Zwischenfinanzbericht

zum 3. Quartal 2011

IVG Q3/2011

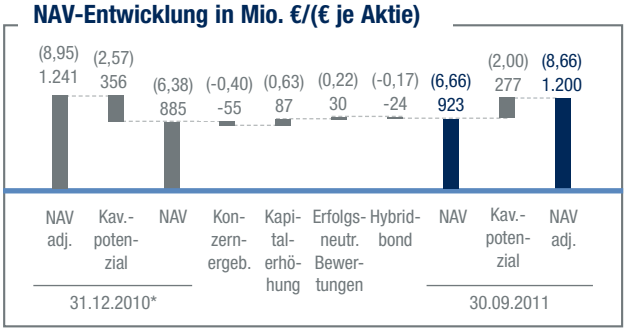
Kennzahlen

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Ertragslage				
Umsatzerlöse	440,4	697,8	121,0	136,0
davon Nettomieten	*193,1*	*201,2*	*65,7*	*66,2*
davon Gebühren Fonds-/ Objektmanagement, Konzeption und Vertrieb	*74,0*	*74,2*	*32,3*	*24,0*
EBIT	**69,6**	**237,1**	**58,6**	**80,9**
EBT	**-115,6**	**58,2**	**-17,0**	**25,7**
Konzernergebnis	**-54,7**	**46,5**	**3,0**	**18,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-94,1*	*28,2*	*-13,4*	*30,1*
Funds from Operations I (FFO I)	14,5	15,9	1,9	-0,4
Funds from Operations II (FFO II)	-9,4	19,3	-4,7	-11,6
Kennzahlen je Aktie in €				
FFO I	0,11	0,13	0,01	0,00
FFO II	-0,07	0,15	-0,03	-0,09
Ergebnis (EPS), unverwässert	-0,58	0,17	-0,04	0,08
EPRA EPS	-0,49	0,00	0,06	-0,04
Verwässertes Ergebnis (EPS)	-0,58	0,17 [1]	-0,04	0,08 [1]

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

in Mio. €	30.09. 2011	31.12. 2010
Bilanzielle Kennzahlen		
Bilanzsumme	6.949,2	7.292,4
Eigenkapital zu Buchwerten	1.323,8	1.286,1
Eigenkapitalquote zu Buchwerten in %	19,0	17,6
Net Asset Value (NAV)	922,8	884,8
NAV adj. (inkl. Wertpotenzial Kavernen)	1.199,6	1.241,1
Eigenkapitalquote zu NAV adj. in %	17,3	17,0
EPRA NAV	757,5	797,9
EPRA NNNAV	1.124,3	985,9
Bilanzielle Kennzahlen je Aktie in €		
NAV	6,66	7,02
NAV adj.	8,66	9,85
EPRA NAV	5,47	6,33
EPRA NNNAV	8,11	7,82
Mitarbeiter (FTE)	589	590

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



* Um Kapitalerhöhung bereinigt

VORWORT

Verehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die verschärfte Staatsschuldensituation, insbesondere Griechenlands, und in Verbindung damit die Schwierigkeiten im Bankensektor haben zu einer allgemeinen Verunsicherung der Märkte geführt. Die Verabschiedung eines erweiterten Euro-Rettungsschirms verschafft wohl eine Atempause. Aber die eigentliche Lösung der Probleme – die strukturellen Anpassungsmaßnahmen der EU-Volkswirtschaften – steht noch aus. Solche Maßnahmen sind organisatorisch und politisch nicht kurzfristig zu erreichen. Erkennbare Schritte in die richtige Richtung dürften jedoch zu einer ersten Rückgewinnung von Vertrauen führen.

Auf den europäischen Büroimmobilien-Investmentmärkten bewegten sich im 3. Quartal 2011 die Anfangsrenditen in der Spitze sowie die Transaktionsvolumina überwiegend seitwärts. Auf den Büroimmobilien-Vermietungsmärkten hielt sich die Umsatzdynamik weitgehend auf dem überdurchschnittlichen Niveau des Vorquartals, insbesondere in Deutschland. Im 3. Quartal 2011 haben wir in unserem eigenen Immobilienbestand (Segment IVG Real Estate) 79.091 m² neu vermietet oder prolongiert. Die wirtschaftliche Vermietungsquote lag mit 89,1 % zum 30.09.2011 leicht unter dem Niveau des Vorquartals.

In unseren Entwicklungsprojekten (Segment IVG Development) haben wir im 3. Quartal 2011 32.823 m² neu vorvermietet. Die Vorvermietungsquote in den Entwicklungsprojekten betrug zum 30.09.2011 67,8 %. Derzeit befinden sich in diesem Segment nur noch zwei Projekte in der finalen Entwicklungsphase.

In unserem größten Entwicklungsprojekt THE SQUAIRE konnten wir am 30.09.2011 den Mietvertrag über 18.500 m² mit der Deutsche Lufthansa AG final abschließen. Bei einer aktuellen flächenmäßigen Vermietungsquote von 82 % hat THE SQUAIRE mit KPMG, Hilton und Lufthansa jetzt drei herausragende Ankermieter. Wir beabsichtigen, die weitere Vermietung nunmehr auf mittlere bis kleine Flächen zu konzentrieren,

um insgesamt einen ausgewogenen Mieter-Mix herzustellen. Dies ist ein wichtiger Bestandteil des Konzepts der „NEW WORK CITY“, das im THE SQUAIRE in einzigartiger Weise realisiert wird. Die Finanzierungen für THE SQUAIRE und das angrenzende Parkhaus THE SQUAIRE Parking wurden im September 2011 bis Ende 2013 gesichert bzw. neu abgeschlossen und sind damit fristenkongruent zu unserer Vermarktungsplanung.

Die Projekte Hackesches Quartier in Berlin und Medienbrücke in München wurden mit dem international anerkannten Nachhaltigkeitsstandard LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) der Klasse Gold zertifiziert. Insgesamt verfügt IVG damit über fünf LEED-zertifizierte Gebäude – eines davon in der höchsten Auszeichnungsklasse Platin; weitere fünf Zertifizierungen befinden sich in der Prüfung.

Das Segment IVG Caverns treibt den Ausbau unserer Kavernenanlage in Etzel planmäßig voran und bereitet damit die Fertigstellung und Übergabe von sieben neuen Kavernen im kommenden Jahr vor. Der IVG Kavernenstandort Etzel konnte in diesem Jahr das 40-jährige Betriebsjubiläum feiern. Dies wurde im September 2011 mit einem offiziellen Festakt und einem Tag der offenen Tür begangen. Zusätzlich haben wir eine Dialogreihe zur zukunftsfähigen Energie-Infrastruktur in Deutschland initiiert, die unter der Schirmherrschaft des niedersächsischen Ministerpräsidenten McAllister steht.

Das Konzernergebnis im 3. Quartal 2011 beläuft sich auf 3,0 Mio. Euro. Unrealisierte Marktwertänderungen in Höhe von 8,5 Mio. Euro bei den Investment Property lieferten einen positiven Ergebnisbeitrag. Die operativen Kennzahlen FFO I und FFO II beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro bzw. -4,7 Mio. Euro. Der bilanzielle Net Asset Value veränderte sich um 1,2 %, von 6,74 Euro pro Aktie am 30.06.2011 auf 6,66 Euro pro Aktie am 30.09.2011. Der Net Asset Value unter Berücksichtigung des künftigen Kavernengeschäfts (NAV adjusted) beträgt zum 30.09.2011 8,66 Euro pro Aktie gegenüber 8,75 Euro pro Aktie im Vorquartal. Die Kostenposition der sonstigen betrieblichen Aufwendungen stieg im 3. Quartal 2011 mit 27,4 Mio. Euro gegenüber 25,6 Mio. Euro im 2. Quartal 2011 aufgrund von Einmaleffekten leicht an, liegt aber weiterhin unter dem Niveau des Vorjahres. Der vorliegende Zwischenbericht gibt Ihnen detaillierte Informationen zum Zahlenwerk.

Neben den bereits erwähnten Finanzierungen von THE SQUAIRE und THE SQUAIRE Parking sind uns in den letzten Wochen die entscheidenden Schritte zur Neuausrichtung der IVG-Finanzierungsstruktur gelungen. Die beiden größten Positionen dabei sind die vorzeitigen Prolongationen des Syndizierten Kredits aus 2009 und der Finanzierung unseres Allianz-Portfolios, der sogenannten „Core“-Finanzierung. Der Syndizierte Kredit aus 2009 über 1.017 Mio. Euro wird bis September 2014 und die „Core“-Finanzierung über 933 Mio. Euro bis Ende 2015 verlängert.

Im Oktober 2011 haben wir das Vorstandsteam vervollständigt. Nach dem planmäßigen Ausscheiden von Herrn Dr. Niesslein besteht der Vorstand seit dem 01.11.2011 aus Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (Sprecher des Vorstands/CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (Finanzvorstand/CFO) und Christian Kühni (Marktvorstand/COO). In dieser neuen Konstellation werden wir unseren Weg entschlossen fortsetzen.

Eine Investorengemeinschaft unter Führung der IVG hat am 28.10.2011 einen Kaufvertrag zum Erwerb des vollvermieteten Objekts „Silberturm“ in Frankfurt am Main mit der Commerzbank AG als Verkäuferin abgeschlossen. Zusammen mit acht institutionellen Investoren, die über 90 % des Fondseigenkapitals zur Verfügung stellen, und einer langfristigen Eigenkapitalbeteiligung der IVG konnte die Transaktion gemäß unserem Co-Investmentansatz erfolgreich als Club Deal umgesetzt werden.

Für das von unseren Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern entgegengebrachte Vertrauen bedanken wir uns. Es ist uns Motivation und Verpflichtung, mit ganzer Kraft gemeinsam für eine gute Zukunft der IVG zu arbeiten.

Bonn, im November 2011

Der Vorstand

INVESTOR RELATIONS
(IVG AKTIE)

IVG im Indexvergleich indexiert: 31.12.2010

Der Kurs der IVG Aktie zeigte sich im bisherigen Jahresverlauf sehr volatil. Am 25.01.2011 verzeichnete er mit 7,71 Euro nicht nur sein bisheriges Jahreshoch, sondern auch den höchsten Wert seit dem 01.01.2010. In der Spitze stieg die IVG Aktie seit dem Jahresauftakt des Vorjahrs um 44 %. Im 2. und 3. Quartal erfolgte eine insbesondere durch das makroökonomische Umfeld beeinflusste Korrektur des Kursniveaus, welche den Aktienkurs per 30.09.2011 auf 2,63 Euro abfallen ließ. Im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2010 verlor die IVG Aktie damit 59 %. Vergleichsindizes wie der MDAX und der Immobilienaktienindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index verloren im gleichen Zeitraum 8 % bzw. 13 %.

