

# IVG Immobilien AG

## Bilanzpressekonferenz - Geschäftsjahr 2009

Frankfurt am Main, 25. März 2010



# Agenda

**Einleitung – Dr. Gerhard Niesslein**

Konzernergebnis 2009 – Dr. Wolfgang Schäfers

Ausblick 2010 – Dr. Gerhard Niesslein

## Zielerreichung 2009

### ▪ Finanzielle Restrukturierung erreicht

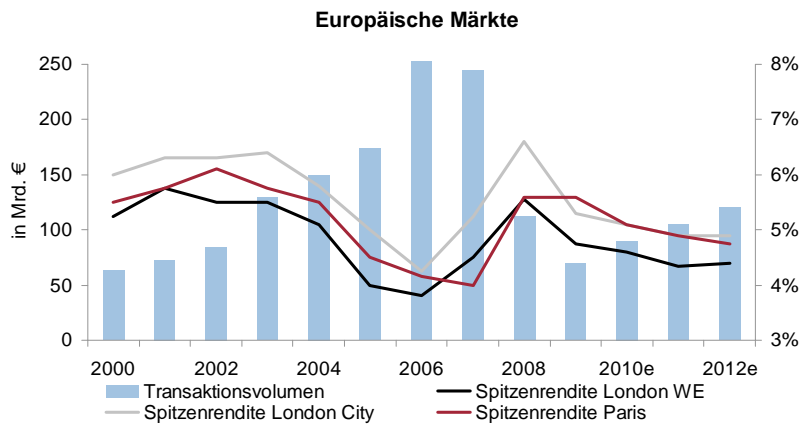
- Erfolgreiche **Umstrukturierung der Finanzverbindlichkeiten** im 1. Halbjahr 2009 ✓
- **Sicherung der Liquidität** durch Verkaufsprogramm (Q1 bis Q3 2009) ✓
- **Reduzierung der Verschuldung** eingeleitet (Rückführung Bankverbindlichkeiten von ca. 200 Mio. €) ✓
- **Verringerung der Zinsrisiken** (Senkung variabler Teil der Bankverbindlichkeiten von 41% auf 33%) ✓

### ▪ Operative Restrukturierung eingeleitet

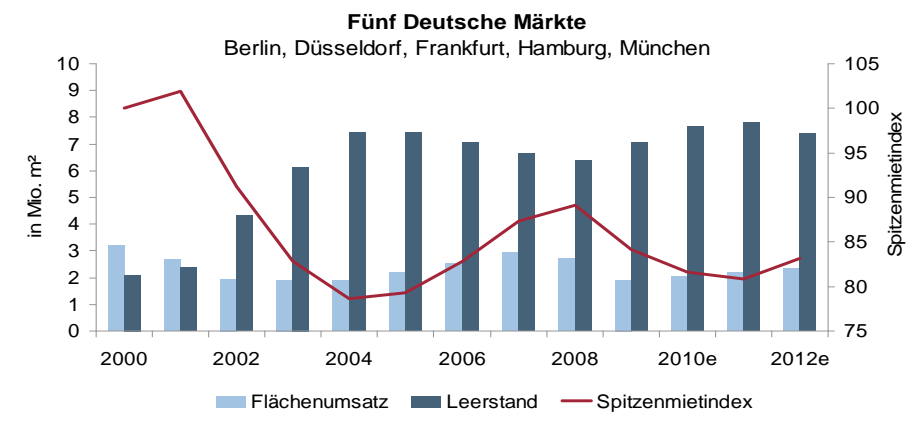
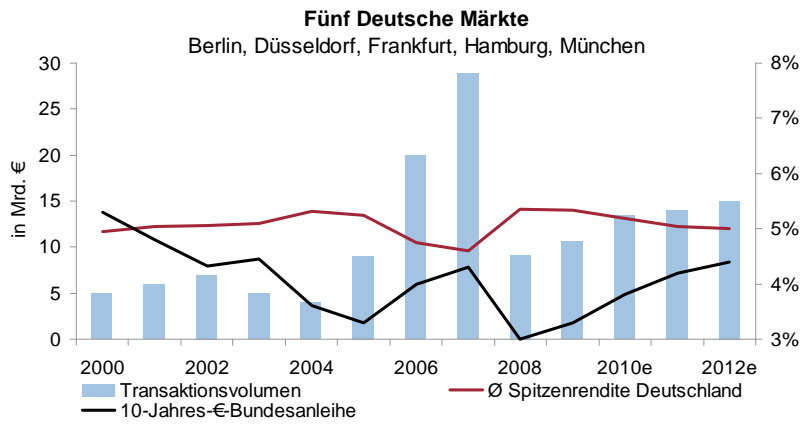
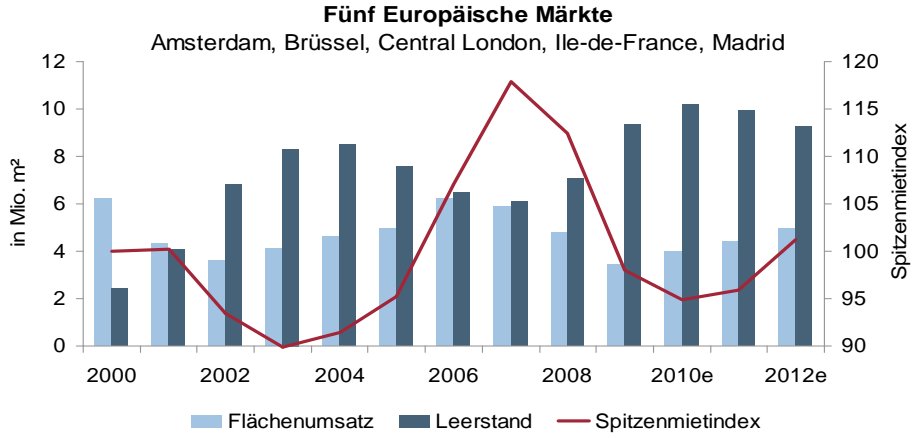
- Eingehende **Analyse der Kosten** und **erhebliche Senkung** (sonstige betr. Aufwendungen **-41 Mio. €**) ✓
- Plan für **weitere Kostensenkung** veröffentlicht (**-36%** von 2008 bis 2012) ✓
- Start einer **Transparenzoffensive** (FFO, EPRA Best Practice Recommendations) ✓
- **Abbau der Risiken** aus überdimensionierter **Development-Pipeline** eingeleitet ✓
- **Optimierung von Geschäftsprozessen** initiiert (Implementierung von Planungs- und Steuerungstools) ✓

