

IVG Immobilien AG

Bilanzpressekonferenz

Bonn, 18. März 2008

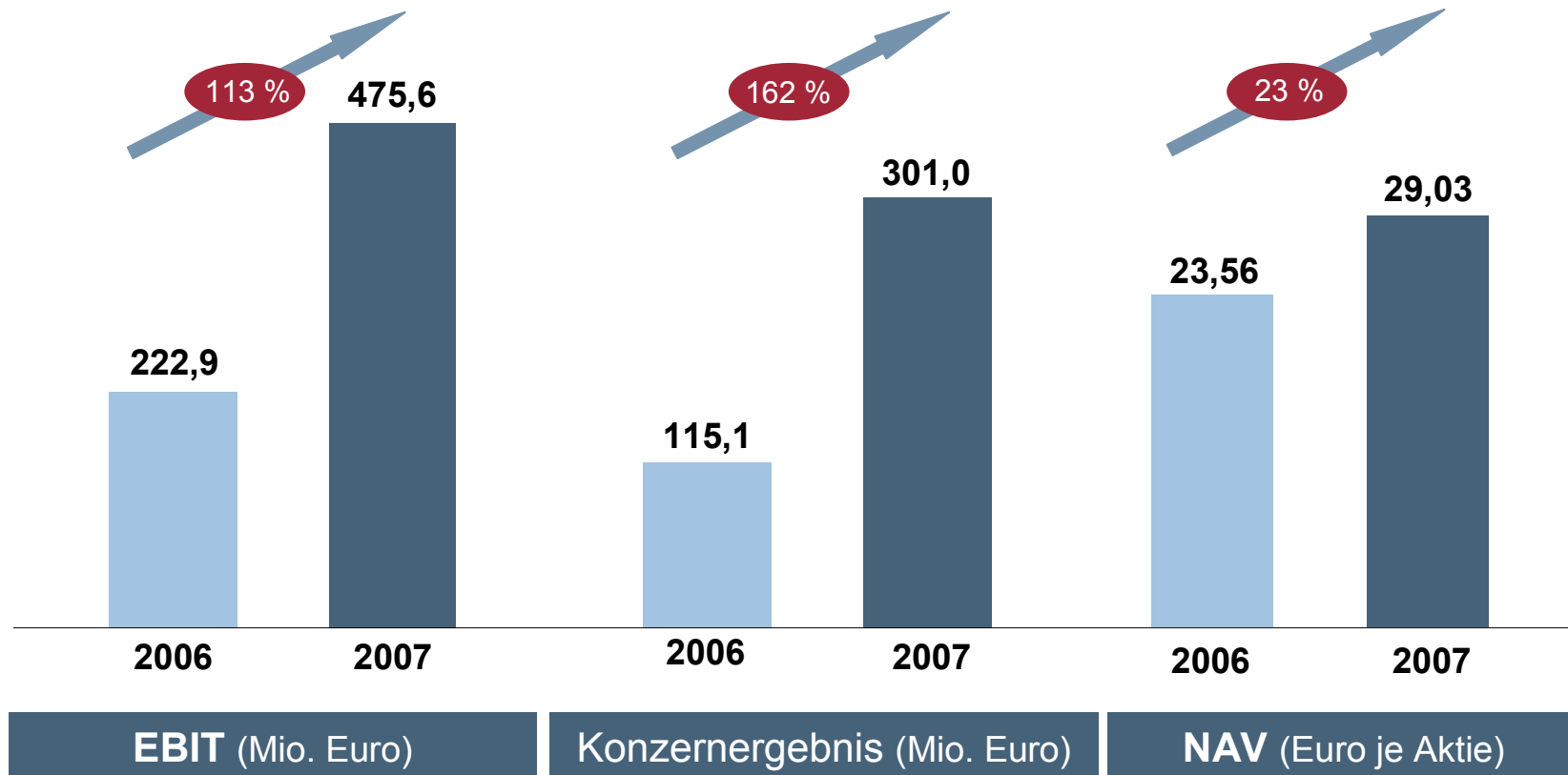
iVG



Agenda

- **Überblick - Dr. Wolfhard Lechnitz** **3**
- **Ergebnisse - Dr. Bernd Kottmann** **12**
- **Ausblick - Dr. Wolfhard Lechnitz** **21**