Zum Redaktionsschluss dieses Berichts konnte sich der Kurs der IVG Aktie jedoch bereits wieder um 22 % im Vergleich zum Quartalsende steigern und schloss am 08.11.2011 bei 3,22 Euro.

Nach der erfreulichen Rückkehr in die Indices der European Real Estate Association (EPRA) mussten wir auf nationaler Ebene im September 2011 die Entscheidung der Deutsche Börse zur Kenntnis nehmen, die IVG Aktie vom MDAX in den SDAX umzugruppieren. Dies geschah vor allem aufgrund des quantitativen Kriteriums einer vergleichsweise niedrigen Marktkapitalisierung. Eine Rückkehr in den MDAX im Zuge der weiteren operativen und finanziellen Fortentwicklung der IVG ist selbstverständlich unser prioritäres Ziel.

IVG wird zurzeit aktiv von 21 Analysten beobachtet. In diesen seit dem 01.01.2011 veröffentlichten Studien empfehlen zehn Analysten, die Aktie zu kaufen, fünf Analysten, sie zu halten und sechs Analysten, die Aktie zu verkaufen. Das Durchschnittskursziel liegt bei 5,02 Euro.

Die Aktionärsstruktur der IVG stellt sich per 30.09.2011 wie folgt dar: MANN Immobilien-Verwaltung AG (20,00 %), Santo Holding AG (14,39 %), Goldsmith Capital Partners (4,94 %), Universal-Investment-Gesellschaft mbH (4,64 %) und Free float (56,02 %). Änderungen in der Aktionärsstruktur sowie weitere Details zur IVG Aktie sind im Internet unter http://www.ivg.de im Bereich „Investor Relations“ einsehbar.

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

IVG Aktie Stammdaten

WKN/ISIN	620570/DE0006205701
Börsenkürzel	IVG
Handelsplätze	Frankfurt a.M., Düsseldorf, Stuttgart, München, Berlin, Hamburg, Hannover, XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt/Prime Standard
Index-Zugehörigkeiten (Auswahl)	SDAX, FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe, FTSE EPRA/NAREIT Germany, MSCI Europe, MSCI Germany, GPR Indizes
Designated Sponsors	Commerzbank AG, DZ Bank
Marktkapitalisierung (30.09.2011)	365 Mio. Euro
Free-Float-Marktkapitalisierung (65,60 %) 30.09.2011)*	239 Mio. Euro
Anzahl der Aktien (30.09.2011)	138,6 Mio. Stück
Aktienkurs (30.09.2011)	2,63 Euro
Erstnotiz	01.10.1986
Letzte Kapitalerhöhung	Februar 2011

* Free-Float-Definition Deutsche Börse

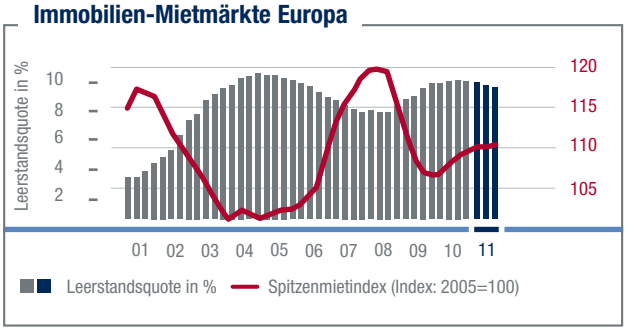
ZWISCHENLAGEBERICHT
zum 30. September 2011

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Immobilienmärkte

Die Anzeichen verdichten sich, dass die anhaltende Unsicherheit an den Finanzmärkten im Zuge der Staatsschuldenkrise auf die Realwirtschaft übergreifen wird. So sind wesentliche konjunkturelle Frühindikatoren in den letzten Monaten deutlich gefallen, und die Wachstumsprognosen für das Jahr 2012 wurden kräftig nach unten korrigiert. Die Arbeitslosenquote stagnierte in der Eurozone zuletzt bei 10 %. Die Jahresinflation lag im Euroraum im September 2011 bei hohen 3,0 %; sie wird jedoch in naher Zukunft aufgrund der wirtschaftlichen Stagnation sinken. Es ist wahrscheinlich, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins von heute 1,25 % bald auf ein geringeres Niveau zurücknehmen wird.

Auf Europas Büromietmärkten fiel die Umsatzdynamik im 3. Quartal 2011 trotz der Konjunkturabschwächung leicht überdurchschnittlich aus. Relativ hohe Umsätze wiesen neben Stockholm und Warschau insbesondere Deutschlands wichtigste Bürostandorte auf, während Südeuropas Büromärkte durch eine geringe Flächennachfrage gekennzeichnet waren.

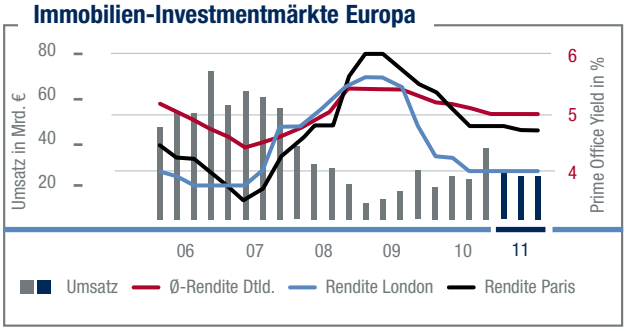
Immobilien-Mietmärkte Europa



Quelle: IVG Research, Datenbasis Cushman & Wakefield

Angesichts des anhaltenden Flächenbedarfs und geringer Fertigstellungen ist Europas durchschnittliche Leerstandsquote im 3. Quartal 2011 weiter gesunken, nämlich von 9,7 % auf 9,5 %. In Deutschlands fünf bedeutendsten Büromärkten standen Ende September 9,9 % der Büroflächen kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Die Spitzenmieten bewegten sich in Europa und Deutschland in den letzten Monaten weitgehend horizontal: leichten Mietsteigerungen in Hamburg und Stockholm standen beispielsweise fallende Mieten in Spaniens Märkten gegenüber.

Immobilien-Investmentmärkte Europa



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

Auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bewegte sich das Transaktionsvolumen im 3. Quartal 2011 mit rund 26 Mrd. Euro in der Größenordnung der beiden Vorquartale. Der Löwenanteil der Investments entfiel einmal mehr auf Core-Objekte in den großen Märkten Großbritanniens, Frankreichs und Deutschlands. Die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte entwickelten sich zuletzt weitgehend stabil. Die Renditedifferenz zu Bundesanleihen hat sich in Folge der verschärften Staatsschuldenkrise stark vergrößert: So steht einer Spitzenanfangsrendite von knapp 5 % in Deutschlands Top-5-Standorten inzwischen ein Zins zehnjähriger Bundesanleihen von nur 2 % gegenüber.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse sanken von 697,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um 257,4 Mio. Euro auf 440,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der Rückgang ist zurückzuführen auf den hohen Vorjahreswert, der bestimmt war durch die Abrechnung von insgesamt neun Projektentwicklungen im Segment IVG Development mit einem Volumen von 386,5 Mio. Euro. In den ersten neun Monaten 2011 wurde in diesem Segment hingegen eine Projektentwicklung in Berlin abgerechnet, die im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von 37,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf 72,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011. Diese Veränderung ist im Wesentlichen dem Baufortschritt im Segment IVG Development zuzuordnen, korrigiert um die abgehenden Buchwerte der abgerechneten und bereits verkauften Projekte.

Die unrealisierten, nicht liquiditätswirksamen Marktwertänderungen von Investment Property veränderten sich insgesamt von +50,3 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um -34,2 Mio. Euro auf +16,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Entwicklung stammt mit +32,0 Mio. Euro aus dem Segment IVG Real Estate (von -69,1 Mio. Euro auf -37,1 Mio. Euro) sowie mit -66,2 Mio. Euro aus dem Segment IVG Caverns (von +119,4 Mio. Euro bzw. sieben Kavernen auf +53,2 Mio. Euro bzw. drei Kavernen). Im Segment IVG Caverns ist die Höhe der unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property maßgeblich von der Anzahl der Kavernen abhängig, die in die erstmalige Fair Value-Bilanzierung übergehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 3,5 Mio. Euro von 16,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 13,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode, primär aufgrund des in der Vergleichsperiode in dieser Position im Segment IVG Private Funds ausgewiesenen Buchgewinns von 6,2 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte der Ertrag aus der Rücknahme einer in Vorjahren erfolgten Wertberichtigung im Segment IVG Caverns (1,6 Mio. Euro).

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich von 390,6 Mio. Euro um 108,1 Mio. Euro auf 282,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit um 186,1 Mio. Euro (von 382,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 196,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 78,0 Mio. Euro (von -8,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf -86,1 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Beide Effekte sind im Wesentlichen dem Segment Development zuzuordnen, die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen mit -86,9 Mio. Euro das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Die Aufwendungen aus Investment Property erhöhten sich um 4,5 Mio. Euro von 52,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 56,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die mit Hilfe des Kostensenkungsprogramms im Vorjahr erzielten Einsparungseffekte konnten in den ersten neun Monaten 2011 fortgesetzt werden. Die davon betroffenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 2,8 Mio. Euro auf 77,6 Mio. Euro.

Vor Wertänderungen sank das EBIT von +197,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten des Vorjahrs um -58,8 Mio. Euro auf +138,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ist mit -13,1 Mio. Euro dem Segment IVG Real Estate, mit -39,7 Mio. Euro dem Segment IVG Development (die Vorjahreszahlen enthalten Gewinne aus Projektabrechnungen), mit -7,1 Mio. Euro dem Segment IVG Private Funds und mit +1,1 Mio. Euro den übrigen Bereichen zuzuordnen. Unter Einschluss der Wertänderungen verzeichnete das EBIT eine Veränderung von 237,1 Mio. Euro um -167,5 Mio. Euro auf +69,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich leicht von -179,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um -6,2 Mio. Euro auf -185,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Diese Veränderung ergab sich im Wesentlichen aus dem Rückgang des Ergebnisses aus Fremdwährung (-8,9 Mio. Euro) sowie der Veränderung des Ergebnisses aus der Bewertung von Finanzanlagen (-5,1 Mio. Euro). Gegenläufig wirkte die Verbesserung des Zinsergebnisses (+12,6 Mio. Euro). Vor unrealisierten Wertänderungen verbesserte sich das Finanzergebnis um +7,4 Mio. Euro von -167,1 Mio. Euro auf -159,7 Mio. Euro.

