**126,0**	**621,7**	**-0,5**	**6,9**	**-105,3**	**12,9**	**-33,6**	**0,0**	**268,6**	**896,7**	**400,9**	**1,2**	**1.298,8**

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

Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	9M/2010	9M/2009
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**237,1**	**88,7**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-50,3	-58,9
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,7	64,2
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	6,9	8,4
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	0,0	1,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-73,4	32,0
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	20,7	-33,0
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-24,6	-1,2
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-14,3	5,2
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	4,0	5,2
Erhaltene Dividenden	3,3	1,8
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**110,1**	**113,8**
Veränderung der Vorräte im Zusammenhang mit der Erstellung von Immobilien der Segmente Development, Real Estate und Private Funds einschließlich der Veräußerung von Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaften [1) 2)]	-55,1	-235,7
Cash Flow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-55,1**	**-235,7**
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**55,0**	**-121,9**
Zinsergebnis	-142,1	-160,4
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-12,9	-3,3
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	**-100,0**	**-285,6**
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**21,9**	**452,7**
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**33,1**	**36,3**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-45,0	203,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**44,2**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	0,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.09.	**229,8**	**247,6**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*8,8*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	229,8	238,8

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

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2010

9M/2010	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	219,8		219,8	399,0		399,0	28,3		28,3	42,9		42,9	5,2		5,2	2,7	0,0		0,0	697,8	0,0	697,8
Umsatzerlöse intern	1,9		1,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,6		0,6	0,1		0,1	21,6	-24,1		-24,1	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**221,6**	**0,0**	**221,6**	**399,0**	**0,0**	**399,0**	**28,3**	**0,0**	**28,3**	**43,5**	**0,0**	**43,5**	**5,2**	**0,0**	**5,2**	**24,3**	**-24,1**	**0,0**	**-24,1**	**697,8**	**0,0**	**697,8**
Nettomieten von Investment Property	192,5		192,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-1,1		-1,1	191,4	0,0	191,4
Nettomieten andere	2,6		2,6	7,6		7,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-0,8		-0,8	9,8	0,0	9,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	25,0		25,0	1,5		1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,1		-0,1	26,6	0,0	26,6
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	386,5		386,5	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	387,9	0,0	387,9
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	2,7		2,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	2,7	0,0	2,7
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,5		0,5	13,5		13,5	1,5		1,5	2,4		2,4	0,0	0,1		0,1	17,9	0,0	17,9
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,4		0,4	0,0		0,0	10,1		10,1	41,8		41,8	2,7		2,7	2,7	-1,4		-1,4	56,4	0,0	56,4
Übrige Umsatzerlöse	1,0		1,0	0,2		0,2	3,3		3,3	0,2		0,2	0,2		0,2	21,0	-20,7		-20,7	5,1	0,0	5,1
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,3		0,3	32,4		32,4	4,7		4,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	37,4	0,0	37,4
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-69,1	-69,1	0,0		0,0	0,0	119,4	119,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	50,3	50,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,7		-0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-0,7	0,0	-0,7
Sonstige betriebliche Erträge	6,5		6,5	0,7		0,7	2,1		2,1	0,6		0,6	6,5		6,5	14,5	-14,1		-14,1	16,8	0,0	16,8
Materialaufwand	-1,7	1,1	-0,6	-373,6	-9,2	-382,8	-7,5		-7,5	-0,1		-0,1	-1,1		-1,1	-0,7	2,1		2,1	-382,5	-8,1	-390,6
Personalaufwand	-1,2		-1,2	-0,8		-0,8	-5,2		-5,2	-8,7		-8,7	-3,7		-3,7	-31,3	0,0		0,0	-50,8	0,0	-50,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,3		-0,3	0,0		0,0	-3,0	-2,2	-5,2	-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-1,1	0,0		0,0	-4,7	-2,2	-6,9
Aufwendungen aus Investment Property	-51,9		-51,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,1		0,1	-52,0	0,0	-52,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,1		-33,1	-27,0		-27,0	-4,8		-4,8	-20,8		-20,8	-4,0		-4,0	-26,7	36,1		36,1	-80,4	0,0	-80,4
Ergebnis aus at equity bewerte-ten assoziierten Beteiligungen	5,3		5,3	8,8		8,8	0,3		0,3	0,3		0,3	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	14,7	0,0	14,7
Beteiligungsergebnis	1,5		1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,5	0,0	1,5
Segmentergebnis (EBIT)	**146,4**	**-68,0**	**78,4**	**39,5**	**-9,2**	**30,3**	**14,9**	**117,2**	**132,1**	**14,6**	**0,0**	**14,6**	**2,9**	**0,0**	**2,9**	**-21,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**197,1**	**40,0**	**237,1**
Finanzergebnis																				-167,1	-11,8	-179,0
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**30,0**	**28,2**	**58,2**
Ertragsteuern																						-11,6
Konzernergebnis																						**46,5**
Segmentvermögen			4.567,6			1.000,1			846,0			265,1			21,5	398,6			-0,2			7.098,7
davon Anteile an at equity bewerteten Beteiligungen			*67,1*			*10,3*			*0,0*			*14,0*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*91,5*
Investitionen			76,2			15,1			90,4			0,0			0,0	6,2			-0,1			187,9

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2009

9M/2009	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	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 Beteiligungen	-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 at equity bewerteten Beteiligungen			*48,5*			*4,9*			*-0,3*			*5,7*			*2,6*	*0,0*			*0,0*			*61,3*
Investitionen			61,4			15,3			66,8			3,8			4,0	0,3			0,0			151,7

