

Lagebericht und Jahresabschluss 2007

**i
IVG**

Inhalt

Lagebericht	1
Entwicklung von Wirtschaft und Branche	1
Organisationsstruktur der IVG Immobilien AG	4
Unternehmenssteuerung	5
Führung und Kontrolle	5
Geschäftsverlauf der IVG Immobilien AG 2007	6
Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage	8
Mitarbeiter	10
Nichtfinanzielle Ziele	11
Angaben gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB	11
Forschung und Entwicklung	14
Risikomanagement	15
Auftakt 2008 und Ausblick	19
Jahresabschluss	22
Bilanz	22
Entwicklung des Anlagevermögens	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bestätigungsvermerk	55
Anteilsbesitz	56

Lagebericht

Entwicklung von Wirtschaft und Branche

Europas Volkswirtschaften weiter auf Expansionskurs

Trotz der teilweise unruhigen Entwicklungen auf den internationalen Finanzmärkten war die wirtschaftliche Entwicklung Europas im vergangenen Jahr insgesamt positiv. Nach Einschätzung der OECD stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2007 in der Eurozone um 2,6 %. Damit wuchs es nur geringfügig weniger als im Vorjahr. Das Wirtschaftswachstum wurde dabei maßgeblich von den Unternehmensinvestitionen und vom Außenbeitrag getragen. Aufgrund der Stärkung des Euro-Wechselkurses gegenüber dem US-Dollar war die Exportdynamik allerdings schwächer als im Jahr 2006. Neben Ersatzgewonnen Erweiterungsinvestitionen an Bedeutung. Der europäische Arbeitsmarkt verzeichnete – gestützt durch die kräftige Konjunktur – ebenfalls eine positive Entwicklung. In den meisten Ländern der Europäischen Union stieg die Beschäftigung, während die Arbeitslosenquote weiter zurückging.

Bisher hielten sich die negativen Folgen aus der amerikanischen Hypothekenmarktkrise, der sogenannten Subprime-Krise, für die europäische Realwirtschaft in Grenzen. Die OECD rechnet in ihrer letzten Prognose aber mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums in der Eurozone auf 1,9 % im laufenden Jahr und 2 % im Jahr 2009.

Gestützt wird die Konjunktur durch den privaten Konsum, der von den gestiegenen Reallöhnen und dem Beschäftigungswachstum profitieren sollte. Die Beschäftigung wird in der Eurozone nach Einschätzung der OECD in den Jahren 2008 und 2009 um jeweils rund 1 % steigen. Aufgrund der fortschreitenden Tertiärisierung dürfte ein Großteil der neuen Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor entstehen. Von daher ist davon auszugehen, dass die Unternehmen im Jahr 2008 Bedarf an zusätzlichen Büroflächen aufweisen werden.

Volkswirtschaft Eurozone

Wachstumsraten in %	2004	2005	2006	2007*	2008*	2009*
Bruttoinlandsprodukt	1,8	1,6	2,9	2,6	1,9	2,0
Investitionen	1,9	2,9	5,2	4,4	2,2	2,4
Privater Konsum	1,5	1,6	1,9	1,6	2,1	2,1
Beschäftigung	1,0	1,1	1,7	1,6	1,1	0,9
Konsumentenpreise	2,2	2,2	2,2	2,1	2,5	2,0

* Schätzungen Dezember 2007 Quelle: OECD

Wirtschaftsentwicklung ausgewählter europäischer Länder

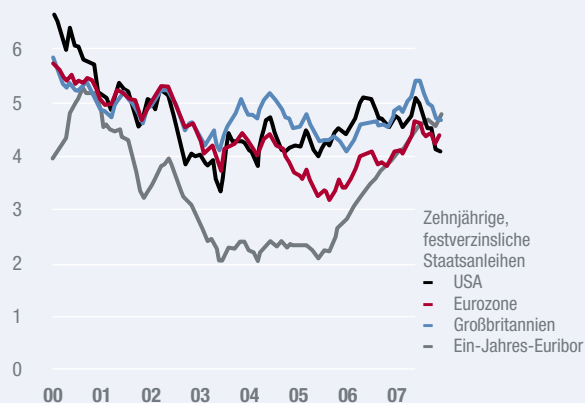
	Bruttoinlandsprodukt Wachstumsrate in %			Arbeitslosenquote in %			Inlandsnachfrage Wachstumsrate in %			Exporte Wachstumsrate in %		
	2006	2007*	2008*	2006	2007*	2008*	2006	2007*	2008*	2006	2007*	2008*
Belgien	2,9	2,6	1,9	8,2	7,5	7,2	2,8	3,2	2,3	2,6	5,2	4,7
Deutschland	3,1	2,6	1,8	9,8	8,1	7,7	2,1	1,5	1,6	12,9	8,4	7,2
Finnland	4,9	4,2	2,9	7,7	6,7	6,4	3,2	2,3	2,5	10,5	9,0	6,4
Frankreich	2,2	1,9	1,8	9,5	8,6	8,2	2,5	2,2	2,0	6,3	3,6	5,0
Großbritannien	2,8	3,1	2,0	5,3	5,3	5,4	3,0	3,6	1,9	10,3	-4,2	5,8
Italien	1,9	1,8	1,3	6,8	5,9	5,7	1,7	1,7	1,4	5,5	2,2	2,3
Polen	6,2	6,5	5,6	13,8	9,4	7,2	7,3	8,5	7,4	14,6	8,9	8,3
Schweden	4,5	3,4	3,2	7,1	6,1	5,8	3,5	4,2	3,6	8,4	5,1	5,7
Spanien	3,9	3,8	2,5	8,5	8,1	8,5	4,8	4,3	2,5	5,1	4,7	6,5
Tschechien	6,4	6,1	4,6	7,1	5,9	5,4	5,6	6,2	4,1	16,6	12,6	10,9
Ungarn	3,9	1,8	2,6	7,5	7,3	7,0	1,0	-0,6	0,9	18,9	15,5	13,1