# Marktumfeld 2010

## Entwicklung der Investmentmärkte



## Entwicklung der Vermietungsmärkte



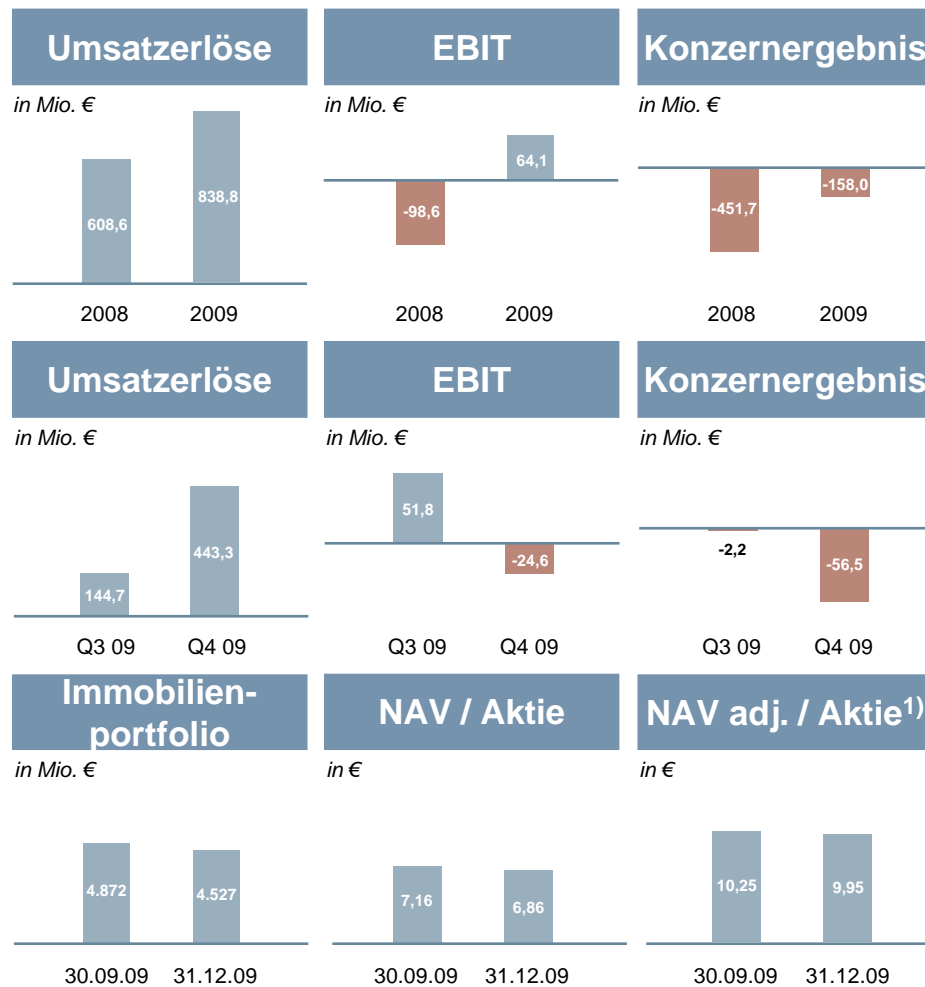
# Agenda

Einleitung – Dr. Gerhard Niesslein

**Konzernergebnis 2009 – Dr. Wolfgang Schäfers**

Ausblick 2010 – Dr. Gerhard Niesslein

# IVG Konzern Highlights 2009 / Q4 2009



## Bemerkungen

- Highlights in 2009: Erfolgreiche Restrukturierung initiiert**
  - Schuldenrestrukturierung** – kfr. keine größeren Prolongationen
  - Verkaufsprogramm zur **Liquiditätssicherung**, Cash >250 Mio. €
  - Kostensenkungsprogramm** initiiert, Zielvorgaben für 2009 erfüllt
- Konzernverlust verringert auf 158,0 Mio. € - 4 „One-Offs“**
  - 194,2 Mio. €** unrealisierte MW\*- Änderungen IP\*\*
  - 166,9 Mio. €** unrealisierte Wertänderungen Development (Airrail)
  - +197,0 Mio. €** unrealisierte Wertänderungen Kavernen (Fair Value)
  - +43,1 Mio. €** Erlös aus Besserungsschein Kavernen
- Druck auf Mieten, jedoch stabile Renditen, positiver FFO**
  - Vermietungsquote** rückläufig bei **90,4%** (2008: 92,5%)
  - NRI Rendite** stabil bei **5,5%** und **NOI Rendite** stabil bei **5,1%**
  - Like-for-like Mieten** verringerten sich um 4,3% zum Vorjahr, bereinigt um Anschlussvermietungen jedoch nur um **2,9%**
  - FFO I** positiv bei **36,6 Mio. €**
- NAV adjusted und LTV trotz Verlust im 4. Quartal stabil**
  - NAV adj.** stabil bei **9,95 € je Aktie** (bereinigt um die erhöhte Aktienzahl aus der Kapitalerhöhung) u.a. stabil aufgrund der erfolgreichen Vorvermietung von 6 Potenzialkavernen im 4. Quartal 2009
  - LTV** (Banken-Definition) stabil bei **68%**

\* MW = Marktwert  