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2007



Strategische Ziele 2007 erreicht

Fokussierung

- Fokus Büroimmobilien und Kavernen
- Fokus auf Zielmärkte
- Verkauf nicht-strategiekonformer Bestände
- Verkauf Tanklager-geschäft

Wachstum

- **Investment:** Portfolio-Volumen + 94 %
- **Funds:** Platziertes Eigenkapital + 70 %
- **Development:** Projekt-pipeline + 83 %
- **Caverns:** Ausbau-potenzial + 38 %

Transparenz

- IFRS Fair-Value-Bilanzierung
- Profitcenter-Struktur
- Wertorientierte Steuerung
- Kapitalkosten je Geschäftsbereich

Vier Geschäftsbereiche

IVG Immobilien AG

IVG Investment



Kauf, Optimierung und Verkauf von Bürogebäuden (Schwerpunkt: Deutschland, Frankreich, Großbritannien)

IVG Funds



Konzeption, Vermarktung und Management von Immobilienfonds für private und institutionelle Investoren

IVG Development



Entwicklung von Büroimmobilien in ausgewählten europäischen Metropolen

IVG Caverns



Entwicklung von unterirdischen Öl- und Gaslagerstätten

5,0

14,0

0,8

1,4

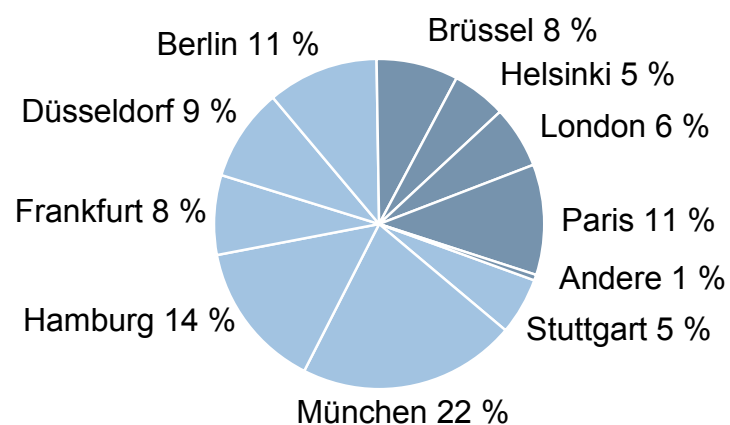
(Mrd. Euro)

Mehr als 21 Mrd. Euro Assets under Management

IVG Investment 2007 – Starkes Wachstum

Deutschland 69 %

Ausland 31 %



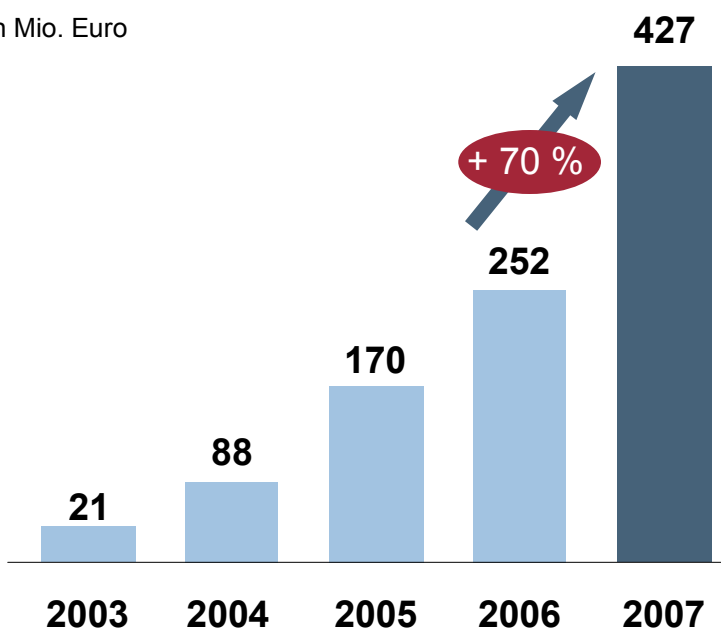
Verkehrswert 5,0 Mrd. Euro (+ 94%)

- Ankäufe: 2,5 Mrd. Euro
- Verkäufe: 341 Mio. Euro
- Anteil Deutschland von 40 % auf 69 % gestiegen
- Anteil: Büroimmobilien 92 %
- Vor-REIT-Status; Börsengang von Entwicklung des Kapitalmarkts abhängig