* Schätzungen

Quellen: OECD (BIP, Inlandsnachfrage, Exporte), Europäische Kommission (Arbeitslosenquote)

Zinsentwicklung

in %



Quelle: Federal Reserve, Europäische Zentralbank, Bank of England

Inflationsrate und Zinsen für kurzfristiges Geld sind angestiegen

2007 stiegen die Verbraucherpreise in der Eurozone um etwa 2,1 %. Die Preissteigerung hat sich im Zuge starker Energie- und Nahrungsmittelpreiserhöhungen zuletzt deutlich beschleunigt. Dabei besteht die Gefahr, dass die Inflation über Zweitrundeneffekte infolge von Lohnerhöhungen angeheizt wird. Die Europäische Zentralbank hat daher ihr Inflationsziel für das Jahr 2008 von bisher 2 % auf 2,5 % angehoben. Dennoch ist derzeit nicht absehbar, dass die EZB den Leitzins von 4,0 % (Stand: Februar 2008) anheben wird, zumal sich in der Eurozone eine Konjunkturabschwächung abzeichnet und die amerikanische Fed im Januar 2008 den US-Leitzins um insgesamt 125 Basispunkte auf 3 % abgesenkt hat.

Die aus der Subprime-Krise resultierende Verunsicherung der Kapitalgeber und die Verknappung der Liquidität führten im vergangenen Jahr zu einer deutlichen Erhöhung der kurzfristigen Zinssätze. Der 12-Monats-Euribor ist im Laufe des Jahres 2007 um über 80 Basispunkte gestiegen. Die langfristigen Staatsanleihen haben als sicherer Hafen für Vermögensanlagen verstärkt die Nachfrage von Investoren auf sich gezogen, sodass ihre Verzinsung seit dem Zwischenhoch Ende Juni 2007 bis zum Jahresende kontinuierlich gesunken ist.

Bürovermietungsmärkte entwickeln sich positiv

Die positive Entwicklung von Konjunktur und Beschäftigung hat sich 2007 günstig auf den europäischen Bürovermietungsmarkt ausgewirkt. Über das Gesamtjahr 2007 betrachtet hatten die Unternehmen einen hohen Bedarf an zusätzlichen Büroflächen. Dieser schlug sich in einer kräftigen Nettoabsorption und in hohen Flächenumsätzen nieder.

Besonders hoch fiel das Umsatzvolumen in den deutschen Bürohochburgen (z.B. Umsatzrekord in Hamburg und Düsseldorf) aus. Aber auch im Großraum Paris und in Madrid waren die Flächenumsätze sehr stark. Die Krise auf den Finanzmärkten hat sich bislang kaum auf die Flächennachfrage auf den Büromärkten ausgewirkt. Eine Ausnahme ist allerdings der Markt Central London, wo der Flächenumsatz nach drei guten Quartalen im vierten Quartal aufgrund der abwartenden Haltung der potenziellen Mieter spürbar zurückging.

Im Laufe des Jahres sind die Leerstandsquoten in den meisten Bürostandorten nach Angaben von Jones Lang LaSalle merklich gesunken. In London, Paris und Madrid standen Ende 2007 weniger als 5 % des Flächenbestands leer. In den fünf deutschen Bürohochburgen bewegten sich die Leerstandsquoten zwischen 6,8 % (Hamburg) und 13,8 % (Frankfurt), wobei Frankfurt die größten Fortschritte beim Leerstandsabbau gemacht hat. Da sich die Flächennachfrage auf moderne, effiziente Büroflächen konzentriert, haben sich die Flächen insbesondere im hochwertigen Segment verknappt. Daher waren im Spitzensegment des Büromarktes die stärksten Mietsteigerungen zu beobachten. Das Mietwachstum fiel dabei im Gesamtjahr 2007 über alle europäischen Standorte gesehen ähnlich hoch aus wie im Vorjahr.