\*\* IP = Investment Property

1) inkl. DCF-Wert des Kavernengeschäfts

# IVG Konzern Gewinn- und Verlustrechnung 2009 (1)

in Mio. €	2008			2009		
	Vor Wert- änderungen	Unreali- sierte Wert- änderungen	Summe	Vor Wert- änderungen	Unreali- sierte Wert- änderungen	Summe
Umsatzerlöse	608,6		608,6	① 838,8		838,8
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	452,7		452,7	② 97,9		97,9
Unrealisierte Marktwertänderungen von Investment Property		-583,3	-583,3		2,8	③ 2,8
Realisierte Marktwertänderungen von Investment Property	171,1		171,1	-64,1		④ -64,1
Sonstige betriebliche Erträge	290,3		290,3	63,6	16,9	80,5
Materialaufwand	-475,6	-217,0	-692,6	-421,5	⑤ -166,9	-588,4
Personalaufwand	-68,8		-68,8	-73,7		-73,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5,4	-12,5	-17,9	-6,2	-5,6	-11,8
Aufwendungen aus Investment Property	-81,7		-81,7	-69,7		-69,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-170,8	-7,8	-178,6	-137,4		⑥ -137,4
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	2,0		2,0	-12,2		-12,2
Beteiligungsergebnis	-0,4		-0,4	1,3		1,3
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>722,0</b>	<b>-820,6</b>	<b>-98,6</b>	<b>216,9</b>	<b>-152,8</b>	<b>64,1</b>
Finanzerträge	42,8	159,8	202,6	25,2	95,9	121,1
Finanzaufwendungen	-317,5	-283,6	-601,1	-255,9	-118,6	-374,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-274,7</b>	<b>-123,8</b>	<b>-398,5</b>	<b>-230,7</b>	<b>-22,7</b>	<b>-253,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>447,3</b>	<b>-944,4</b>	<b>-497,1</b>	<b>-13,8</b>	<b>-175,4</b>	<b>-189,3</b>
Ertragsteuern			45,4			31,3
<b>Konzernergebnis</b>			<b>-451,7</b>			<b>-158,0</b>