- ROIC: 6,7 %
- WACC: 6,0 %
- EBIT: 244,8 Mio. Euro
(Vorjahr: 231,5 Mio. Euro; + 5,7 %)

IVG Funds 2007 – Marktführer

in Mio. Euro



**Platziertes Eigenkapital
Privatanleger + 70 %**

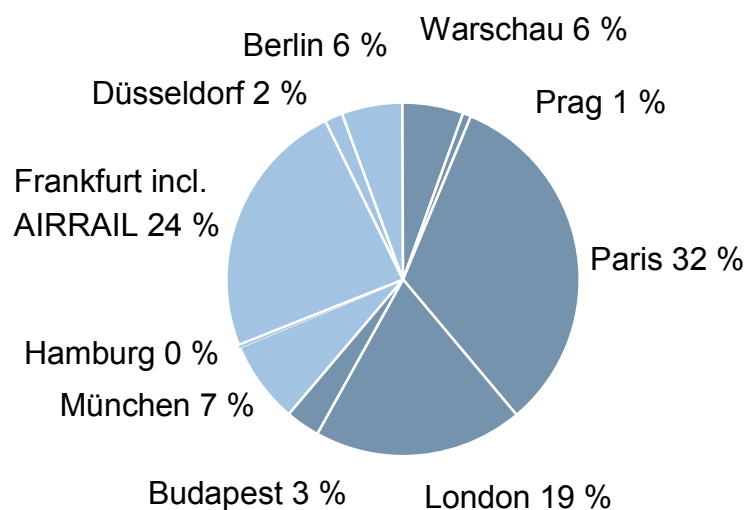
- Platziertes Eigenkapital Privatanleger um 70 % gesteigert
- Balanced Portfolio UK und EuroSelect 14 The Gherkin platziert
- Ankäufe: 2,2 Mrd. Euro
- Verkäufe: 1,0 Mrd. Euro
- Assets under Management: 14,0 Mrd. Euro (Privat: 3,7 Mrd.; Institutionell: 10,3 Mrd)

- ROIC: 11,8 %
- WACC: 7,5 %
- EBIT: 81,0 Mio. Euro (Vorjahr: 43,4 Mio. Euro; + 86,6 %)

IVG Development 2007 – Neuaufstellung abgeschlossen

Deutschland 39 %

Ausland 61 %



Projektpipeline¹⁾ 2,5 Mrd. Euro (+ 83 %)

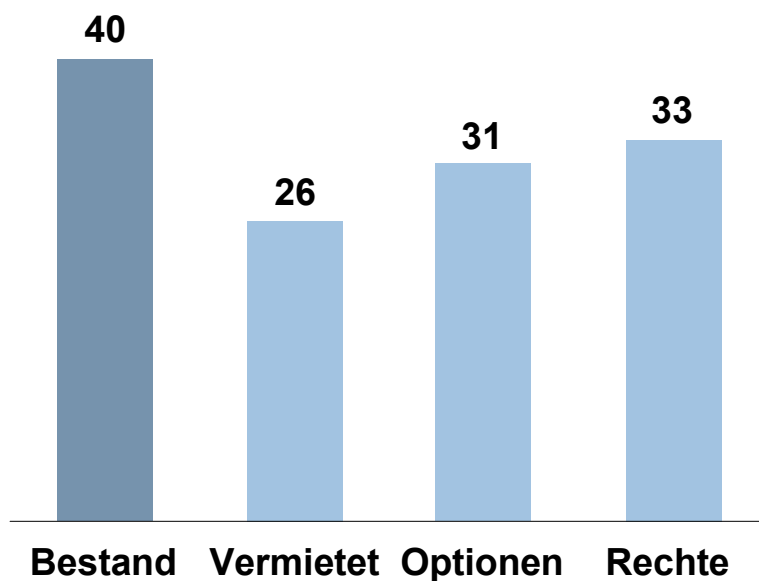
- 20 neue Projekte: 1,1 Mrd. Euro Volumen
- 8 Projekte²⁾ abgerechnet: 274 Mio. Euro Volumen; Investorenrendite 5,6 %
- Kapitalbindung: 0,8 Mrd. Euro
- Vorvermietungsquote: 75 % bei 2008 zum Verkauf stehenden Projekten

- ROIC: 13,2 %
- WACC: 10,0 %
- EBIT: 80,5 Mio. Euro (Vorjahr: 17,1 Mio.)