An einigen Standorten hat sich die Mietpreisdynamik im Zuge der Subprime-Krise zuletzt jedoch deutlich abgeschwächt: In Central London und Paris stagnierten die Spitzenmieten im vierten Quartal, nachdem sie in den zwei Jahren zuvor maßgeblich von Unternehmen aus der Finanzbranche nach oben getrieben worden waren. An den für die IVG besonders relevanten deutschen Bürostandorten hielt das Mietwachstum dagegen auch im vierten Quartal 2007 an.

Die Aussichten stehen gut, dass sich der Aufschwung im Jahr 2008 auf den meisten europäischen Bürovermietungsmärkten fortsetzen wird: Die Wirtschaftsprognosen deuten auf ein weiteres Beschäftigungswachstum, sodass mit weiterem zusätzlichem Flächenbedarf seitens der Unternehmen zu rechnen ist, wenngleich die Flächenumsätze vermutlich geringer ausfallen werden als im Jahr 2007. Da sich die Neubautätigkeit an den meisten Standorten in Grenzen hält, werden sich die Leerstandsquoten im Durchschnitt aller Märkte tendenziell stabil entwickeln.

Europäischer Immobilienanlagemarkt erneut mit hohem Transaktionsvolumen

Laut ersten Schätzungen von Jones Lang LaSalle wurden auf dem europäischen Anlagemarkt 2007 Gewerbeimmobilien im Wert von rund 220 Mrd. Euro umgeschlagen. Das Transaktionsvolumen fiel somit zwar um 13 % niedriger aus als im Rekordvorjahr; im langjährigen Vergleich erreichte es aber immer noch einen hohen Wert. Einige Länder erzielten sogar erneut einen Umsatzrekord, beispielsweise Deutschland mit einem Investitionsvolumen von 59,4 Mrd. Euro (Quelle: AtisReal) und Frankreich mit einem Umsatz von 27 Mrd. Euro (Quelle: CB Richard Ellis). Der Anteil der grenzüberschreitenden Investitionen war in Europa insbesondere im ersten Halbjahr 2007 sehr hoch.

Restriktivere Kreditvergabe der Banken beeinflusst Bieterwettbewerbe

Die internationale Finanzkrise vom Sommer 2007 stellte jedoch eine Zäsur für den europäischen Anlagemarkt dar: Die Finanzinstitute gehen seither wesentlich restriktiver bei der Kreditvergabe vor. Die Zinsen für Immobiliendarlehen sind seit Juli teilweise kräftig gestiegen, und die Nachfrage derjenigen Investorengruppen, die ihre Immobilienkäufe überwiegend über Kredite finanzieren, hat sich deutlich abgeschwächt. Eigenkapital gestützte Investoren sind im Bieterwettbewerb auf dem Investitionsmarkt derzeit deutlich im Vorteil.

Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen sind im zweiten Halbjahr einige Transaktionen abgesagt worden oder wurden neu verhandelt. Großvolumige Immobilientransaktionen wie Portfolio-

Geschäfte, die im Jahr 2006 und im ersten Halbjahr 2007 das Geschehen am Anlagemarkt bestimmten, büßten seit Mitte des Jahres an Bedeutung ein. Im zweiten Halbjahr 2007 belief sich das Umsatzvolumen auf Europas Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien auf 100 Mrd. Euro; damit lag es um 25 % unter dem Ergebnis des Vorjahresvergleichszeitraums. Vor allem in Central London gingen die Umsatzaktivitäten seit September 2007 deutlich zurück.

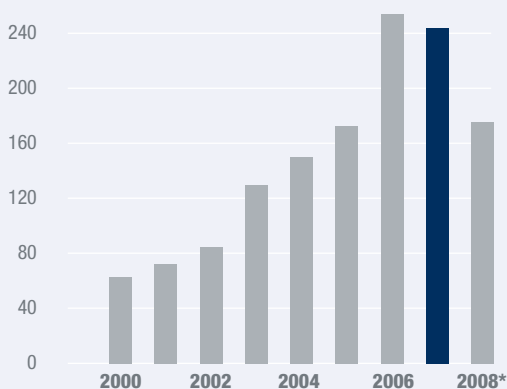
Anfangsrenditen verzeichnen einen Anstieg

Nachdem die Anfangsrenditen von Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr noch gesunken waren, zogen sie in der zweiten Jahreshälfte 2007 wieder an. So sind die Anfangsrenditen für Büroobjekte in Europa laut Jones Lang LaSalle seit Juli im Durchschnitt um 30 Basispunkte gestiegen. Allein die Immobilienmärkte Mittel- und Osteuropas sowie Belgiens und Luxemburgs waren von der Korrektur der Anfangsrenditen im Spitzensegment nicht betroffen.