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2010

Q3/2010	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	72,0		72,0	39,3		39,3	9,2		9,2	13,4		13,4	1,0		1,0	1,2	0,0		0,0	136,0	0,0	136,0
Umsatzerlöse intern	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	7,5	-8,2		-8,2	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**72,5**	**0,0**	**72,5**	**39,3**	**0,0**	**39,3**	**9,2**	**0,0**	**9,2**	**13,6**	**0,0**	**13,6**	**1,0**	**0,0**	**1,0**	**8,6**	**-8,2**	**0,0**	**-8,2**	**136,0**	**0,0**	**136,0**
Nettomieten von Investment Property	64,2		64,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,2		-0,2	64,0	0,0	64,0
Nettomieten andere	1,0		1,0	1,4		1,4	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,3		-0,3	2,2	0,0	2,2
Erlöse aus Mietnebenkosten	6,8		6,8	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	0,0		0,0	7,3	0,0	7,3
Erlöse aus Projektverkäufen	0,0		0,0	36,7		36,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,5	0,5		0,5	36,7	0,0	36,7
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,0		0,0	4,5		4,5	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,1	0,0	5,1
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,2		0,2	0,0		0,0	4,1		4,1	13,0		13,0	1,0		1,0	2,0	-1,3		-1,3	18,9	0,0	18,9
Übrige Umsatzerlöse	0,3		0,3	0,0		0,0	0,6		0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	7,0	-6,9		-6,9	0,9	0,0	0,9
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	0,2		0,2	95,2		95,2	-1,1		-1,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	94,2	0,0	94,2
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-20,3	-20,3	0,0	0,0	0,0	0,0	49,0	49,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,7	28,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,6		-1,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,6	0,0	-1,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,4		2,4	0,4		0,4	1,8		1,8	0,2		0,2	0,1		0,1	4,6	-4,6		-4,6	5,0	0,0	5,0
Materialaufwand	-0,6		-0,6	-131,0	-0,2	-131,2	0,1		0,1	0,0		0,0	-0,6		-0,6	-0,2	0,8		0,8	-131,5	-0,2	-131,7
Personalaufwand	-0,3		-0,3	-0,3		-0,3	-1,7		-1,7	-3,4		-3,4	-1,2		-1,2	-10,2	0,0		0,0	-17,1	0,0	-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sach-anlagen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,0	0,0	-1,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,4	0,0		0,0	-1,6	0,0	-1,6
Aufwendungen aus Investment Property	-15,8		-15,8	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-15,8	0,0	-15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,8		-12,8	-8,2		-8,2	-1,8		-1,8	-8,4		-8,4	-1,6		-1,6	-8,6	12,1		12,1	-29,1	0,0	-29,1
Ergebnis aus at equity bewerte-ten assoziierten Beteiligungen	6,3		6,3	7,1		7,1	0,0		0,0	-0,1		-0,1	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	13,3	0,0	13,3
Beteiligungsergebnis	0,5		0,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,5	0,0	0,5
Segmentergebnis (EBIT)	**50,8**	**-20,3**	**30,5**	**2,5**	**-0,2**	**2,3**	**5,5**	**49,0**	**54,5**	**1,8**	**0,0**	**1,8**	**-2,2**	**0,0**	**-2,2**	**-6,1**	**0,1**	**0,0**	**0,1**	**52,4**	**28,5**	**80,9**
Finanzergebnis																				-56,7	1,6	-55,1
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-4,4**	**30,1**	**25,7**
Ertragsteuern																						-7,4
Konzernergebnis																						**18,3**
Investitionen			17,7			4,1			37,0			0,0			0,0	2,4			0,0			61,1

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2009

Q3/2009	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
in Mio. €	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	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	0,0	-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	0,0	-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 assoziierten Beteiligungen	-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

Anhang

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

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenfinanzberichts der IVG Immobilien AG zum 30.09.2010 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2009, der die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss darstellt. Darüber hinaus verweisen wir hinsichtlich wesentlicher Veränderungen und Geschäftsvorfälle bis zum 30.09.2010 auf den Zwischenlagebericht in diesem Dokument.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 30.09.2010 wurden weder vom Wirtschaftsprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- Verbesserungen der International Financial Reporting Standards“ (2009 und 2010)
- IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe“
- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten von Kunden“

Die ab dem 01.01.2010 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG–Konzerns zum 30.09.2010.

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

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

Eigene Anteile

Am 30.09.2010 hielt IVG 32.230 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0256 % des Grundkapitals und 32.230 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des 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 12.11.2010

Dr. Gerhard Niesslein Dr. Wolfgang Schäfers

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakte

Investor Relations

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

Media Relations

Jens Friedemann
Tel. +49 (0) 228 844-300
Fax +49 (0) 228 844-338
E-Mail: info@ivg.de

Hinweise

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

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

Impressum

Herausgeber: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Stand: November 2010
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2010/2011

Datum	Veranstalter	Konferenzname/ Roadshowtermin	Ort
18.11.2010	WestLB	Germany Conference	Frankfurt a. M.
01.12.2010	UBS	Global Real Estate Conference	London
09.12.2010	DSW	Aktienforum für Privatanleger	Bonn
24.03.2011	IVG	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2010	
13.05.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Quartal 2011	
18.05.2011	IVG	Hauptversammlung	Bonn
12.08.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2011	
11.11.2011	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2011	