¹⁾ IVG Anteil

²⁾ inkl. 3 Joint Ventures

IVG Caverns 2007 – Große Nachfrage



Projektstatus der 130 Kavernen

- 6 umgerüstete Kavernen an Mieter übergeben
- 21 neue Kavernenmietverträge abgeschlossen
- Rechte zum Bau von weiteren 25 Kavernen gesichert
- 20 Kavernen im Bau, davon 5 im Solebetrieb

- ROIC: 19,7 %
- WACC: 5,5 %
- EBIT: 124,0 Mio. Euro (Vorjahr: 26,8 Mio. Euro)

Basis für erfolgreiche Entwicklung geschaffen

FOKUSSIERUNG

- Fokus auf Kerngeschäft
 - Konzentration auf Büroimmobilien
 - Verkauf von nicht-strategiekonformen Assets

WACHSTUM

- Starkes Wachstum in allen vier Geschäftsbereichen
- Marktposition verbessert, insb. IVG Funds und IVG Development

TRANZPARENZ

- Transparenz erhöht
 - IFRS Fair-Value-Bilanzierung
 - Wertorientierte Unternehmenssteuerung

**Rekordergebnis 2007
Steigerung > 160 %**

Agenda

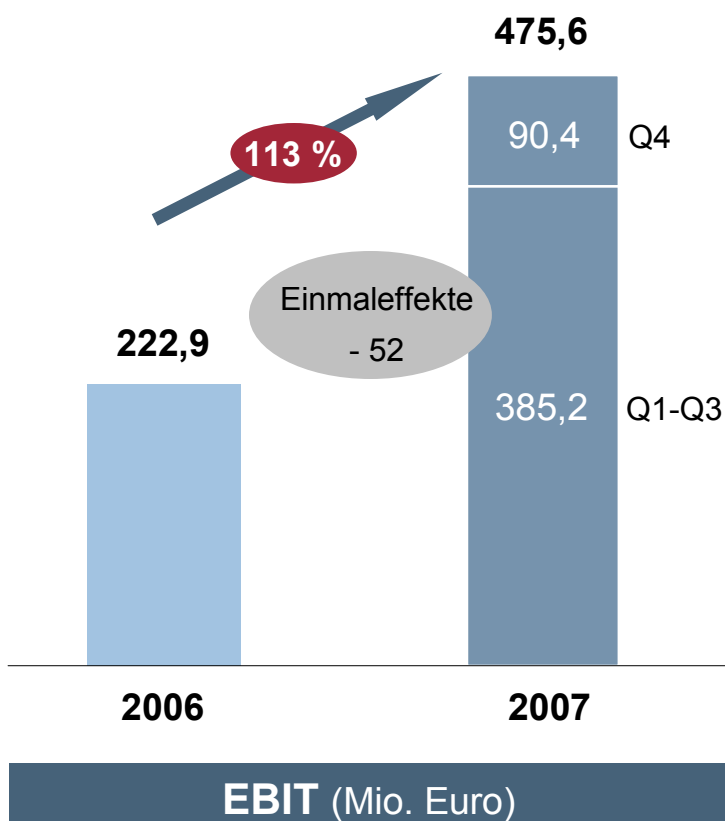
- Überblick - Dr. Wolfhard Lechnitz 3
- **Ergebnisse - Dr. Bernd Kottmann 12**
- Ausblick - Dr. Wolfhard Lechnitz 21

Ergebnisüberblick 2007

EBIT	475,6 Mio. Euro	+ 113 %
EBIT adj.	512,6 Mio. Euro	k.a.
Konzernergebnis	301,0 Mio. Euro	+ 162 %
Gewinn je Aktie	2,34 Euro	+ 163 %
Dividende je Aktie	0,70 Euro*	+ 40 %
NAV je Aktie	29,03 Euro	+ 23 %