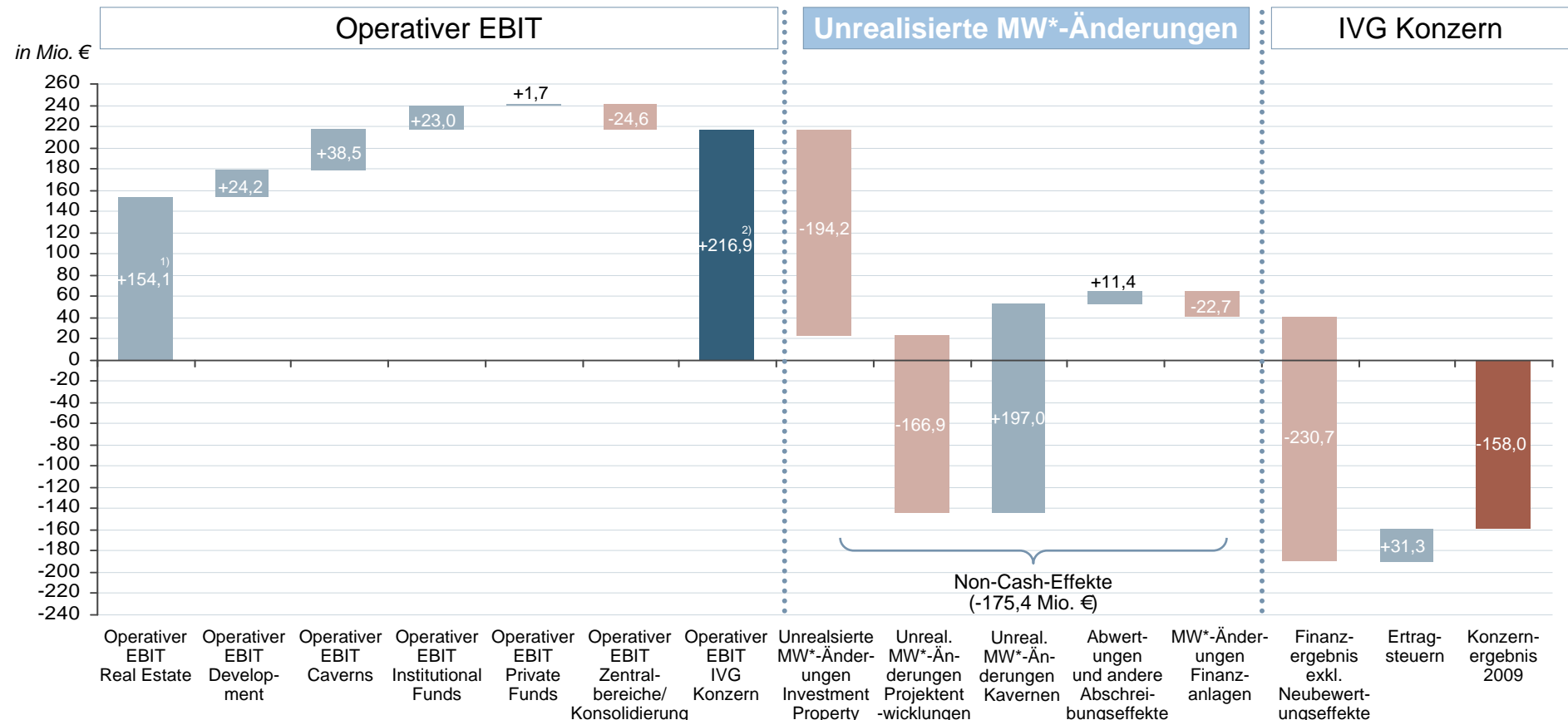
# IVG Konzern Gewinn- und Verlustrechnung 2009 (2)