Die Zunahme der Anfangsrenditen hat verschiedene Gründe: So ist die Wettbewerbsintensität auf dem Anlagemarkt aufgrund der restriktiveren Kreditvergabebedingungen und der höheren Finanzierungszinsen gesunken. Infolge der Subprime-Krise fordern Investoren bei ihren Immobilienanlagen höhere Risikoprämien. Konjunkturell bedingt wird das Mietwachstum im laufenden Jahr schwächer als im Vorjahr ausfallen. Als Kompensation für die geringeren erwarteten Wertsteigerungen fordern die Immobilienanleger daher höhere Anfangsrenditen.

Direktinvestitionen in Europa

in Mrd. €



Quelle: Jones Lang LaSalle
* Prognose

Spitzenbüroanfangsrenditen

in %



Quelle: IVG Research

2008 bietet Chancen für Immobilienzükäufe

Wie sich der europäische Gewerbeimmobilienanlagemarkt im Jahr 2008 entwickelt, hängt maßgeblich davon ab, wie schnell sich die Finanzmärkte von den Turbulenzen des Vorjahres erholen. Die Experten von Jones Lang LaSalle gehen davon aus, dass das europäische Transaktionsvolumen im Jahr 2008 um rund 20 % niedriger ausfallen wird als 2007 und dass sich die Preiskorrekturen auch in der ersten Jahreshälfte fortsetzen. Da die Rahmenbedingungen auf den Vermietungsmärkten jedoch nach wie vor als gut einzuschätzen sind, erwarten Consultants wie King Sturge, dass die Aktivitäten am Investmentmarkt im zweiten Halbjahr 2008 wieder an Dynamik gewinnen. Chancen für Immobilienzükäufe ergeben sich daraus insbesondere für Immobilieninvestoren, die solide finanziert sind.

Organisationsstruktur der IVG Immobilien AG

Die börsennotierte IVG Immobilien AG (IVG) ist das Mutterunternehmen des IVG Konzerns. Die Aktien werden im MDAX gehandelt. Zum 31.12.2007 hatte IVG mit dem Bankhaus Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, (10,1 %) und der Santo Holding AG, Zürich/Schweiz, (10,97 %) zwei Hauptaktionäre. 74,8 % der Aktien befanden sich zum Jahreswechsel im Streubesitz (Freefloat). Anfang 2007 hat die HSH Nordbank AG ihren Anteil an unserer Gesellschaft auf 2,5 % reduziert.

Im Verlauf des Jahres 2007 sind im Zuge einer umfassenden Neustrukturierung unter Wahrung des grundsätzlichen Geschäftsmodells aus den drei Segmenten Portfoliomanagement, Fonds und Projektentwicklung die Geschäftsbereiche IVG Investment, IVG Funds, IVG Development und IVG Caverns hervorgegangen. Das ehemalige Segment Portfoliomanagement umfasste sowohl den Eigenbestand an Immobilien der IVG als auch die unterirdischen Öl- und Gasspeicher in Etzel (sog. Kavernen). Um die Transparenz und Steuerbarkeit zu erhöhen, wurde das Segment in die Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Caverns unterteilt und in separaten Tochtergesellschaften geführt. Die Segmente Fonds und Projektentwicklung werden ebenfalls als Tochtergesellschaften unter den Bezeichnungen IVG Funds und IVG Development geführt.

Der Geschäftsbereich Investment steuert das IVG eigene Portfolio. Er investiert in die deutschen TOP-5-Standorte Hamburg, München, Berlin, Frankfurt und Düsseldorf sowie in die europäischen Metropolen London, Paris und Brüssel. Ziel ist es, Wert und Rendite dieses Portfolios nachhaltig zu steigern. Dazu nutzt der Geschäftsbereich

die Marktzyklen der Immobilienmärkte mit einer aktiven Kauf-, Optimierung- und Verkaufsstrategie. Zur Umsetzung der Portfoliostrategie beauftragt IVG Investment die operativen Bereiche Transaction und Asset Management.