Die Veränderung der Position Ertragsteuern von +72,5 Mio. Euro – sie stieg von -11,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 60,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode – ist zum einen auf die Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen auf die Nachaktivierung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen.

Insgesamt reduzierte sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigung für das Projekt THE SQUAIRE im Rahmen der Finalisierung das Konzernergebnis von +46,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um -101,2 Mio. Euro auf -54,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011.

IVG Investment – Real Estate

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse gesamt	227,2	221,6	81,7	72,5
davon Nettomieten	*184,1*	*195,1*	*61,9*	*65,2*
davon Mietnebenkosten	*32,9*	*25,0*	*11,4*	*6,8*
davon Projektverkäufe	*7,9*	*0,0*	*7,9*	*0,0*
Bestandsveränderungen	-7,0	0,3	-7,2	0,2
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-37,1	-69,1	-13,2	-20,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-0,4	-0,7	-1,8	-1,6
Sonstige betriebliche Erträge	7,0	6,5	2,6	2,4
Aufwendungen aus Investment Property	-56,5	-51,9	-20,7	-15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,5	-33,1	-12,8	-12,8
EBIT	**97,1**	**78,4**	**27,1**	**30,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-36,2*	*-68,0*	*-13,2*	*-20,3*
EBIT vor Wertänderungen	**133,3**	**146,4**	**40,4**	**50,8**

Im Segment IVG Real Estate stiegen die Umsatzerlöse von 221,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um 5,6 Mio. Euro auf 227,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres. Die darin enthaltenen Nettomieten sanken im Vergleich zu den ersten neun Monaten der Vergleichsperiode um 11,0 Mio. Euro, größtenteils bedingt durch den Wegfall von Nettomieten von verkauften Investment Property, insbesondere in London, Glasgow und Paris. Der Rückgang der Nettomieten konnte durch Erlöse aus Projektverkäufen (7,9 Mio. Euro) sowie durch die um 7,9 Mio. Euro erhöhten Erlöse aus Mietnebenkosten kompensiert werden. In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Nettomieten in den vergangenen drei Monaten gegenüber dem 1. Halbjahr 2011 um 0,3 %.

Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property fielen in der Berichtsperiode mit -37,1 Mio. Euro weniger negativ aus als in der Vergleichsperiode (-69,1 Mio. Euro). Das Immobilienportfolio erfuhr bis zum 30.09.2011 insgesamt damit eine negative Wertänderung von lediglich ca. 0,8 %.

Die realisierten Marktwertänderungen aus Verkäufen von Investment Property verbesserten sich leicht von -0,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf -0,4, Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2010 um 0,5 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro.

Die Aufwendungen aus Investment Property stiegen in den ersten neun Monaten 2011 um 4,6 Mio. Euro auf 56,5 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen leicht um 0,4 Mio. Euro von 33,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 33,5 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Das EBIT vor Wertänderungen des Segments IVG Real Estate sank um 13,1 Mio. Euro auf 133,3 Mio. Euro. Durch den Rückgang der negativen unrealisierten Marktwertänderungen stieg das EBIT nach Wertänderungen im Vorjahresvergleich jedoch stark um 18,7 Mio. Euro von 78,4 Mio. Euro auf 97,1 Mio. Euro an.

IVG Investment – Development

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse gesamt	133,4	399,0	6,0	39,3
davon Projektverkäufe	*114,0*	*386,5*	*0,0*	*36,7*
Bestandsveränderungen	73,9	32,4	51,6	95,2
Materialaufwand	-274,4	-382,8	-50,1	-131,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,9	-27,0	-5,7	-8,2
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	2,1	8,8	1,1	7,1
EBIT	**-87,1**	**30,3**	**3,6**	**2,3**
davon unrealisierte Wertänderungen	*-86,9*	*-9,2*	*0,0*	*-0,2*
EBIT vor Wertänderungen	**-0,2**	**39,5**	**3,6**	**2,5**

Im Segment IVG Development werden die in Abwicklung befindlichen Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sanken von 399,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 um 265,6 Mio. Euro auf 133,4 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Vorjahreszeitraum erfolgten Realisierungen und Verkäufe von Projektentwicklungen über insgesamt 386,5 Mio. Euro. In der Berichtsperiode erfolgte lediglich die Abrechnung eines Projekts in Berlin, das im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.

Die Bestandsveränderungen entwickelten sich von +32,4 Mio. Euro in der Vergleichsperiode auf +73,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011. Sie beinhalten sowohl die entsprechend dem Baufortschritt aktivierten und im Materialaufwand ausgewiesenen Investitionen als auch den abgehenden Buchwert bei Projektrealisierung im Wege des Verkaufs.

Der Materialaufwand sank im Vorjahresvergleich um 108,4 Mio. Euro von 382,8 Mio. Euro auf 274,4 Mio. Euro. Dem Rückgang des Materialaufwands vor Wertänderungen aus der reinen Bautätigkeit um 186,1 Mio. Euro (von 373,6 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf 187,5 Mio. Euro) stand der Anstieg der Wertänderungen bei den Projektentwicklungen um 77,7 Mio. Euro (von -9,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf -86,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode) gegenüber. Die Wertänderungen der Berichtsperiode betrafen das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Mio. Euro auf 22,9 Mio. Euro.

Das EBIT vor Wertänderungen veränderte sich insgesamt von +39,5 Mio. Euro um -39,7 Mio. Euro auf -0,2 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der unrealisierten Wertänderungen von -86,9 Mio. Euro (Vergleichsperiode: -9,2 Mio. Euro) sank das EBIT von +30,3 Mio. Euro um -117,4 Mio. Euro auf -87,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011.

IVG Investment – Caverns

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse gesamt	33,9	28,3	18,1	9,2
davon Nettomieten	*2,5*	*0,0*	*0,9*	*0,0*
davon aus Vermietungsleistungen	*16,9*	*13,5*	*12,9*	*4,5*
davon aus Betriebsführung	*7,1*	*10,1*	*2,5*	*4,1*
davon übrige Umsatzerlöse	*6,4*	*3,3*	*1,5*	*0,6*
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	53,2	119,4	21,7	49,0
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	2,1	0,3	1,8
EBIT	**73,0**	**132,1**	**35,0**	**54,5**
davon unrealisierte Wertänderungen	*54,5*	*117,2*	*21,5*	*49,0*
EBIT vor Wertänderungen	**18,5**	**14,9**	**13,4**	**5,5**

Die Umsatzerlöse der ersten neun Monate 2011 des Segments IVG Caverns stiegen gegenüber der Vergleichsperiode von 28,3 Mio. Euro um 5,6 Mio. Euro auf 33,9 Mio. Euro. Ein wesentlicher Grund sind höhere Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen aus einem vereinbarten Besserungsschein.

Im Bau befindliche Kavernen werden seit Anfang 2009 gemäß IAS 40 (2008) zum Fair Value bilanziert, sofern dieser mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. In den ersten neun Monaten 2011 haben drei Kavernen den hierfür festgelegten Schwellenwert von 300.000 m³ erreicht, eine davon im 3. Quartal 2011. Unter Berücksichtigung von Bewertungseffekten aus Mehrvolumina ergaben sich in der Berichtsperiode insgesamt unrealisierte Marktwertänderungen von 53,2 Mio. Euro. Demgegenüber hatten in der Vergleichsperiode 2010 sieben Kavernen diesen Schwellenwert überschritten und unrealisierte Marktwertänderungen von 119,4 Mio. Euro ausgelöst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 2,1 Mio. Euro in der Vergleichsperiode um 0,7 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro gestiegen. Sie betreffen mit 1,6 Mio. Euro Wertaufholungen einer zu Anschaffungskosten bilanzierten Kaverne.

Das EBIT sank im Vorjahresvergleich von 132,1 Mio. Euro um 59,1 Mio. Euro auf 73,0 Mio. Euro aufgrund der geringeren Anzahl an Kavernen, die in den ersten neun Monaten 2011 planmäßig in die Fair-Value-Bilanzierung übergegangen sind. Vor unrealisierten Wertänderungen stieg das EBIT von 14,9 Mio. Euro um 3,6 Mio. Euro auf 18,5 Mio. Euro.

IVG Funds – Institutional Funds

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse gesamt	43,1	43,5	14,7	13,6
davon aus Fonds-/Objekt-management	*40,0*	*41,8*	*13,9*	*13,0*
davon aus Transaktionen	*3,1*	*1,5*	*0,8*	*0,6*
Personalaufwand	-8,9	-8,7	-3,3	-3,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,2	-20,8	-7,1	-8,4
EBIT	**13,7**	**14,6**	**4,6**	**1,8**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**13,7**	**14,6**	**4,6**	**1,8**

Die Umsatzerlöse des Segments IVG Institutional Funds erreichten mit 43,1 Mio. Euro knapp das Niveau der Vergleichsperiode. Die erhöhten Transaktionserlöse kompensierten weiterhin die reduzierten Fonds- und Objektgebühren. Der bis zum Halbjahr aufgelaufene Umsatzrückgang konnte im 3. Quartal 2011 jedoch aufgrund einer Steigerung im Fonds- und Objektmanagement von 0,9 Mio. Euro (+6,9 % zum Vorjahresquartal) aufgeholt werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen aufgrund des Rückgangs im 3. Quartal 2011 (-1,3 Mio. Euro zum Vorjahresquartal) mit 21,2 Mio. Euro nur noch leicht über der Vergleichsperiode.

Mit dem verbesserten EBIT-Beitrag im 3. Quartal 2011 (+2,8 Mio. Euro zum Vorjahresquartal) verringerte sich das EBIT für die Berichtsperiode nunmehr um 0,9 Mio. Euro auf 13,7 Mio. Euro.

IVG Funds – Private Funds

in Mio. €	9M/2011	9M/2010	Q3/2011	Q3/2010
Umsatzerlöse gesamt	2,8	5,2	0,7	1,0
davon aus Strukturierung	*0,1*	*2,4*	*0,0*	*0,0*
davon aus Fonds-/ Objektmanagement	*2,6*	*2,7*	*0,7*	*1,0*
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	6,5	0,1	0,1
Personalaufwand	-2,8	-3,7	-1,0	-1,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,5	-4,0	-2,0	-1,6
EBIT	**-4,2**	**2,9**	**-2,2**	**-2,2**
davon unrealisierte Wertänderungen	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
EBIT vor Wertänderungen	**-4,2**	**2,9**	**-2,2**	**-2,2**

Im Segment IVG Private Funds sanken die Umsatzerlöse mangels neu aufgelegter Produkte um 2,4 Mio. Euro auf 2,8 Mio. Euro.