- 1 **Umsatzerlöse stiegen von 608,6 Mio. € in 2008 um 230,2 Mio. € oder 37,8% auf 838,8 Mio. € in 2009**
  - **Anstieg hauptsächlich bedingt durch Verkäufe** im Segment Investment (**Real Estate**) mit **Bruttoerlösen** i.H.v. **297,5 Mio. €** und Erlösen i.H.v. **43,1 Mio. €** **durch einen Besserungsschein** im Segment Investment (**Caverns**)
  - **Netto-Mieten sanken** von **399,5 Mio. € in 2008** auf **310,3 Mio. € in 2009**, hauptsächlich aufgrund der **Kavernenverkäufe** in 2008 (**-49,8 Mio. €** Netto-Mieten im Segment Investment (**Caverns**)), **Verkäufen** von **IP\*\*/Non-IP\*\*** und niedrigeren **Like-for-Like** Netto-Mieten im Segment Investment (**Real Estate**) und Funds (**Private Funds**) (**-39,4 Mio. €** inkl. Rückgang der Like-for-Like Netto-Mieten bereinigt um bereits unterzeichnete Anschlussvermietungen um -2,9%, unbereinigt um -4,3%); Vermietungsgrad lag bei **90,4%** (2008: 92,5%)
- 2 **Signifikanter Rückgang der Bestandsveränderungen zum Vorjahr von 452,7 Mio. € in 2008 auf 97,9 Mio. € in 2009**
  - Bedingt durch **Verkäufe** im Segment Investment (**Real Estate**) in **Q4 09**
- 3 **Signifikanter Anstieg der unrealisierten MW\*-Änderungen IP\*\* von -583,3 Mio. € in 2008 auf 2,8 Mio. € in 2009**
  - **Abwertungen** von Real Estate IP\*\* i.H.v. **-194,2 Mio. € in 2009** (**-671,2 Mio. € in 2008**), entspricht **3,7%** des gesamten **IP\*\*-Portfolios**
  - **Unrealisierte MW\*-Änderungen Caverns IP\*\*** i.H.v. **197,0 Mio. €** in Folge der **Fair Value Bewertung** von **13 Kavernen**
- 4 **Negative realisierte MW\*-Änderungen IP\*\* durch Verkäufe (936,7 Mio. €) im Segment Investment (Real Estate)** unter Fair Value zwecks Liquiditätssicherung; **der Gesamtbetrag i.H.v. -64,1 Mio. €** für 2009 reflektiert nur **ca. 6,7%** negative realisierte MW\*-Änderungen trotz schwieriger Marktkonditionen
- 5 **Unrealisierte Wertänderung bei den Materialaufwendungen i.H.v. -166,9 Mio. €**, hauptsächlich aufgrund des **Projekts Airrail** (-149,0 Mio. €)
- 6 **Sonstige betriebliche Aufwendungen** sanken von **178,6 Mio. € in 2008** auf **137,4 Mio. € in 2009** (**-41,2 Mio. €**) aufgrund erster Ergebnisse aus Kostensenkungsinitiative