Der Bereich Investment deckt neben der Portfolio- und Objektstrategie auch die Funktionen Portfolioanalyse und Controlling ab. Die Portfolio- und Objektstrategie legt die zukünftige Strategie bezüglich des Erwerbs von Immobilien in bestimmten Regionen, Nutzungsarten und Risikoklassen fest. Strategien für die einzelnen Immobilien werden erarbeitet. Anhand der festgelegten Strategie wird das Asset Management gesteuert und kontrolliert. Des Weiteren stehen die Erstellung von Portfolioanalysen für das Eigenportfolio sowie die Kommunikation mit dem Konzerncontrolling (Immobiliencontrolling) im Fokus des Bereichs. Letztlich wird auch die Immobilienbewertung für die Finanzberichte aktiv begleitet.

Der Geschäftsbereich Development ist für die Immobilienprojektentwicklungen im IVG Konzern zuständig. Dies beinhaltet den gesamten Projektentwicklungsprozess, beginnend von der Projektidee über die Konzeption, die Projektvorbereitung, die Steuerung der Bauausführung, die Vermarktung und die Post-Completion-Phase. Die Organisation des Geschäftsbereichs Development besteht aus der Development-Zentrale und den zurzeit elf Niederlassungen in den Wachstumszentren Deutschlands und dem europäischen Ausland. Des Weiteren greift der Geschäftsbereich Development auf Servicefunktionen der IVG Zentrale zurück.

Der Geschäftsbereich Funds setzt sich aus verschiedenen Aufgabenschwerpunkten zusammen: Institutionelle Anleger, Private & Corporate Clients und die Produktentwicklung, die eng miteinander verzahnt sind. Darüber hinaus kümmert sich Administration & Controlling um das Controlling des Geschäftsbereichs. Der Geschäftsbereich besteht aus der für institutionelle Anleger tätigen IVG Institutional Funds GmbH und der für private Anleger aktiven IVG Private Funds GmbH.

Der Geschäftsbereich Caverns baut und vermietet als unabhängiger Anbieter in Etzel unterirdische Speicherräume (Kavernen) zur Lagerung von Erdöl und Erdgas an Dritte. Das Kavernenfeld in Etzel, in der Nähe von Wilhelmshaven, wird von der IVG seit über 30 Jahren betrieben. Kerngeschäft ist die Vermietung von Kavernen an Unternehmen aus der Energiebranche sowie an europäische Erdölbevorzugungsorganisationen, mit denen langfristige Verträge geschlossen werden.

Die Investitionen konzentrieren sich auf Büroimmobilien in bedeutenden Metropolen und Wachstumszentren in Europa und den Ausbau der Kavernenkapazitäten für Öl- und Gaslagerung. Die strategischen Aufgaben und die Steuerung werden zentral in Bonn wahrgenommen.

IVG hält direkt und indirekt insgesamt 320 Beteiligungen, die in den Konzernabschluss einbezogen werden. Die Geschäftsführung in den einzelnen Immobilien-Kommanditgesellschaften erfolgt im Wesentlichen durch die IVG Investment GmbH und die Betreuung der Immobilien durch die IVG Asset Management GmbH. Ähnlich strukturiert sind die deutschen Projektentwicklungen. Im Ausland sind die einzelnen Objekte und Projektentwicklungen in Gesellschaften entsprechend den länderspezifischen Gegebenheiten organisiert und werden durch die Auslandsniederlassungen geführt.

Zwischen IVG und folgenden Gesellschaften existiert ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag: IVG Beteiligungs GmbH, IVG Kavernen GmbH, IVG Investment GmbH, IVG Media Works Munich Vermietgesellschaft GmbH sowie IVG Development GmbH.

Unternehmenssteuerung

Regelmäßige Prüfung der strategischen Ausrichtung

Basis für eine erfolgreiche Unternehmenssteuerung bilden die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens und der Geschäftsbereiche sowie die Führung des Konzerns und seiner Einheiten über definierte Messgrößen. Die Strategie der Geschäftsbereiche wurde im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit der vollzogenen Umstrukturierung überarbeitet und im Rahmen der Mittelfristplanung intensiv erörtert. In Quartalsgesprächen zwischen Vorstand und Geschäftsführungen der Geschäftsbereiche wird die strategische Ausrichtung mit Blick auf die Umfeldentwicklungen regelmäßig überprüft.

Wirtschaftliche Führung erfolgt über eine wertorientierte Steuerung

Im Mittelpunkt der Unternehmenssteuerung steht das Prinzip der wertorientierten Steuerung. Dabei wird jeweils die Wertentwicklung in den einzelnen Geschäftsbereichen über den Return on Invested Capital (ROIC) gemessen. Ein positiver Wertbeitrag wird erreicht, wenn der ROIC die spezifischen Weighted Average Cost of Capital (WACC) übersteigt. Für den Konzern und die Geschäftsbereiche werden Kapitalkosten vor Steuern angesetzt, da die Basis der Erfolgsmessung und der Unternehmenssteuerung die Ergebnisse vor Zinsen und Steuern (Earnings before Interest and Taxes, EBIT) sind.