* Vorschlag

EBIT mehr als verdoppelt



- **Gesamtleistung** deutlich auf 1.187,5 Mio. Euro erhöht (+ 79 %)
 - Marktwertänderungen und Veräußerungsgewinne
 - Anstieg Nettomieten, Projektverkäufe, Steigerung platziertes Eigenkapital
- **Aufwand** angestiegen
 - Höheres Volumen Projektentwicklung
 - Einmaleffekte im sonstigen operativen Aufwand
- **EBIT Geschäftsbereiche:**
 - IVG Investment: 244,8 Mio. € + 6 %
 - IVG Funds: 81,0 Mio. € + 87 %
 - IVG Development: 80,5 Mio. € > 100 %
 - IVG Caverns: 124,0 Mio. € > 100 %

Marktwertänderungen prägen Ergebnis 2007

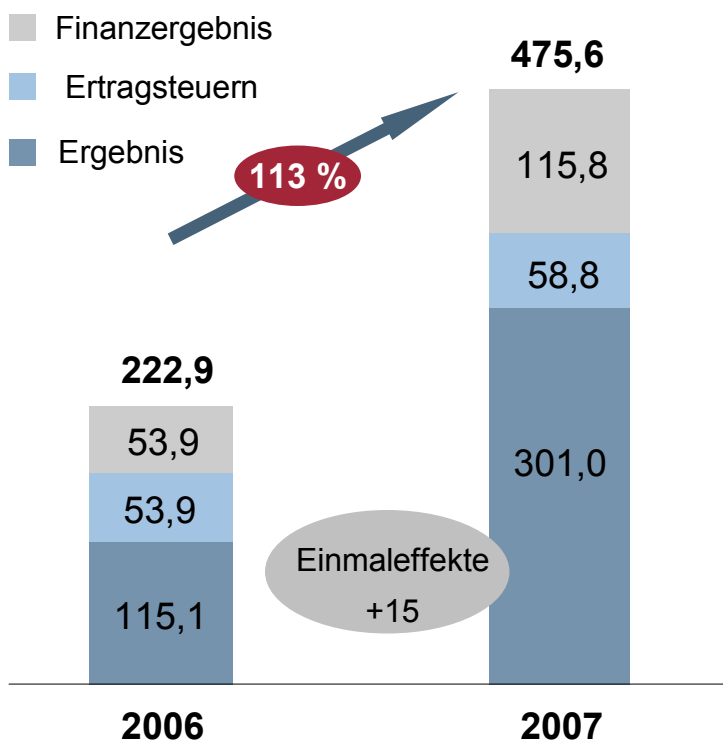
	2007	2006
Investment	66,0	20,1
Funds	9,7	-6,9
Development	2,7	3,4
Caverns	93,6	10,6
Summe	172,0	27,2

Unrealisierte Marktwertänderungen
(Mio. Euro)

	2007	2006
Investment	69,2	61,8
Funds	1,3	0,0
Development	67,3	42,9
Caverns	-	-
Summe	137,8	104,6

Realisierte Marktwertänderungen
(Mio. Euro)

Rekordergebnis 2007



Bestandteile EBIT (Mio. Euro)

- **Konzernergebnis** Steigerung 162 %
(von 115,1 Mio. Euro auf 301,0 Mio. Euro)
- **EBIT** Steigerung 113 %
(von 222,9 Mio. Euro auf 475,6 Mio. Euro)
- **Finanzergebnis:** Rückgang um 114,8 %
(von -53,9 Mio. Euro auf -115,8 Mio. Euro)
 - Höhere Zinsaufwendungen auf Grund von zusätzlichen Investitionen i.H.v. 2,5 Mrd. Euro
- **Ertragsteuern**
 - Steuerquote: 16,3 % (Vorjahr: 31,9 %)
 - Cash Steuerquote: 10,8 % (Vorjahr: 12,1 %)
 - Deutlicher Rückgang der latenten Steuern auf Grund Unternehmenssteuerreform 2008

Wertorientierte Steuerung implementiert

	Investment	Funds	Development	Caverns	IVG
EBIT in Mio. Euro	244,8	81,0	80,5	124,0	475,6
EBIT adj. in Mio. Euro	263,7	71,4	89,7	124,0	512,6
ROIC in %	6,7	11,8	13,2	19,7	8,5
WACC in %	6,0	7,5	10,0	5,5	6,5
Wertbeitrag	25,9	26,2	21,6	89,3	120,6