\* MW = Marktwert  
\*\* IP = Investment Property

# IVG Konzern Gewinn- und Verlustrechnung 2009 (3)

## Vom Operativen EBIT zum Konzernergebnis 2009

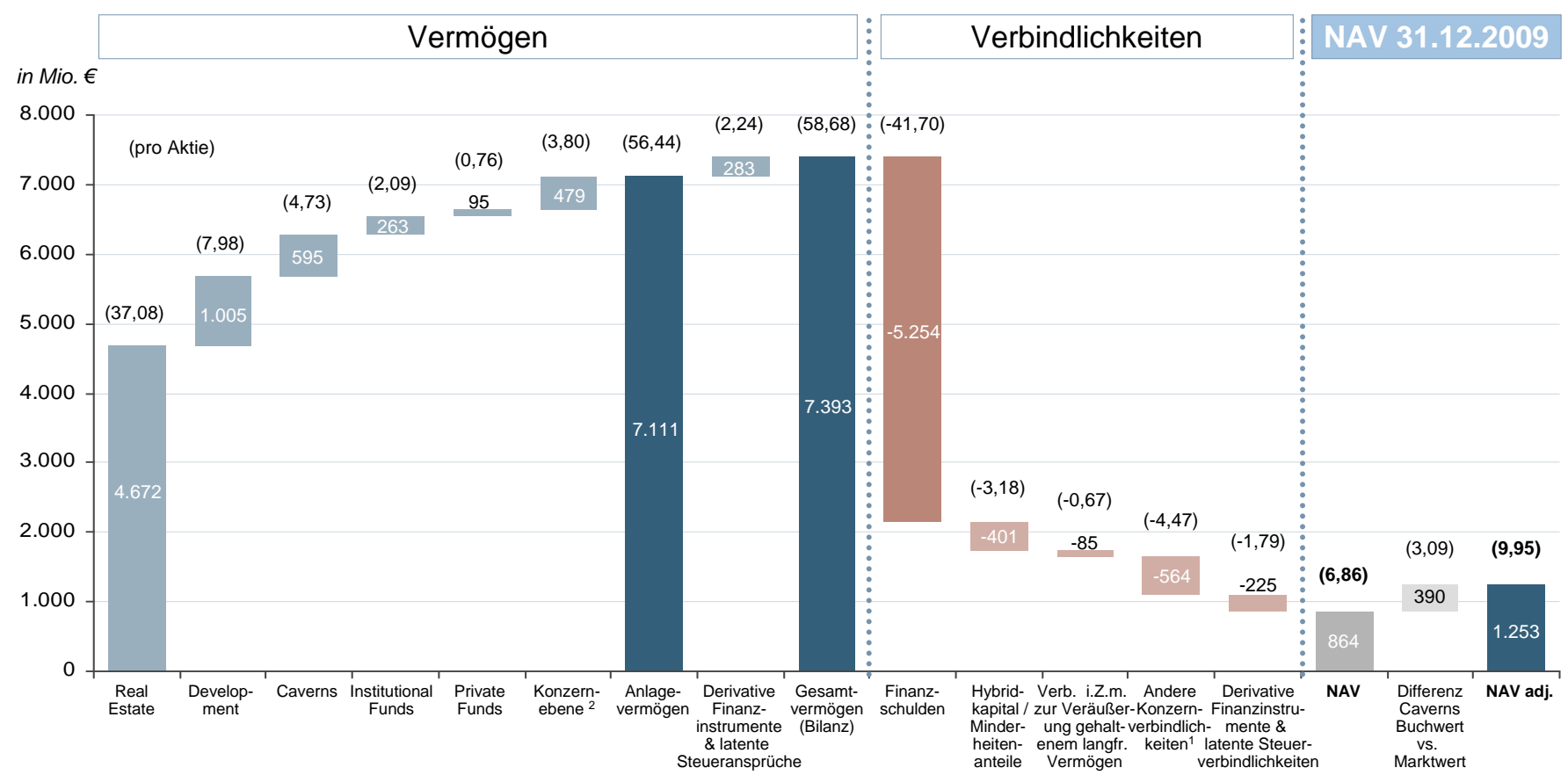


\* MW = Marktwert

1) um realisierte Marktwertänderungen (i.H.v. -63,6 Mio. €) bereinigter operativer EBIT Real Estate beträgt +217,7 Mio. €  
 2) um realisierte Marktwertänderungen (i.H.v. -64,1 Mio. €) bereinigter operativer EBIT IVG Konzern beträgt +281,0 Mio. €

# IVG Konzern NAV 2009

## NAV Brücke – basierend auf Shareholders Equity (Ende 2009)



1) Pensionsrückstellungen; sonstige Rückstellungen; sonstige kurz- und langfristige Verbindlichkeiten einschließlich aufgelaufene Zinsen und sonstige Verbindlichkeiten; Steuerverbindlichkeiten  
 2) davon u.a. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 267 Mio. €, Finanzanlagen 212 Mio. €

# IVG Konzern Portfolio

## Portfoliokennzahlen per 31.12.2009

Investitionsprofil	Deutschland	International	Core/Core+	Value add	Workout (income producing)	Workout (non income producing)	Gesamt
Istmiete <i>Mio. €</i>	219	85	251	36	14	2	<b>303</b>
Immobilienbezogene Kosten <sup>1)</sup> <i>Mio. €</i>	17	12	16	8	3	1	<b>29</b>
Net Rental Income (NRI) <i>Mio. €</i>	202	73	235	27	11	1	<b>275</b>
NRI-Rendite %	5,5	5,3	5,8	4,5	4,9	0,7	<b>5,5</b>
Net Operating Income (NOI) <i>Mio. €</i>	189	69	224	24	9	0	<b>258</b>
NOI-Rendite %	5,2	5,1	5,6	4,0	3,9	0,2	<b>5,1</b>
Sollmiete (annualisiert) <sup>2)</sup> <i>Mio. €</i>	235	73	237	50	19	2	<b>308</b>
Vertragsmiete (annualisiert) <sup>2)</sup> <i>Mio. €</i>	211	68	228	36	13	2	<b>279</b>
Vermietete Fläche <sup>2)</sup> '000 <i>m</i> <sup>2</sup>	1.608	316	1.417	317	24	166	<b>1.923</b>
Gesamtfläche <sup>2)</sup> '000 <i>m</i> <sup>2</sup>	1.836	360	1.502	430	240	24	<b>2.195</b>
Wirtsch. Vermietungsgrad <sup>2)</sup> %	89,7	92,5	95,9	72,1	69,7	-	<b>90,4</b>
Marktwert <sup>2)</sup> <i>Mio. €</i>	3.526	1.001	3.547	604	232	144	<b>4.527</b>
Rendite <sup>2)</sup> %	6,7	7,3	6,7	8,2	8,3	1,2	<b>6,8</b>