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

Aufgrund des reduzierten Platzierungsvolumens wurde die Personalstruktur entsprechend angepasst. Dies hat zu dem um 0,9 Mio. Euro gesunkenen Personalaufwand geführt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im 3. Quartal 2011 aufgrund von Anlaufkosten für eine geplante Neuplatzierung leicht um 0,5 Mio. Euro gestiegen.

Insgesamt verringerte sich das EBIT von 2,9 Mio. Euro um 7,1 Mio. Euro auf -4,2 Mio. Euro.

Finanzlage

Finanzierung

Die Fristigkeiten der Bankverbindlichkeiten (ohne Wandelanleihe, ohne Abgrenzungen) stellen sich per 30.09.2011, das heißt ohne Berücksichtigung der in der Aufhellungsphase zum Zwischenfinanzbericht für das 3. Quartal 2011 erreichten Prolongationen der in 2011 und 2012 auslaufenden Finanzierungen, wie folgt dar:

		davon Abgang durch			davon
in Mio. €	Summe nominal	Verkauf Develop-ment	Verkauf Real Estate	Tilgung	Prolon-gation geplant
2011	208	0	0	13	195
2012	2.026	30	30	208	1.758
2013	699	556	0	22	121
2014	1.365	0	0	11	1.354
2015 ff.	296	0	20	24	252
Summe	**4.594**	**586**	**50**	**278**	**3.680**

Im 3. Quartal 2011 haben sich die Bankverbindlichkeiten um 9 Mio. Euro reduziert. Dies ist zurückzuführen auf Regel- und Sondertilgungen bei Objekt- und Projektkrediten (14 Mio. Euro), Tilgungen im Rahmen von Objektverkäufen (13 Mio. Euro) sowie gegenläufig Ziehungen bei Projektkrediten (18 Mio. Euro).

Finanzierungen für Projektentwicklungen sollen planmäßig bei Fertigstellung und Verkauf der Projekte aus den Verkaufserlösen zurückgeführt werden. Die zum 30.09.2011 fällige Projektfinanzierung für das Projekt THE SQUAIRE konnte entsprechend den derzeitigen Exit-Planungen bis zum 31.12.2013 gesichert werden.

Die Verbindlichkeiten, welche durch Verkäufe von Investmentobjekten abgelöst werden, betreffen Objektdarlehen über 20 Mio. Euro mit Laufzeiten bis 2015 sowie eine Brückenfinanzierung mit Laufzeit bis 2012. Die Objekte und die zugehörigen Darlehen sollen bis Ende 2012 planmäßig durch Verkauf von der Konzernbilanz der IVG AG abgehen.

Geplante Kredittilgungen betreffen im Wesentlichen den Syndizierten Kredit aus 2009. Vor dem Fälligkeitsdatum am 28.12.2012 ist im Juli 2012 ein Teilbetrag in Höhe von 186 Mio. Euro zu tilgen. Es ist beabsichtigt, die Tilgungsleistungen durch Erlöse aus den bereits vertraglich fixierten Verkäufen von Kavernen an den IVG Kavernenfonds zu finanzieren. Die verbleibenden Tilgungsbeträge (92 Mio. Euro in Summe) sind im Rahmen von Annuitäten- und Tilgungsdarlehen im Zeitraum bis 2021 zu leisten.

Neben der bereits erwähnten Sicherung der Prolongation der Projektfinanzierung für das Projekt THE SQUAIRE konnten die im Folgenden aufgeführten, in 2011 und 2012 zur Refinanzierung anstehenden Darlehen in Form von verbindlichen Term Sheets bzw. verbindlichen Zusagen verlängert werden. Eine zum 31.10.2011 fällige Portfoliofinanzierung über 145 Mio. Euro (Pegasus-Finanzierung) wurde bis 31.10.2013 verlängert. Eine im Dezember 2011 fällige bilaterale Kreditlinie wird anteilig durch den Beitritt zum Syndizierten Kredit aus 2009 verlängert. Der zum 28.12.2012 fällige Syndizierte Kredit aus 2009 über 1.017 Mio. Euro wird bis zum 25.09.2014 prolongiert. Bis zur neuen Fälligkeit werden Tilgungsleistungen in Höhe von 504 Mio. Euro finanziert aus Kavernenverkäufen geleistet werden. Die im September 2012 auslaufende sogenannte „CORE"-Finanzierung für das Allianz-Portfolio über 933 Mio. Euro wird bis zum 31.12.2015 verlängert. Neben regelmäßigen Tilgungen wird durch den Verkauf zweier Objekte in München wieder ein LTV von unter 75 % erreicht. Nach 2012 sind im Wesentlichen eine bilaterale Kreditlinie (100 Mio. Euro im Jahr 2013) und der Syndizierte Kredit aus dem Jahr 2007 (1.350 Mio. Euro in 2014) zur Verlängerung vorgesehen. Auf Grundlage der gesicherten Prolongationen wird IVG in den nächsten Jahren stabil durchfinanziert sein.

Der Durchschnittszinssatz über sämtliche Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinssicherungsgeschäfte) per 30.09.2011 ist mit 4,31 % gegenüber dem 30.06.2011 (4,27 %) nahezu unverändert.

Die zum 30.09.2011 frei verfügbare Liquidität (ohne CP-Linien und ohne verpfändete bzw. projektbezogene Kassenguthaben) summiert sich auf 117 Mio. Euro.

in Mio. €	30.09.2011
Freie nicht projektbezogene Banklinien	0
Freier Rahmen auf Girokonten	10
Kassenguthaben	105
Sichteinlagen und kurzfristige Wertpapiere	2
Derivate mit positiven Marktwerten	0
Summe	**117**

Im 3. Quartal 2011 wurden im Rahmen regelmäßiger Tests keine Covenant-Verstöße festgestellt.

Liquidität

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

in Mio. €	9M/2011	9M/2010
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	96,2	110,1
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	-155,1	-55,1
Nettozinszahlungen	-147,3	-142,1
Nettosteuerzahlungen	-9,2	-12,9
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-215,4**	**-100,0**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**249,2**	**21,9**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-158,2**	**33,1**
Veränderung der Zahlungsmittel *	**-124,4**	**-45,0**
Liquide Mittel zum Stichtag	150,7	229,8

* Exklusive wechselkursbedingter Änderungen des Finanzmittelfonds

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich gegenüber der Vergleichsperiode von -100,0 Mio. Euro um -115,4 Mio. Euro auf -215,4 Mio. Euro verändert und ist weiterhin geprägt durch die planmäßig erfolgten Investitionen in Projektentwicklungen. Während in den ersten neun Monaten 2010 der gegenläufig wirkende Mittelzufluss aus der Veräußerung von neun Projektentwicklungen enthalten war, beinhaltet die Berichtsperiode im Wesentlichen die Veräußerung der Projektentwicklung Hackesches Quartier in Berlin.

Die Nettozinszahlungen sind gegenüber der Vergleichsperiode von -142,1 Mio. Euro um -5,2 Mio. Euro auf -147,3 Mio. Euro leicht angestiegen. Verantwortlich hierfür ist der gegenüber den ersten neun Monaten 2010 angestiegene Zinssatz. Gegenläufig wirkte die Reduzierung der Finanzschulden aufgrund von Teiltilgungen sowie Rückführungen von Projektfinanzierungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich um 227,3 Mio. Euro auf 249,2 Mio. Euro und ist geprägt durch die erfolgten Verkäufe von Kavernen und anderen Investment Property. Gegenläufig wirkten die laufenden Investitionen in der Berichtsperiode in den Segmenten IVG Real Estate und IVG Caverns.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit veränderte sich um -191,3 Mio. Euro auf -158,2 Mio. Euro in der Berichtsperiode, insbesondere aufgrund der planmäßigen Tilgung von Projektfinanzierungen sowie der Teiltilgung beim Syndizierten Kredit aus 2009. Gegenläufig wirkte der Zahlungsmittelzufluss aus der erfolgten Kapitalerhöhung (85,8 Mio. Euro).

Der Zinsdeckungsgrad für die vergangenen zwölf Monate betrug 0,9. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird das Konzern-EBIT vor Wertänderungen um die Abschreibungen korrigiert und ins Verhältnis zum Zinsergebnis gesetzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Rückführung der Finanzverbindlichkeiten wird sich diese Kennzahl in den nächsten Jahren deutlich verbessern.

Vermögenslage

in Mio. €	30.09.2011	31.12.2010	Veränd. in %
Bilanzsumme	6.949,2	7.292,4	-4,7
Langfristiges Vermögen	5.267,9	5.697,5	-7,5
Kurzfristiges Vermögen	1.681,3	1.594,9	+5,4
Eigenkapital	1.323,8	1.286,1	+2,9
Eigenkapitalquote in %	19,0	17,6	+8,0
Langfristiges Fremdkapital	3.770,2	4.307,4	-12,5
Kurzfristiges Fremdkapital	1.855,2	1.698,9	+9,2
Finanzschulden	4.975,6	5.288,5	-5,9
Finanzschulden in %	71,6	72,5	-1,3

Das langfristige Vermögen reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,4 Mrd. Euro. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen die Umgliederungen von Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (391,5 Mio. Euro) sowie die im 2. Quartal 2011 erfolgte Übertragung von sechs Kavernen an den Kavernenfonds (179,8 Mio. Euro). Gegenläufig wirkten die Investitionen in den ersten neun Monaten 2011 in Kavernen und andere Investment Property (97,5 Mio. Euro).

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,1 Mrd. Euro. Die Investitionen in laufende Projektentwicklungen betrugen in den ersten neun Monaten 2011 insgesamt 178,8 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich Wertberichtigungen von Vorräten in Höhe von 86,9 Mio. Euro sowie der Verkauf einer Projektentwicklung in Deutschland (114,7 Mio. Euro) aus. Der Rückgang der Zahlungsmittel um 124,2 Mio. Euro spiegelt insbesondere den planmäßigen Projektfortschritt sowie die laufenden Investitionen in den Segmenten IVG Development und IVG Caverns wider. Der Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte von 270,8 Mio. Euro betrifft im Wesentlichen zwei Immobilien in Paris sowie eine Immobilie in München, deren Übertragung planmäßig im 4. Quartal 2011 erfolgen soll.

Die Bilanzsumme verringerte sich um 0,3 Mrd. Euro auf 6,9 Mrd. Euro.

Das Eigenkapital blieb gegenüber dem 31.12.2010 nahezu unverändert (1,3 Mrd. Euro). Eigenkapitalerhöhend haben neben der im 1. Quartal 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung (86,9 Mio. Euro) auch die erfolgsneutralen Effekte im Wesentlichen aus dem Hedge Accounting (28,4 Mio. Euro) beigetragen. Gegenläufig wirkte sich das negative Konzernergebnis von 54,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 sowie mit -24,0 Mio. Euro die abgegrenzte Verzinsung der Hybrid-Anleihe aus.