Positiver Wertbeitrag aller Geschäftsbereiche

Erfolgreiche Finanzierungsmaßnahmen 2007

- **Unternehmensfinanzierung**

Syndizierter Kredit (Marge 50 - 60 bps)	1,3	
Neue bilaterale Kreditlinien	0,3	
Hybridanleihe erhöht um	0,2	
Wandelanleihe	0,4	<u>2,2</u>

- **Projektbezogene Finanzierungen**

Investment (Core-Portfolio)	1,2	
Funds (z.B. The Gherkin)	1,8	
Development (z.B. Airrail)	0,7	<u>3,7</u>

- **Gesamtfinanzierung**

5,9

Alle Angaben in Mrd. Euro

Solide Finanzierung – Aktueller Status

- **Attraktive Finanzierungsbedingungen**

Durchschnittlicher Zinssatz 5,06 % (14.03.2008) bzw. 5,11 % (31.12.2007)

- **Langfristfinanzierungen**

37 % aller Verbindlichkeiten mit Laufzeit von mehr als 5 Jahren (31.12.2007)

- **Regelmäßige Nutzung des Commercial Paper-Programms**

CP-Linien im Jahr 2007 mit Durchschnittsmarge von 40 bps (2008: 42 bps). Per 14.03.2008 sind 359,7 Mio. Euro gezogen (90,6 Mio. mehr als am 31.12.2007)

- **Freie Kreditlinien erlauben IVG flexibel zu agieren**

Nicht gezogene Kreditlinien am 14.03.2008: 1,3 Mrd. Euro

Finanzierung 2008 – Liquidität gesichert

▪ Nicht gezogene Kreditlinien per 31.12.07	2,0
Neue Kreditlinien bis zum 14.03.08	+ 0,6
Ausgelaufene Kreditlinien bis 14.03.08	- 0,3
Nutzung von Linien (netto) bis 14.03.08	- 1,0
▪ Nicht gezogene Kreditlinien per 14.03.08	= 1,3

Alle Angaben in Mrd. Euro

Ende 2008 mehr als 1 Mrd. Euro freie Kreditlinien erwartet

Agenda

- Überblick - Dr. Wolfhard Lechnitz 3
- Ergebnisse - Dr. Bernd Kottmann 12
- **Ausblick - Dr. Wolfhard Lechnitz 21**

Ausblick 2008 – Markt und Umfeld

Makroökonomische Entwicklung

- Trotz Subprime-Krise moderates Wirtschaftswachstum prognostiziert (OECD: Europa 1,9 %, Deutschland 1,8 %)

Vermietungsmärkte

- Experten erwarten anhaltendes Wachstum der europäischen Büroimmobilienmärkte und steigenden Bedarf an Büroflächen
 - Deutschland: Verlangsamter Abbau von Leerständen, steigende Mieten im Spitzensegment
 - London: Unsicherheiten in Finanzbranche; Vermietungsmarkt schwächt sich ab
 - Paris: Vermietungsmarkt stabil

Investmentmärkte

- Die Subprime-Krise wird den europäischen Investmentmarkt weiter belasten
 - Deutschland: Rückgang der Investmentaktivitäten; leicht steigende Anfangsrenditen
 - London: Starker Einfluss der Subprime-Krise verursacht Abwärtsdynamik
 - Paris: Abkühlung auf Grund selektiverer Kreditvergabe

Schlussfolgerung

- IVG Geschäftsentwicklung stark durch Turbulenzen am Finanzmarkt beeinflusst
- Verlässliche Aussagen über die Ergebnisentwicklung 2008 sind nicht möglich

Ausblick 2008 – Geschäftsbereiche (1/2)

IVG Investment



- Moderates Wachstum
(1 Mrd. Euro in 2007 erworben, bilanzwirksam 2008)
- Starker Anstieg Nettomieteinnahmen
- Steigerung operative Performance
- REIT Börsengang abhängig von Kapitalmarktumfeld
- Keine Gewinne aus Marktwertänderungen
- EBIT adjusted deutlich unter dem Vorjahr

IVG Funds



- Stabilisierung führende Marktposition
- Weitere Steigerung platziertes Eigenkapital für Privatanleger
- Ausbau Assets under Management
- Neue Produkte (z.B. Balanced Portfolio Asia)
- Neue Regionen (Luxemburg, Mailand)
- EBIT adjusted auf Vorjahresniveau erwartet
(ohne Mieten und Wertänderungen)