Zur sachgerechten Anwendung der wertorientierten Steuerung auf das IVG Geschäft ist das EBIT in Ausnahmefällen noch zu adjustieren. Diese Adjustierung ist erforderlich, da die Ergebnisabbildung nach IFRS nicht immer mit allen Ergebnisbestandteilen im EBIT übereinstimmt, die für die wertorientierte Steuerung von Bedeutung sind.

Neben dem ROIC bzw. Wertbeitrag werden weitere Erfolgsfaktoren (Key Performance Indicators; KPIs) in Kennzahltableaus (Scorecards) je Geschäftsbereich verfolgt und quartalsweise mit dem Vorstand diskutiert. Hierbei kommt neben der Analyse der Ist-Zahlen auch dem Plan-Ist-Vergleich eine hohe Bedeutung zu. Die permanente Weiterentwicklung der KPIs stellt sicher, dass Veränderungen in den Aktivitäten der Geschäftsbereiche adäquat gesteuert werden.

Führung und Kontrolle

Zusammenarbeit mit Gremien unterstützt die Vorstandstätigkeit

Prinzipien für Führung und Kontrolle besitzen im IVG Konzern einen hohen Stellenwert. Entsprechend der hohen wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Geschäftsvorfälle stehen die verantwortlichen Führungs- und Kontrollgremien des IVG Konzerns in einem umfassenden und klar geregelten Informationsaustausch. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng zusammen und beraten über wesentliche Geschäftsvorfälle regelmäßig im Plenum und in Ausschüssen und gegebenenfalls auch außerhalb der regulären Sitzungen. Die Unternehmensführung wird in ihrer Arbeit durch einen Beirat begleitet. Die externe Sichtweise und die Erfahrung von Führungspersonlichkeiten aus verschiedenen Branchen sind gerade für das interdisziplinäre Immobiliengeschäft sehr hilfreich. Der Beirat tagt zweimal im Jahr.

Zieldefinition und Zielverfolgung sind wichtige Steuerungsgrundlage für die Geschäftsbereiche

Der Konzern räumt den Geschäftsbereichen eine hohe Eigenverantwortlichkeit ein. Dies wird durch die 2007 eingeführte Profitcenter-Organisation weiter unterstrichen. Die vier Geschäftsbereiche werden mithilfe von Zielvereinbarungen geführt. Die Zielerreichung wird durch eine quartalsweise vorgelegte Berichterstattung an den Vorstand dokumentiert. Die Aktivitäten der Geschäftsbereiche werden auf der Basis von marktgerechten Verrechnungspreisen von den Zentralbereichen und den operativen Bereichen (Asset Management und Transaction) unterstützt.

IVG entspricht allen Empfehlungen des Corporate Governance Kodex

IVG folgt über alle Geschäftsbereiche hinweg den Grundsätzen und Leitlinien einer guten und transparenten Corporate Governance. Dies zeigt auch die am 22.11.2007 erneuerte Entsprechenserklärung, nach der IVG den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14.06.2007 in vollem Umfang entspricht. Die Orientierung an diesen Maßstäben unterstützt eine verantwortliche, auf Wertschaffung ausgerichtete Leitung und Kontrolle unseres Unternehmens.

Die Mitarbeiter der IVG und ihrer Tochterunternehmen handeln nach klaren Verhaltensstandards und Normen, die im Internet unter www.ivg.de einsehbar sind. Ein Compliance Officer stellt die Einhaltung dieser Verhaltensstandards und Normen sicher. Er führt ein Insiderverzeichnis und informiert Mitarbeiter über relevante Sachverhalte.

Unterstützung freiwilliger Transparenzoffensiven

IVG besitzt ein hohes Interesse an einem aktiven und nachhaltigen Wertmanagement. Deshalb unterstützen wir verschiedene Transparenz-Initiativen in Deutschland und Europa.

Dies umfasst Regeln für die Immobilienqualifikation des Managements und der Aufsichtsgremien, für die Seriosität der Bewertung, die Trennung zwischen Unternehmens- und Privatgeschäften, die Publizierung von großen Transaktionen und Regeln für Geschäfte zwischen verbundenen Unternehmen, bei denen Interessenkollisionen denkbar sind. Zwei spezifische Regelwerke gehen auf die Belange börsennotierter Immobiliengesellschaften und Gesellschaften mit Treuhandvermögen (Fonds) ein.