Das Fremdkapital reduzierte sich gegenüber dem 31.12.2010 um 0,4 Mrd. Euro auf 5,6 Mrd. Euro. Hierzu trugen neben einer im 2. Quartal 2011 erfolgten Teiltilgung des Syndizierten Kredits aus 2009 (180,0 Mio. Euro) sowie Rückführungen bei drei Projektfinanzierungen (24,5 Mio. Euro) ebenso die bereits im 1. Quartal 2011 im Rahmen des erfolgten Verkaufs vorgenommene Tilgung einer weiteren Projektfinanzierung (114 Mio. Euro) bei. Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund des Wechsels von langfristigen Bankverbindlichkeiten in kurzfristige Bankverbindlichkeiten im Zeitablauf sowie gegenläufig durch Prolongation von kurzfristigen Bankverbindlichkeiten. Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich durch den Wechsel von langfristigen Bankverbindlichkeiten in kurzfristige sowie gegenläufig die Tilgung von kurzfristigen Bankdarlehen.

Der NAV (Net Asset Value) sank um 5,1 %, von 7,02 Euro je Aktie zum 31.12.2010 auf 6,66 Euro je Aktie zum 30.09.2011. Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung und der daraus entstandenen höheren Aktienstückzahl ist der NAV um 4,4 % gestiegen.

Adjustiert um die nicht bilanzierungsfähigen Bestandteile des Marktwertes der Kavernen sank der NAV adjusted zum 30.09.2011 mit 8,66 Euro je Aktie um 12,1 % gegenüber dem 31.12.2010 (9,85 Euro je Aktie). Wird der Wert zum 31.12.2010 aufgrund der Kapitalerhöhung ebenfalls angepasst (8,95 Euro je Aktie), sank der NAV adjusted in der Berichtsperiode um 3,2 %.

Nachtragsbericht

Zusätzlich zu den beiden Ende September abgeschlossenen Finanzierungen – gesicherte Prolongation für das Projekt THE SQUAIRE über 500 Mio. Euro und Neufinanzierung für THE SQUAIRE Parking über 35 Mio. Euro – ist es IVG gelungen, folgende Prolongationen auf Basis von verbindlichen Term Sheets bzw. verbindlichen Zusagen zu sichern:

- Die im 4. Quartal 2011 auslaufende Finanzierung des Pegasus-Portfolios wurde mit dem aktuellen Volumen von 145 Mio. Euro bis 31.10.2013 prolongiert. IVG rechnet mit unveränderten Finanzierungskosten.
- Eine im Dezember 2011 fällige bilaterale Kreditlinie wird anteilig durch den Beitritt zum Syndizierten Kredit aus 2009 bis zum 25.09.2014 verlängert.
- Der zum 28.12.2012 fällige Syndizierte Kredit aus 2009 über 1.017 Mio. Euro wird bis zum 25.09.2014 prolongiert. Bis zur neuen Fälligkeit werden Tilgungsleistungen in Höhe von 504 Mio. Euro geleistet, die aus Kavernenverkäufen finanziert werden.
- Die im September 2012 auslaufende sogenannte „CORE"-Finanzierung über 933 Mio. Euro für das Allianz-Portfolio wird bis zum 31.12.2015 verlängert. Für das Jahr 2012 ist eine Sondertilgung aus dem Verkauf zweier Immobilien in München an einen EuroSelect-Fonds vorgesehen. Weiterhin werden Regeltilgungen in Höhe von 20 Mio. Euro pro Jahr vereinbart.

Damit sind uns in den letzten Wochen die entscheidenden Schritte zur Neuausrichtung der Finanzierungsstruktur der IVG gelungen.

Im Oktober 2011 haben wir das Vorstandsteam vervollständigt. Nach dem planmäßigen Ausscheiden von Herrn Dr. Niesslein besteht der Vorstand seit dem 01.11.2011 aus Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (Sprecher des Vorstands/CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (Finanzvorstand/CFO) und Christian Kühni (Marktvorstand/COO).

Mit Verträgen vom 26.10.2011 und 04.11.2011 haben wir zwei Immobilien in Paris veräußert. Der Gesamtkaufpreis beider Transaktionen beträgt rund 250 Mio. Euro. Beide Immobilien werden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2011 an die Erwerber übertragen.

Entsprechend dem Strategieansatz der Investment-Plattform konnte unter Führung der IVG eine Investorengemeinschaft am 28.10.2011 einen Kaufvertrag zum Erwerb des vollvermieteten Objekts „Silberturm" im Frankfurter Bankenviertel abschließen. Zusammen mit acht institutionellen Investoren, die über 90 % des Fondseigenkapitals zur Verfügung stellen, und einer langfristigen Eigenkapitalbeteiligung der IVG konnte die Transaktion gemäß unserem Co-Investmentansatz erfolgreich als Club Deal umgesetzt werden.

Risikobericht

Dieser Zwischenbericht berücksichtigt, wie alle Abschlüsse, Planungen und Prognosen der IVG Immobilien AG alle Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von über 50 %; das heißt, er bildet die aus IVG-Sicht wahrscheinlichere Entwicklung ab. Im Risikobericht sind entsprechend Chancen und Risiken mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von unter 50 % abgebildet. Zum Ende des 3. Quartal 2011 zeichnen sich nachstehende Chancen und Risiken für die IVG Immobilien AG ab.

Die bedeutendsten Abwärtsrisiken für die Immobilienmärkte gehen nach wie vor von der konjunkturellen Entwicklung aus:

Die erneute Verschärfung der Staatsschuldenkrise in der Eurozone sowie die anhaltenden Probleme im Bankensektor haben die Stimmung von Verbrauchern und Unternehmen in den letzten Monaten sinken lassen, sodass eine erneute Rezession in vielen europäischen Ländern nicht unwahrscheinlich erscheint. Gefahren ergeben sich daraus trotz geringer Neubautätigkeit nicht nur für die Mietmärkte, sondern auch für die Investmentmärkte von Gewerbeimmobilien. Langfristig vermietete Core-Objekte könnten von der erhöhten Risikoaversion der Anleger angesichts der derzeitigen hohen Renditedifferenz zu lang laufenden Bundesanleihen sogar temporär profitieren. Grundsätzlich besteht aber das Risiko, dass die Anfangsrenditen für Gewerbeimmobilien angesichts schlechterer Mietwachstumsaussichten wieder nach oben korrigieren. Eine Herabstufung der Kreditwürdigkeit europäischer Staaten im Zuge der Staatsschuldenkrise und/oder eine noch restriktivere Kreditvergabe durch den Bankensektor, die steigende Anleihen- bzw. Finanzierungszinsen zur Folge hätten, würden den Aufwärtsdruck auf die Anfangsrenditen noch erhöhen.

Beträchtliche Abwärtsrisiken gehen darüber hinaus in Europa von den hohen Volumina an Immobilienkrediten aus, die in den nächsten Jahren zur Refinanzierung anstehen, nicht zuletzt da eine Kreditverlängerung angesichts der angespannten Finanzierungsbedingungen in aller Regel ein Deleveraging (geringere Beleihungsquoten) impliziert. Vergleichsweise schlecht aufgestellt sind Immobilien jenseits des Core-Segments, da diese auf absehbare Zeit nicht im Fokus der aktiven Immobilieninvestoren und Finanzierer stehen werden. Chancen ergeben sich aus dieser Gemengelage insbesondere für Investoren, die über eine gute Eigenkapitalausstattung verfügen und ihren Blick nicht nur auf Spitzenobjekte konzentrieren.

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

Wesentliche Einzelrisiken ergeben sich aus der Prolongation von bestehenden Objekt-, Portfolio- und Projektfinanzierungen sowie aus unter Umständen notwendigen Sondertilgungen und/oder Margenerhöhungen aufgrund nicht eingehaltener Loan-to-Value (LTV) Covenants. Steigende Marktzinsen könnten sowohl die Liquidität als auch das Ergebnis der IVG belasten.

Bei einer noch laufenden Projektentwicklung bestehen mögliche Kostensteigerungsrisiken. Bei drei weiteren Projektentwicklungen bestehen Kostenrisiken, aber auch Chancen im Rahmen der Schlussabrechnung und noch ausstehenden Nachtragsverhandlungen. Darüber hinaus besteht ein Verlustrisiko bei einer mit einem Partnerunternehmen in 2007 vereinbarten Projektentwicklung in dem Fall, dass das Joint Venture frühzeitig, das heißt vor Projektrealisierung beendet wird.

Ansonsten bestehen geschäftsfeldtypische marktbedingte Wertänderungsrisiken sowie Leerstands- und Vermietungsrisiken bei einzelnen Bestandsimmobilien im Investmentportfolio der IVG.

Im Segment Funds besteht das Risiko, dass die Anzahl und/oder die Größe der neu platzierten Fondsprodukte zurückgeht, die Transaktionsgeschwindigkeit nachlässt oder bestehende Fonds vorzeitig aufgelöst werden müssen, wodurch die einmaligen und laufenden Erträge negativ beeinflusst werden können. Ursache können unter anderem nachteilige Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Regulierung) sowie mangelnde Kundenzufriedenheit mit dem Management oder der Performance von bestehenden IVG Fondsprodukten sein.

Isoliert betrachtet können die aufgeführten Risiken durch Gegen- und Vorsorgemaßnahmen ausgesteuert werden. Die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen sind seitens der IVG frühzeitig getroffen bzw. eingeleitet worden. Eine Bestandsgefährdung der Gesellschaft könnte sich ergeben, wenn gleichzeitig der vorgesehene Verkauf von Kavernen und Objekten nicht wie geplant realisiert, die vereinbarten sowie verbindlich zugesagten Prolongationen nicht umgesetzt würden und durch Vor- oder Nachfinanzierungen von bestehenden Vermögenswerten nicht kompensiert werden könnten.

Prognosebericht

Voraussichtliche Konzernentwicklung

Das sowohl der Liquiditätssicherung als auch der Portfoliobereinigung dienende Verkaufsvolumen im Segment IVG Real Estate beträgt für 2011 und 2012 in Summe unverändert ca. 600 Mio. Euro. Nach Verkäufen von ca. 70 Mio. Euro im 3. Quartal sind bereits über 200 Mio. Euro des Zweijahresprogramms umgesetzt. Bis Ende des Jahres wird noch mit einem deutlichen Anstieg gerechnet. In den Aussagen zur Ergebniserwartung sind weiterhin aus Vorsichtsgründen keine Erhöhungen der Fair Values aus der Erholung der Investmentmärkte enthalten.