Ausblick 2008 – Geschäftsbereiche (2/2)

IVG Development



- Festigung Position in Zielmärkten
- Verkauf von 12 Projekten, Gesamtvolumen 470 Mio. Euro
- Erster Projektverkauf Global Gate, Düsseldorf (Volumen 37 Mio. Euro, Investorenrendite 5,8 %)
- Weitere selektive, wertorientierte Akquisitionen
- Weitere Verstetigung der Ergebnisentwicklung
- EBIT adjusted auf Vorjahresniveau erwartet

IVG Caverns



- Deutliche Erhöhung der Bauleistung
- Abschluss weiterer Mietverträge und Optionen
- Angemessene Bewertung der Kavernen am Kapitalmarkt sicherstellen

IVG Caverns – Strategische Analyse

- Große Unsicherheit hinsichtlich Wert des Kavernengeschäfts
- Kavernengeschäft ist für IVG Projektentwicklungsgeschäft

Annahmen:

- 40 existierende Kavernen bereits vermietet
 - ➔ Verkaufsfähig
- 26 Kavernen vermietet und im Bau
 - ➔ Forward-Sale?
- 64 Mietoptionen und/oder Baurechte
 - ➔ Forward-Sale?

Wie kann der optimale Wert realisiert werden?

IVG Caverns – Strategische Optionen

- **Monetarisierung der bestehenden 40 Kavernen**
 - Verkauf der bestehenden Kavernen oder Platzierung über einen Fonds
 - Entwicklung und späterer Verkauf der Potenzialkavernen

- **Teilverkauf der bestehenden 40 Kavernen und der 26 Kavernen im Bau**
 - Verkauf oder Platzierung über einen Fonds
 - IVG kann zukünftigen Wertzuwachs der Potenzialkavernen realisieren

- **Verkauf des Geschäftsbereichs IVG Caverns**
 - Konzentration auf das Immobiliengeschäft

IVG Caverns – Nächste Schritte

- Marktwert wird in einem strukturierten Verkaufsprozess ermittelt
- Alle strategischen Optionen werden geprüft:
Einbringung in einen IVG Fonds/Teilverkauf/Verkauf
- Investment-Bank bereits mandatiert
- Weiterer Prozess abhängig von:
 - Attraktivität der Angebote
 - Insbesondere: In wie weit kann das Wertpotenzial der zu entwickelnden Kavernen realisiert werden?
- Abschluss der Transaktionen im 2. Halbjahr 2008

Ausblick 2008 – IVG Immobilien AG

IVG Immobilien AG

IVG Investment



IVG Funds



IVG Development



IVG Caverns



- Ergebnis des laufenden Geschäfts über Vorjahresniveau erwartet
- Keine Erträge aus realisierten und nichtrealisierten Marktwertveränderungen Immobilien
- Konzernergebnis voraussichtlich deutlich niedriger als Rekordergebnis 2007

Ausblick berücksichtigt den Einfluss einer möglichen Monetarisierung des Kavernengeschäfts nicht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

iVG



Disclaimer

Dieses Informationsmaterial enthält zukunftsbezogene Erklärungen und Informationen. Solche Erklärungen basieren auf unseren aktuellen Erwartungen und gewissen Vermutungen und können gewisse Risiken und Unsicherheiten in sich bergen.

Eine Reihe von Faktoren, von denen viele außerhalb des Einflussbereiches der IVG liegen, bestimmen deren operative Tätigkeit, Erfolg, Geschäftsstrategie und Ergebnisse und können zu wesentlichen Abweichungen bei den Ergebnissen, Erfolgen oder Zielerreichung der IVG Immobilien AG führen.

Sollte eines oder sollten mehrere Risiken oder Ungewissheiten eintreten, oder sollten zugrunde liegende Annahmen sich als unrichtig erweisen, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl in negativer als auch in positiver Richtung von dem abweichen, was IVG erwartet, anstrebt, beabsichtigt, plant, angenommen, vorhergesagt oder geschätzt hat. IVG beabsichtigt nicht und verpflichtet sich auch nicht, die zukunftsbezogenen Erklärungen angesichts neuer Entwicklungen, die von den erwarteten abweichen, zu aktualisieren oder zu korrigieren.