Als Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA), dem Zusammenschluss von rund 200 börsennotierten, europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften, Investoren, Finanzanalysten, Wirtschaftsprüfern und weiteren Marktteilnehmern orientiert IVG sich an den Best Practices-Empfehlungen für Geschäftsberichte börsennotierter Immobiliengesellschaften. Es sind Leitlinien zur Verbesserung von Transparenz, Systematik und Vergleichbarkeit. IVG ist aktiv an der Aufstellung und Aktualisierung dieser Empfehlungen beteiligt und folgt ihnen in der Berichterstattung.

Geschäftsverlauf der IVG Immobilien AG 2007

Im Geschäftsbereich IVG Investment ist Kernelement der Strategie die Konzentration auf Büroimmobilien an Top-Standorten. In Deutschland liegt der Fokus auf den Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart. Im Ausland stehen London und Paris sowie gegebenenfalls der selektive Ausbau in weiteren europäischen Metropolen im Vordergrund.

In einer als Share Deal durchgeführten Verkaufstransaktion veräußerten wir die im Pariser Distrikt „Rive Gauche“ gelegene Immobilie Park Avenue für 165 Mio. Euro. Das Objekt verfügt über 15.500 m² moderne Büro- und Gewerbefläche und wurde Anfang 2007 fertiggestellt.

Ebenfalls Im Wege eines Share Deals kauften wir „La Chocolaterie“ in Paris für 42 Mio. Euro; ein 6.000 m² großes vollvermietetes Bürogebäude im Nordwesten der Stadt. Daneben erwarben wir „Galilee Velizy“; eine vollvermietete ebenfalls in Paris gelegene Büroimmobilie für 116 Mio. Euro. Die Mietfläche beträgt 35.000 m².

Die größten Portfoliotransaktionen wurden im Geschäftsjahr über Tochtergesellschaften getätigt. So wurde das 25 Immobilien umfassende Allegro Portfolio zu einem Kaufpreis von 505 Mio. Euro erworben. Die Immobilien befinden sich zu 80 % in den Bürohochburgen Hamburg, München, Düsseldorf und Frankfurt. Das Portfolio besteht zu 86 % aus Bürofläche. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf 205.000 m² der wirtschaftliche Vermietungsgrad betrug zum Kaufzeitpunkt 91 %. Daneben wurde das Nautilus-Portfolio, welches vier Immobilien in Düsseldorf, München und Stuttgart umfasst zu einem Kaufpreis von 189 Mio. Euro erworben. Die insgesamt 66.000 m², betreffen zu 97 % Bürofläche und wiesen im Kaufzeitpunkt einen Vermietungsgrad von 88 % auf. Weitere acht Büroimmobilien in Hamburg mit einer Mietfläche von insgesamt 47.500 m² waren Inhalt des im Geschäftsjahr erworbenen Channel-Portfolios. Der Kaufpreis betrug 98 Mio. Euro und der Vermietungsgrad lag im Kaufzeitpunkt bei 99 %. Mit dem Pegasus-Portfolio wurden weitere 25 Büroimmobilien mit dem regionalen Schwerpunkt (85 %) in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg mit einer Gesamtmietfläche von 208.000 m² erworben. Der Kaufpreis belief sich auf 493 Mio. Euro. Die Immobilien wiesen im Zeitpunkt des Erwerbs einen Vermietungsgrad von 73 % auf. Objekte außerhalb der Kernmärkte und Kernnutzungsarten werden zügig weiterveräußert. Weiter wurde das Alster-Portfolio erworben. Es besteht aus elf Büroimmobilien in den aussichtsreichen Kernmärkten Hamburg (zehn Objekte) und München (ein Objekt). Die 62.200 m² wurden für einen Kaufpreis von 209 Mio. Euro erworben. Mit dem Düsseldorf Plus-Portfolio wurden acht weitere Immobilien an

sehr guten Standorten in Düsseldorf (sechs Objekte), Köln (ein Objekt) und Krefeld (ein Objekt) mit einer Gesamtmietfläche von 43.000 m² zu einem Kaufpreis von 75 Mio. Euro erworben.

Ende des Geschäftsjahres wurden mit dem Core-Portfolio sieben qualitativ hochwertige Büroimmobilien in Frankfurt, Hamburg, München (drei Objekte) und Stuttgart (zwei Objekte), die vollständig und langfristig an die Allianz vermietet sind, erworben. Für die Mietfläche von 441.000 m² wurde ein Kaufpreis von 1,3 Mrd. Euro vereinbart. Davon werden 884 Mio. Euro im Jahr 2008 bilanzwirksam.

Der Geschäftsbereich IVG Caverns ist mit der Entwicklung und Vermietung von unterirdischen Gas- und Öllagern auf Wachstumskurs.

Aktuell verfügt IVG über 40 langfristig vermietete Öl- und Gas-kavernen. Da wir über alle notwendigen Rechte und Genehmigungen sowie die Infrastruktur verfügen, können zu den bereits 40 bestehenden zusätzlich 90 Kavernen gebaut werden. Die Bauzeit für Kavernen liegt bei zwei bis drei Jahren. Derzeit befinden sich 14 Kavernen im Neubau.