Für das Projekt THE SQUAIRE und das zugehörige Parkhaus THE SQUAIRE Parking am Frankfurter Fughafen werden die Fertigstellungen für dieses Jahr und die Schlussrechnungen für nächstes Jahr erwartet. IVG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2013 nach Erreichen eines eingeschwungenen Miet-Cashflows die Veräußerung des Objekts über einen geschlossenen Immobilenfonds umsetzbar ist. Das Verkaufsvolumen im Segment IVG Development wird damit einen deutlichen Beitrag zum Abbau der Finanzschulden bei IVG leisten.

Im 3. Quartal 2011 erreichte im Segment IVG Caverns eine Kaverne die für die IFRS-Bilanzierung nach Fair Value relevante Schwellenwert von 300.000 m³. Im 4. Quartal 2011 wird erwartet, dass weitere drei Kavernen diese ergebnisrelevante Grenze überschreiten und damit zu positiven unrealisierten Markwertänderungen führen. In 2012 sollen unverändert sechs bzw. sieben weitere Kavernen mit Fair Values bilanziert sowie fertig gestellt und an den von IVG gemanagten Kavernenfonds veräußert werden. Diese Verkäufe werden planmäßig zur Tilgung des Syndizierten Kredits aus 2009 genutzt.

Im Segment IVG Institutional Funds verfolgt IVG in den nächsten zwei Jahren das Ziel, die einzelnen Fonds deutlich umzuschichten. Durch Abverkäufe und gleichzeitiger Auflage von neuen innovativen Anlageprodukten sollen die Assets under Management nahezu stabil gehalten werden.

IVG erwartet im Segment IVG Private Funds für das nächste Jahr die Umsetzung eines Vertriebsvolumen von 250 Mio. Euro Eigenkapital. Zurzeit arbeitet der Bereich in Abstimmung mit einer Großbank als Vertriebspartner intensiv an einem geschlossenen Fonds, der mit Objekten aus dem Bestand der IVG ausgestattet wird.

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

Vor dem Hintergrund der im 1. Halbjahr bilanzierten Wertänderung beim Projekt THE SQUAIRE wird, wie bereits zum 2. Quartal 2011 berichtet, in 2011 nicht mit einem positiven Konzernergebnis gerechnet. Des Weiteren verweisen wir auf den Risikobericht. In 2012 sollte IVG in die Gewinnzone zurückkehren.

ZWISCHENABSCHLUSS

zum 30. September 2011

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2011 Vor Wertänderungen	9M/2011 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2011 Summe	9M/2010 Vor Wertänderungen	9M/2010 Unrealisierte Wertänderungen [1]	9M/2010 Summe
Umsatzerlöse	440,4		440,4	697,8		697,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	72,4		72,4	37,4		37,4
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	16,1	16,1	0,0	50,3	50,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,2		-1,2	-0,7		-0,7
Sonstige betriebliche Erträge	11,7	1,6	13,3	16,8	0,0	16,8
Materialaufwand	-196,4	-86,1	-282,5	-382,5	-8,1	-390,6
Personalaufwand	-52,9		-52,9	-50,8		-50,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5,4	-0,2	-5,6	-4,7	-2,2	-6,9
Aufwendungen aus Investment Property	-56,5		-56,5	-52,0		-52,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-77,6		-77,6	-80,4		-80,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	3,0		3,0	14,7		14,7
Beteiligungsergebnis	0,8		0,8	1,5		1,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**138,3**	**-68,6**	**69,6**	**197,1**	**40,0**	**237,1**
Finanzerträge	43,0	50,9	94,0	7,6	43,3	50,9
Finanzaufwendungen	-202,8	-76,4	-279,2	-174,7	-55,1	-229,8
Finanzergebnis	**-159,7**	**-25,5**	**-185,2**	**-167,1**	**-11,8**	**-179,0**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-21,5**	**-94,1**	**-115,6**	**30,0**	**28,2**	**58,2**
Ertragsteuern			60,9			-11,6
Konzernergebnis			**-54,7**			**46,5**
Anteil Konzernaktionäre			*-78,7*			*21,6*
Anteil Hybridkapitalgeber			*24,0*			*24,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,9*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,58			0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,58			0,17 [2]

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte
[2] Zur Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf den Anhang

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die ersten 9 Monate

in Mio. €	9M/2011	9M/2010
Konzernergebnis	**-54,7**	**46,5**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	1,1	1,7
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	23,9	8,7
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	0,1	1,7
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	0,3	-3,7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	3,0	3,3
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**28,4**	**11,7**
Gesamtergebnis	**-26,3**	**58,2**
Anteil Konzernaktionäre	*-50,3*	*33,3*
Anteil Hybridkapitalgeber	*24,0*	*24,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,9*

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2011			Q3/2010		
	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen [1]	Summe	Vor Wertänderungen	Unrealisierte Wertänderungen [1]	Summe
Umsatzerlöse	121,0		121,0	136,0		136,0
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	46,0		46,0	94,2		94,2
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	0,0	8,5	8,5	0,0	28,7	28,7
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-1,8		-1,8	-1,6		-1,6
Sonstige betriebliche Erträge	4,6	0,1	4,7	5,0	0,0	5,0
Materialaufwand	-53,1	-0,1	-53,2	-131,5	-0,2	-131,7
Personalaufwand	-18,1		-18,1	-17,1		-17,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1,7	-0,2	-1,9	-1,6	0,0	-1,6
Aufwendungen aus Investment Property	-20,7		-20,7	-15,8		-15,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27,4		-27,4	-29,1		-29,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	1,3		1,3	13,3		13,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,5		0,5
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**50,3**	**8,3**	**58,6**	**52,4**	**28,5**	**80,9**
Finanzerträge	17,4	10,1	27,5	3,5	14,4	17,8
Finanzaufwendungen	-71,3	-31,8	-103,1	-60,2	-12,8	-73,0
Finanzergebnis	**-53,9**	**-21,7**	**-75,6**	**-56,7**	**1,6**	**-55,1**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**-3,6**	**-13,4**	**-17,0**	**-4,4**	**30,1**	**25,7**
Ertragsteuern			20,0			-7,4
Konzernergebnis			**3,0**			**18,3**
Anteil Konzernaktionäre			*-5,0*			*10,2*
Anteil Hybridkapitalgeber			*8,0*			*8,0*
Anteil Konzernfremder			*0,0*			*0,1*
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,04			0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			-0,04			0,08 [2]

[1] Die unrealisierten Wertänderungen beinhalten alle Bewertungseffekte aus IAS 2, IAS 36, IAS 39 und IAS 40 ohne Steuereffekte
[2] Zur Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie verweisen wir auf den Anhang

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung 3. Quartal

in Mio. €	Q3/2011	Q3/2010
Konzernergebnis	**3,0**	**18,3**
Marktbewertung Available-for-Sale-Securities	-1,1	2,2
Marktbewertung Sicherungsinstrumente	-13,3	19,5
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung ausländischer Tochterunternehmen	1,1	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen	-1,4	0,0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	8,2	-2,1
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	**-6,5**	**19,6**
Gesamtergebnis	**-3,5**	**37,9**
Anteil Konzernaktionäre	*-11,5*	*29,8*
Anteil Hybridkapitalgeber	*8,0*	*8,0*
Anteil Konzernfremder	*0,0*	*0,1*

Konzernbilanz

in Mio. €	30.09.2011	31.12.2010
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	251,3	250,0
Investment Property	4.263,3	4.760,7
Sachanlagen	137,8	128,9
Finanzanlagen	133,6	153,9
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	93,3	81,9
Derivative Finanzinstrumente	0,0	3,5
Latente Steueransprüche	324,3	271,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	64,2	47,6
Summe langfristiges Vermögen	**5.267,9**	**5.697,5**
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	1.036,9	1.065,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	159,6	177,0
Forderungen aus Ertragsteuern	30,4	45,2
Wertpapiere	2,1	2,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	150,7	274,9
	1.379,8	**1.564,2**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	301,5	30,7
Summe kurzfristiges Vermögen	**1.681,3**	**1.594,9**
Bilanzsumme	**6.949,2**	**7.292,4**

in Mio. €	30.09.2011	31.12.2010
PASSIVA		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	138,6	126,0
Kapitalrücklage	696,0	622,1
Eigene Anteile	-0,5	-0,5
Sonstige Rücklagen	-73,2	-101,3
Gewinnrücklagen	161,9	238,5
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	**922,8**	**884,8**
Hybridkapital	400,9	400,9
Minderheitenanteile	0,0	0,3
Summe Eigenkapital	**1.323,8**	**1.286,1**
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	3.585,2	4.143,1
Derivative Finanzinstrumente	45,3	46,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	62,5	71,5
Pensionsrückstellungen	17,1	16,3
Sonstige Rückstellungen	12,5	27,4
Verbindlichkeiten	47,7	3,2
Summe langfristiges Fremdkapital	**3.770,2**	**4.307,4**
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	1.390,5	1.145,4
Derivative Finanzinstrumente	51,2	66,5
Sonstige Rückstellungen	84,7	54,4
Verbindlichkeiten	275,5	354,8
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	53,3	77,8
	1.855,2	**1.698,9**
Verbindlichkeiten im Zshg. mit zur Veräußerung gehaltenen langfr. Vermögenswerten	0,0	0,0
Summe kurzfristiges Fremdkapital	**1.855,2**	**1.698,9**
Bilanzsumme	**6.949,2**	**7.292,4**

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Eigene Anteile	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung AfS-Vermögens-werte	Sonstige Rücklagen: Markt-bewertung von Cashflow Hedges	Sonstige Rücklagen: Hedge of Net Investment	Sonstige Rücklagen: Unterschied aus der Währungs-umrechnung	Gewinn-rücklagen	Konzern-aktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-kapital	Minder-heiten-anteile	Eigen-kapital
Stand zum 01.01.2010	**126,0**	**621,6**	**-0,5**	**4,8**	**-115,8**	**12,9**	**-35,3**	**250,1**	**863,8**	**400,9**	**0,4**	**1.265,1**
Konzernergebnis								21,6	21,6	24,0	0,9	46,5
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				2,1	10,5		1,7	-2,6	11,7			11,7
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**2,1**	**10,5**	**0,0**	**1,7**	**19,0**	**33,3**	**24,0**	**0,9**	**58,2**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-24,0		-24,0
Kapitalerhöhung									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**	**268,6**	**896,7**	**400,9**	**1,2**	**1.298,8**
Stand zum 01.01.2011	**126,0**	**622,1**	**-0,5**	**8,3**	**-87,8**	**12,9**	**-34,7**	**238,5**	**884,8**	**400,9**	**0,3**	**1.286,1**
Konzernergebnis								-78,7	-78,7	24,0	0,0	-54,7
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse				0,9	27,1		0,1	0,3	28,4			28,4
Gesamtergebnis	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,9**	**27,1**	**0,0**	**0,1**	**-78,4**	**-50,3**	**24,0**	**0,0**	**-26,3**
Abgrenzung der Ausschüttung auf Hybridkapital									0,0	-24,0		-24,0
Kapitalerhöhung	12,6	74,3							86,9			86,9
Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung		0,7							0,7			0,7
Konsolidierungskreisänderungen/übrige		-1,1						1,8	0,7		-0,3	0,4
Stand zum 30.09.2011	**138,6**	**696,0**	**-0,5**	**9,2**	**-60,7**	**12,9**	**-34,6**	**161,9**	**922,8**	**400,9**	**0,0**	**1.323,8**