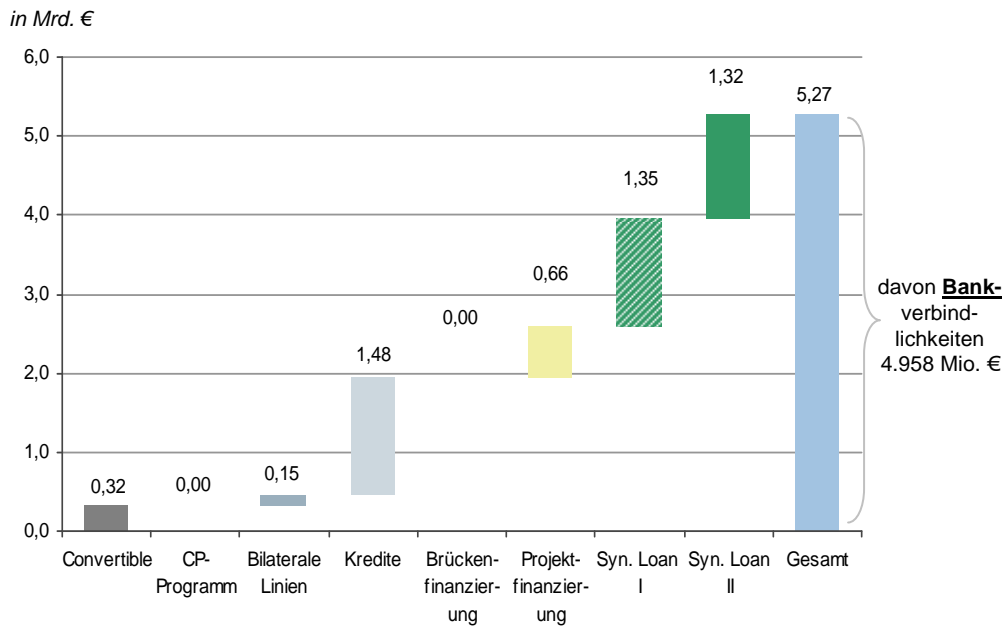
NRI = Istmiete abzgl. immobilienbezogener Kosten  
 NOI = Istmiete abzgl. immobilienbezogener Kosten, Instandhaltung IP, Marketingaufwand  
 Rendite = Sollmiete im Verhältnis zum Verkehrswert

1) Beinhaltet Leerstandskosten, Instandhaltung, sonstige nicht umlagefähige immobilienbezogene Kosten

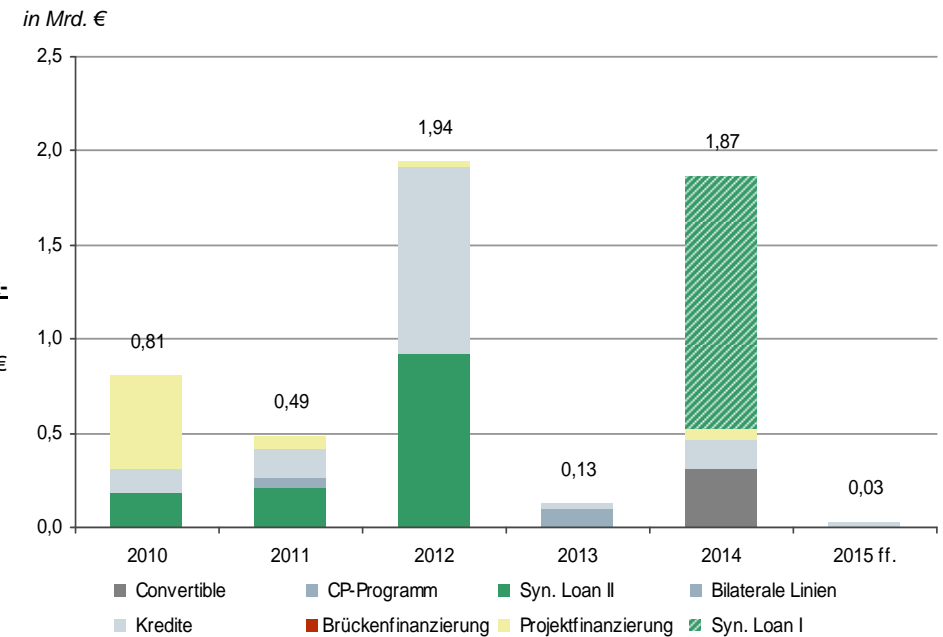
2) Zum 31. 12 2009

# IVG Konzern Finanzierung

## Zusammensetzung Fremdkapital<sup>1)</sup> zum 31. Dez. 2009



## Fälligkeitsprofil zum 31. Dez. 2009



- **Verschuldung** per 31. Dezember 2009: **5.273 Mio. €**, davon **4.958 Mio. € Bankverbindlichkeiten**
- **Durchschnittliche Fremdkapitalkosten: 4,04%**
- **Keine größeren Fälligkeiten** in den nächsten Jahren bis **2012**, mit **Ausnahme** von geplanten Fälligkeiten bei **Projektfinanzierungen**
- **Kassenbestand** per 31.12.2009 **über 250 Mio. €** und **noch nicht gezogene Projektlinien** von rund **440 Mio. €**