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

in Mio. €	9M/2011	9M/2010
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	**69,6**	**237,1**
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property	-16,1	-50,3
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	1,2	0,7
Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	5,6	6,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	80,4	-73,4
Veränderung der Forderungen und des Vorratsvermögens der übrigen Segmente (ohne operative Segmente Development, Real Estate und Private Funds)	-0,5	20,7
Veränderung der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-42,2	-24,6
Nicht ausgeschüttete Ergebnisse at equity bewerteter Beteiligungen	-3,7	-14,3
Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0,0	4,0
Erhaltene Dividenden	1,9	3,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**96,2**	**110,1**
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]	-155,1	-55,1
Cashflow aus kurz-/mittelfristigen Investitionen der operativen Geschäftsbereiche	**-155,1**	**-55,1**
Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit vor Zinsen und Steuern	**-58,9**	**55,0**
Nettozinszahlungen	-147,3	-142,1
Nettosteuerzahlungen	-9,2	-12,9
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**-215,4**	**-100,0**
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**249,2**	**21,9**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-158,2**	**33,1**
Zahlungswirksame Veränderung aus der Geschäftstätigkeit	-124,4	-45,0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	**274,9**	**274,9**
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,2	-0,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.09.	**150,7**	**229,8**
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe	*0,0*	*0,0*
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	150,7	229,8

[1] Veräußerungsergebnis ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen

Anhang

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2011

9M/2011 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	225,2		225,2	132,9		132,9	33,9		33,9	42,7		42,7	2,8		2,8	3,0	0,0		0,0	440,4	0,0	440,4
Umsatzerlöse intern	2,0		2,0	0,4		0,4	0,0		0,0	0,5		0,5	0,0		0,0	22,6	-25,5		-25,5	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**227,2**	**0,0**	**227,2**	**133,4**	**0,0**	**133,4**	**33,9**	**0,0**	**33,9**	**43,1**	**0,0**	**43,1**	**2,8**	**0,0**	**2,8**	**25,6**	**-25,5**	**0,0**	**-25,5**	**440,4**	**0,0**	**440,4**
Nettomieten von Investment Property	182,0		182,0	0,0		0,0	2,5		2,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,5		-0,5	184,0	0,0	184,0
Nettomieten andere	2,1		2,1	8,1		8,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,4	-1,5		-1,5	9,1	0,0	9,1
Erlöse aus Mietnebenkosten	32,9		32,9	3,7		3,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1	-0,4		-0,4	36,4	0,0	36,4
Erlöse aus Projektverkäufen	7,9		7,9	114,0		114,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	122,8	0,0	122,8
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	5,0		5,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	5,0	0,0	5,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	2,4		2,4	16,9		16,9	3,1		3,1	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	22,5	0,0	22,5
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,0		0,0	0,0		0,0	7,1		7,1	40,0		40,0	2,6		2,6	1,9	-0,1		-0,1	51,5	0,0	51,5
Übrige Umsatzerlöse	2,3		2,3	0,2		0,2	6,4		6,4	0,0		0,0	0,1		0,1	23,2	-23,0		-23,0	9,1	0,0	9,1
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-7,0		-7,0	73,9		73,9	5,6		5,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,1	0,0		0,0	72,4	0,0	72,4
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-37,1	-37,1	0,0		0,0	0,0	53,2	53,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	16,1	16,1
Realisierte Marktwerteänderungen von Investment Property	-0,4		-0,4	-0,1		-0,1	-0,6		-0,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-1,2	0,0	-1,2
Sonstige betriebliche Erträge	7,0		7,0	1,8		1,8	1,2	1,6	2,8	1,0		1,0	0,3		0,3	14,2	-13,9		-13,9	11,7	1,6	13,3
Materialaufwand	-2,9	0,9	-2,0	-187,5	-86,9	-274,4	-7,1	-0,1	-7,2	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1	-0,5	1,7		1,7	-196,4	-86,1	-282,5
Personalaufwand	-1,9		-1,9	-0,8		-0,8	-6,0		-6,0	-8,9		-8,9	-2,8		-2,8	-32,5	0,0		0,0	-52,9	0,0	-52,9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,3		-0,3	0,0		0,0	-3,9	-0,2	-4,1	-0,2		-0,2	-0,1		-0,1	-0,9	0,0		0,0	-5,4	-0,2	-5,6
Aufwendungen aus Investment Property	-56,5		-56,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-56,5	0,0	-56,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,5		-33,5	-22,9		-22,9	-4,6		-4,6	-21,2		-21,2	-4,5		-4,5	-28,6	37,6		37,6	-77,6	0,0	-77,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,9		0,9	2,1		2,1	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	3,0	0,0	3,0
Beteiligungsergebnis	0,7		0,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,1		0,1	0,0	0,0		0,0	0,8	0,0	0,8
Segmentergebnis (EBIT)	**133,3**	**-36,2**	**97,1**	**-0,2**	**-86,9**	**-87,1**	**18,5**	**54,5**	**73,0**	**13,7**	**0,0**	**13,7**	**-4,2**	**0,0**	**-4,2**	**-22,8**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**138,3**	**-68,6**	**69,6**
Finanzergebnis																				-159,7	-25,5	-185,2
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-21,5**	**-94,1**	**-115,6**
Ertragsteuern																						60,9
Konzernergebnis																						**-54,7**
Segmentvermögen			4.279,5			1.028,0			751,8			266,3			14,3	285,0			-0,1			6.624,8
davon Anteile an at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen			*71,3*			*8,2*			*0,0*			*13,9*			*0,0*	*0,0*			*0,0*			*93,3*
Investitionen			45,6			0,9			89,6			1,3			0,0	7,5			0,0			144,8

Segmentberichterstattung für die ersten 9 Monate 2010

9M/2010 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 bewerteten 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 assoziierten 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 3. Quartal 2011

Q3/2011 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	80,9		80,9	5,6		5,6	18,1		18,1	14,5		14,5	0,7		0,7	1,3	0,0		0,0	121,1	0,0	121,1
Umsatzerlöse intern	0,8		0,8	0,4		0,4	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	6,9	-8,2		-8,2	0,0	0,0	0,0
Umsatzerlöse gesamt	**81,7**	**0,0**	**81,7**	**6,0**	**0,0**	**6,0**	**18,1**	**0,0**	**18,1**	**14,7**	**0,0**	**14,7**	**0,7**	**0,0**	**0,7**	**8,2**	**-8,2**	**0,0**	**-8,2**	**121,0**	**0,0**	**121,0**
Nettomieten von Investment Property	61,2		61,2	0,0		0,0	0,9		0,9	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,3		-0,3	61,8	0,0	61,8
Nettomieten andere	0,7		0,7	3,5		3,5	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,2	-0,6		-0,6	3,8	0,0	3,8
Erlöse aus Mietnebenkosten	11,4		11,4	1,6		1,6	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	-0,3		-0,3	12,8	0,0	12,8
Erlöse aus Projektverkäufen	7,9		7,9	0,0		0,0	0,2		0,2	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	8,1	0,0	8,1
Erlöse aus Fertigungsaufträgen	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Transaktionen, Konzepte und Vertrieb	0,0		0,0	0,7		0,7	12,9		12,9	0,8		0,8	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	14,4	0,0	14,4
Erlöse aus Fonds- und Objekt-management	0,0		0,0	0,0		0,0	2,5		2,5	13,9		13,9	0,7		0,7	0,4	0,3		0,3	17,9	0,0	17,9
Übrige Umsatzerlöse	0,5		0,5	0,1		0,1	1,5		1,5	0,0		0,0	0,0		0,0	7,5	-7,4		-7,4	2,3	0,0	2,3
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-7,2		-7,2	51,6		51,6	1,8		1,8	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,0		0,0	46,0	0,0	46,0
Unrealisierte Marktwertände-rungen von Investment Property	0,0	-13,2	-13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7	21,7	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	8,5
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	2,6		2,6	0,9		0,9	0,2	0,1	0,3	0,6		0,6	0,1		0,1	4,7	-4,4		-4,4	4,6	0,1	4,7
Materialaufwand	-1,0		-1,0	-50,1	0,0	-50,1	-2,5	-0,1	-2,6	0,0		0,0	0,0		0,0	-0,2	0,7		0,7	-53,1	-0,1	-53,2
Personalaufwand	-0,7		-0,7	-0,2		-0,2	-2,0		-2,0	-3,3		-3,3	-1,0		-1,0	-10,9	0,0		0,0	-18,1	0,0	-18,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-1,2	-0,2	-1,4	-0,1		-0,1	0,0		0,0	-0,3	0,0		0,0	-1,7	-0,2	-1,9
Aufwendungen aus Investment Property	-20,7		-20,7	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	-20,7	0,0	-20,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12,8		-12,8	-5,7		-5,7	-1,0		-1,0	-7,1		-7,1	-2,0		-2,0	-10,7	11,9		11,9	-27,4	0,0	-27,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Beteiligungen	0,4		0,4	1,1		1,1	0,0		0,0	-0,2		-0,2	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	1,3	0,0	1,3
Beteiligungsergebnis	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Segmentergebnis (EBIT)	**40,4**	**-13,2**	**27,1**	**3,6**	**0,0**	**3,6**	**13,4**	**21,5**	**35,0**	**4,6**	**0,0**	**4,6**	**-2,2**	**0,0**	**-2,2**	**-9,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**50,3**	**8,3**	**58,6**
Finanzergebnis																				-53,9	-21,7	-75,6
Ergebnis vor Ertragsteuern																				**-3,6**	**-13,4**	**-17,0**
Ertragsteuern																						20,0
Konzernergebnis																						**3,0**
Investitionen			4,7			0,7			26,3			0,0			0,0	2,5			0,0			34,3

Segmentberichterstattung 3. Quartal 2010

Q3/2010 in Mio. €	Investment									Funds						IVG Zentral-bereiche	Konsolidierung			Konzern		
	Real Estate			Development			Caverns			Institutional Funds			Private Funds									
	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe		Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe	Vor Wert-änder.	Unrealis. Wert-änder.	Summe
Umsatzerlöse extern	72,0		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 Objektmanagement	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 Marktwertänderungen 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 Sachanlagen	-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 bewerteten 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

Ausgewählte erläuternde Angaben

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

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzern-Zwischenfinanzberichts der IVG Immobilien AG zum 30.09.2011 ein gegenüber dem Jahresabschluss verkürzter Berichtsumfang gewählt. Im Konzern-Zwischenfinanzbericht werden – mit Ausnahme der nachfolgend genannten Änderungen und Neuregelungen – die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 angewendet. Für diesbezügliche Informationen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2010.

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

Im Zwischenabschluss wurde eine Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie für die Berichts- und Vergleichsperiode sowie für die Konzernabschlüsse 2008, 2009 und 2010 aufgrund der Bereinigung um nicht verwässernde Effekte vorgenommen.

Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht zum 30.09.2011 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 01.01.2011 erstmals angewendet:

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

Die ab dem 01.01.2011 erstmalig angewendeten Regelungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zwischenfinanzbericht des IVG Konzerns zum 30.09.2011.

Anpassung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

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

Die Fehlerkorrektur gemäß IAS 8.42 ist erstmalig im zweiten Quartal 2011 erfolgt.

Nachfolgend werden korrigierte Werte für vergangene Perioden dargestellt.

je Aktie in €	Verwässertes EPS* vor Anpassung	Anpassung	Verwässertes EPS* nach Anpassung
3. Quartal 2010	0,09	-0,01	0,08
9 Monate 2010	0,22	-0,05	0,17
Konzernabschluss 2010	0,02	-0,09	-0,07
Konzernabschluss 2009	-1,41	-0,20	-1,61
Konzernabschluss 2008	-3,80	-0,38	-4,18

* EPS = Earnings per Share (Ergebnis je Aktie)

Wesentliche Geschäftsvorfälle der Berichtsperiode

- Die Umsatzerlöse reduzierten sich um 257,4 Mio. Euro auf 440,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode. Der Rückgang ist zurückzuführen auf den hohen Vergleichswert in den ersten neun Monaten 2010, der bestimmt war durch die Abrechnung von insgesamt neun Projektentwicklungen im Segment IVG Development mit einem Volumen von 386,5 Mio. Euro. In den ersten neun Monaten 2011 wurde in diesem Segment hingegen lediglich eine Projektentwicklung in Berlin mit 109,0 Mio. Euro abgerechnet, die im 1. Quartal 2011 an den IVG Premium Green Fund übertragen wurde.
- Die unrealisierten Marktwertänderungen von Investment Property bis zum 30.09.2011 (+16,1 Mio. Euro) entfallen mit -37,1 Mio. Euro auf das Segment IVG Real Estate sowie mit +53,2 Mio. Euro auf das Segment IVG Caverns.
- Von den sieben im April 2011 fertig gestellten und an die Mieter übergebenen Kavernen, wurden sechs zu einem Kaufpreis von 180,0 Mio. Euro an den IVG Kavernenfonds veräußert. Aus der Transaktion resultierten realisierte Marktwertänderungen von -0,6 Mio. Euro. Im Segment IVG Real Estate verbesserten sich die realisierten Marktwertänderungen leicht von -0,7 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2010 auf -0,4 Mio. Euro in der Berichtsperiode.
- Bis zum 30.09.2011 wurden im Materialaufwand von 282,5 Mio. Euro Wertberichtigungen auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert von -86,1 Mio. Euro erfasst. Diese entfielen im Wesentlichen auf das Großprojekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen im Rahmen der Finalisierung des Projektes.
- Aus der Verpflichtung zum Rückerwerb einer in Finnland in 2005 veräußerten Immobilie wurde in Höhe der Differenz zwischen Rückkaufpreis und Verkehrswert unter Berücksichtigung von Kosten und Zinsen eine Rückstellung gebildet.
- Die unrealisierten Wertänderungen der Finanzerträge (Finanzaufwendungen) von +50,9 Mio. Euro (-76,4 Mio. Euro) betreffen mit +36,4 Mio. Euro (-50,8 Mio. Euro) überwiegend positive (negative) Fair Value Änderungen von derivativen Finanzinstrumenten (3. Quartal 2011: +4,4 Mio. Euro Ertrag bzw. -19,8 Mio. Aufwand).

- Die Veränderung der Ertragsteuern um +72,5 Mio. Euro auf +60,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2011 ist zum einen auf die Entwicklung des Vorsteuerergebnisses und zum anderen auf die Nachaktivierung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen.
- Am 30.09.2011 konnten wir im Projekt THE SQUAIRE am Frankfurter Flughafen rund 18.500 m² an die Deutsche Lufthansa vermieten. Die flächenmäßige Vermietungsquote erhöht sich damit auf 82 %.
- Im Februar 2011 wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 12,6 Mio. neue Inhaberaktien ausgegeben. Dadurch wurden Bruttoerlöse von 86,9 Mio. Euro erzielt. Direkt zurechenbare Transaktionskosten betrugen 1,1 Mio. Euro, die von der Kapitalrücklage als „übrige Veränderung“ in Abzug gebracht wurden.
- Die Reduzierung der Finanzschulden um 312,8 Mio. Euro ist im Wesentlichen bedingt durch eine Teiltilgung im Rahmen des Syndizierten Kredits aus 2009 aus den Erlösen der Kavernenverkäufe sowie die Rückführung einer Projektfinanzierung.
- Eine gegen Ende des Jahres auslaufende Objektfinanzierung über 45 Mio. Euro wurde für einen Zeitraum von zehn Jahren verlängert. Weiterhin wurde seitens einer Bank eine vorbehaltlose Kreditzusage für die Finanzierung des Projektes THE SQUAIRE Parking erteilt.
- Die zum 30.09.2011 fällige Projektfinanzierung für das Projekt THE SQUAIRE wurde entsprechend den derzeitigen Exit-Planungen bis zum 31.12.2013 auf Basis eines verbindlichen Term Sheets bzw. Nachtrags zum Kreditvertrag gesichert.

Eigene Anteile

Am 30.09.2011 hielt IVG 32.229 eigene Stückaktien. Dies entspricht 0,0233 % des Grundkapitals und 32.229 Euro.

Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zusätzlich zu den beiden Ende September abgeschlossenen Finanzierungen - gesicherte Prolongation für THE SQUAIRE über 500 Mio. Euro und Neufinanzierung für THE SQUAIRE Parking über 35 Mio. Euro – ist es IVG gelungen, folgende Prolongationen auf Basis verbindlicher Term Sheets bzw. verbindlicher Zusagen zu sichern:

- Die im 4. Quartal 2011 auslaufende Finanzierung des Pegasus-Portfolios wurde mit dem aktuellen Volumen von 145 Mio. Euro bis 31.10.2013 prolongiert. IVG rechnet mit unveränderten Finanzierungskosten.
- Eine im Dezember 2011 fällige bilaterale Kreditlinie wird anteilig durch den Beitritt zum Syndizierten Kredit aus 2009 bis zum 25.09.2014 verlängert.
- Der zum 28.12.2012 fällige Syndizierte Kredit aus 2009 über 1.017 Mio. Euro wird bis zum 25.09.2014 prolongiert. Bis zur neuen Fälligkeit werden Tilgungsleistungen in Höhe von 504 Mio. Euro geleistet, die aus Kavernenverkäufen finanziert werden.
- Die im September 2012 auslaufende sogenannte „CORE“-Finanzierung über 933 Mio. Euro für das Allianz-Portfolio wird bis zum 31.12.2015 verlängert. Für das Jahr 2012 ist eine Sondertilgung aus dem Verkauf zweier Immobilien in München an einen EuroSelect-Fonds vorgesehen. Weiterhin werden Regeltilgungen in Höhe von 20 Mio. Euro pro Jahr vereinbart.

Damit sind uns in den letzten Wochen die entscheidenden Schritte zur Neuausrichtung der Finanzierungsstruktur der IVG gelungen.

Im Oktober 2011 haben wir das Vorstandsteam vervollständigt. Nach dem planmäßigen Ausscheiden von Herrn Dr. Niesslein besteht der Vorstand seit dem 01.11.2011 aus Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (Sprecher des Vorstands/CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (Finanzvorstand/CFO) und Christian Kühni (Marktvorstand/COO). In dieser neuen Konstellation werden wir unseren Weg entschlossen fortsetzen.

Mit Verträgen vom 26.10.2011 und 04.11.2011 haben wir zwei Immobilien in Paris veräußert. Der Gesamtkaufpreis beider Transaktionen beträgt rund 250 Mio. Euro. Beide Immobilien werden voraussichtlich bis Ende des Jahres 2011 an die Erwerber übertragen.

Entsprechend dem Strategieansatz der Investment-Plattform konnte unter Führung der IVG eine Investorengemeinschaft am 28.10.2011 einen Kaufvertrag zum Erwerb des vollvermieteten Objekts „Silberturm“ im Frankfurter Bankenviertel abschließen. Zusammen mit acht institutionellen Investoren, die über 90 % des Fondseigenkapitals zur Verfügung stellen, und einer langfristigen Eigenkapitalbeteiligung der IVG konnte die Transaktion gemäß unserem Co-Investmentansatz erfolgreich als Club Deal umgesetzt werden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bonn, den 10.11.2011

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers

Dr. Hans Volkert Volckens

Christian Kühni

KONTAKT UND FINANZKALENDER

Kontakte

Investor Relations & Media Relations

Martin Praum
Tel. +49 (0) 228 844-137
Fax +49 (0) 228 844-372
E-Mail:ir@ivg.de

Hinweise

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

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

Zukunftsgerichtete Aussagen

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

Impressum

Herausgeber: Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Realisation: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Stand: November 2011
© IVG Immobilien AG, Bonn

Finanzkalender 2011/2012

Datum	Veranstalter	Konferenzname/ Roadshowtermin	Ort
14.11.2011	DZ Bank	DZ Bank Frankfurt Conference	Frankfurt a.M.
15.11.2011	Bankhaus Lampe	Roadshow	Zürich
16.11.2011	DSW	DSW-Forum	Bonn
17.11.2011	WestLB	WestLB Deutschland Conference	Frankfurt a.M.
28.03.2012	IVG	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011	
11.05.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 1. Quartal 2012	
15.05.2012	IVG	Hauptversammlung	Bonn
10.08.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 2. Quartal 2012	
09.11.2012	IVG	Veröffentlichung Zwischenbericht 3. Quartal 2012	