1) Finanzverbindlichkeiten (5.255 Mio. €) + Bankverbindlichkeiten i.Z.m. zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (80 Mio. €) – Sonstige Finanzverbindlichkeiten (102 Mio. €) + Bilanzabgrenzungsposten (40 Mio. €)

# Agenda

Einleitung – Dr. Gerhard Niesslein

Konzernergebnis 2009 – Dr. Wolfgang Schäfers

**Ausblick 2010 – Dr. Gerhard Niesslein**

# IVG Konzern Geschäftsmodell



- Reduzierung der Anzahl der **Geschäftsbereiche von vier auf zwei** mit **Asset Management** als **zentraler Serviceeinheit**
- **Integration** von **Entwicklungsaktivitäten (Development)** in **IVG Asset Management**
- Ausrichtung der **IVG** als **Investment-Plattform** mit integrierter Wertschöpfungskette
- „**Alignment of Interest**“: IVG als **Co-Investor bei ausgewählten Produktinnovationen im Fondsgeschäft**

# IVG Konzern Ausblick 2010 (1)

## Beispiel 1: Projekt „FUTURE“

- Projekt „FUTURE“ verfolgt das Ziel, **IVG Asset Management** in einen „World Class“-Asset Manager zu transformieren
- Konzentration der IVG auf **wertschaffende Asset Management-Aktivitäten**, um die Immobilien-Performance zu verbessern
  - Transaktionen
  - Vermietung
  - „Key Account Management“ gegenüber Mietern
  - (Re)-Development / Sanierung
- **Auslagerung der Property Management-Aktivitäten** an externe Dienstleister
  - Umsetzung zum 1. Januar 2010
  - 35 Mitarbeiter wurden transferiert
  - Kosteneinsparung von bis zu 1 Mio. € jährlich

## Beispiel 2: Projekt „REBOOT“

- Signifikante **Verbesserung** der IVG IT-Landschaft und -prozesse
- Schaffung einer **neuen IT-„Welt“**
  - Harmonisierung von SAP-Systemen, Controlling- und Accounting-Prozessen
  - Schaffung eines „World Class“ - MIS-Systems\* zur kontinuierlichen Analyse und Kontrolle des IVG Konzerns, der IVG Segmente und sämtlicher Assets
  - Integriertes Planungssystem basierend auf „Real Time“-Daten mit harmonisierten und integrierten Berichten zu Cash Flow-, GuV- und Bilanzinformationen
- Führt zu einer **erheblichen Effizienzsteigerung innerhalb der IVG** und ebnet den Weg für weitere **Kostenoptimierung**, Risiko-Rendite-Bewertung von Aktivitäten sowie Performance-Messung

\* MIS-System = Management Information System

# IVG Konzern Ausblick 2010 (2)

## Real Estate

- Fokus auf **Asset Management** zur **Stabilisierung und Stärkung der Vermietungsquote**
- Ziel: **Erhöhung der NOI-Rendite** auf über 5,1%
- **Schärfung des Portfolio-Profiles** durch selektiven **Abverkauf** von **Immobilien** insb. aus dem Segment „Workout“

## Caverns

- Erstmalige **Fair-Value Bilanzierung** von **bis zu 4 Kavernen im Bau**
- **Veräußerung** von **mindestens 4** fertig gestellten **Kavernen** an den Kavernenfonds
- Realisierung **weiterer Vermietungsabschlüsse** für Fonds- und Potentialkavernen

## Development

- Projekt **Airrail: Erfolgreiche Fertigstellung** und **Übergabe der Mietflächen** „on time“ an KPMG und Hilton
- Weiterer **Risikoabbau** und **Reduktion der Entwicklungs-Pipeline** mit geplanten **Verkäufen** in Höhe von bis zu 700 Mio €

## Funds

- **Institutional Funds:** Weiteres **Wachstum der Assets under Management** durch **neue, innovative Produkte** (z.B. „Premium Green“ Fonds)
- **Private Funds:** Erfolgreiche **Platzierung** von **bis zu 3 neuen Fonds** für Privatanleger mit einem **Eigenkapitalvolumen von über 200 Mio. €**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