Nachdem bereits im vierten Quartal 2006 fünf Kavernen der Ausbaureserve langfristig vermietet werden konnten, gelang es uns Anfang 2007 weitere sechs Kavernen an ein Konsortium von internationalen Energieunternehmen zu vermieten. An E.ON Ruhrgas konnten Ende 2007, weitere 15 Kavernen für 30 Jahre zuzüglich Verlängerungsoption vermietet werden. Damit sind aktuell bereits 26 Kavernen der Ausbaureserve vermietet. Für weitere 31 Kavernen bestehen Optionsvereinbarungen. Zudem veräußerte IVG im Oktober 2007 das Tanklagergeschäft an eine von der Macquarie Group geführte Gesellschaft für 58 Mio. Euro. Im Bereich Caverns fokussiert sich IVG künftig ausschließlich auf das Kerngeschäft, die großvolumige unterirdische Lagerung von Gas und Öl.

Im Geschäftsbereich IVG Funds war das herausragende Ereignis die Akquisition der Londoner Büroimmobilie 30 St Mary Axe The Gherkin und deren anschließenden vollständigen Platzierung als EuroSelect 14 mit 224 Mio. Euro. Eigenkapital nach nur zwei-monatiger Vertriebszeit. Das Objekt ist langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet. Hierzu zählt mit rund 50 % Swiss Re, die zunächst bis 2031 Mieter ist. Ein weiterer Erfolg war die vollständige Platzierung des England-Dachfonds EuroSelect Balanced Portfolio UK mit 117 Mio. GBP Beteiligungskapital.

An der IVG Institutional Funds GmbH, dem Marktführer für Immobilienspezialfonds, wurden zu Beginn des Geschäftsjahres weitere 18,9 % der Anteile erworben und damit die Beteiligungsquote auf 94 % aufgestockt.

Im Geschäftsbereich IVG Development wurde 2007 das Projekt Caxton Hall fertiggestellt und für 104 Mio. Euro an einen Fonds von Scottish Widows verkauft. Im Budapester Projekt Infopark Gebäude D konnte IVG Mietverträge über 14.000 m² Bürofläche abschließen. Darüber hinaus vermietete IVG Development beim Projekt 14 Cornhill in London 8.400 m² und beim Projekt Cap Sud in Paris 8.100 m².

Wir sind unmittelbar und mittelbar mit 66,66 % der Anteile und 80,22 % der Stimmrechte an der AIRRAIL Center Frankfurt Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG beteiligt. In der Gesellschaft entwickeln wir gemeinsam mit der Fraport AG auf dem ICE Fernbahnhof am Rhein-Main-Flughafen eine Immobilie von spektakulärer Lage und Architektur. Das Objekt mit direkter Terminalanbindung beinhaltet Büro-, Einzelhandel, Restaurantflächen und Hotels. Das Projekt mit einer Gesamtfläche von 140.000 m², hat ein Volumen von rd. 660 Mio. Euro und soll Ende 2009 fertiggestellt sein.

In München wurden zwei Grundstücke erworben, auf denen Büroimmobilien mit über 28.000 m² hochwertig ausgebauter Mietfläche und einer Tiefgarage mit 230 Stellplätzen errichtet werden. Baubeginn der Gebäude ist für Frühjahr 2008, die Fertigstellung für Herbst 2009 geplant.

2007 mussten einige Beteiligungswertansätze aufgrund einzelner negativer Geschäftsentwicklungen angepasst werden. So wurden 43,9 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro) auf Finanzanlagen abgeschrieben. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr Risiken aus Objekt- und Projektentwicklungsgesellschaften durch Bildung entsprechender Rückstellungen von 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) Rechnung getragen. Sie betreffen im Wesentlichen drohende Inanspruchnahmen aus wirtschaftlichen Verpflichtungen gegenüber Objektgesellschaften.

IVG hat zur Stärkung der Kapitalstruktur im Frühjahr 2006 eine nachrangige Hybridanleihe von 200 Mio. Euro platziert und im Februar 2007 um 200 Mio. Euro zu gleichen Konditionen aufgestockt. Der Ausgabekurs lag bei 103,5 % und führt zu einer Verzinsung von 7,72 %. Die Hybridanleihe hat eine unbefristete Laufzeit und ist in den ersten sieben Jahren mit einem Kupon von 8 % festverzinslich und wird anschließend variabel basierend auf dem 6-Monats-Euribor zzgl. des Emissionsspreads sowie eines Step Up in Höhe von 175 Basispunkten verzinst.

Ebenfalls im Februar 2007 hat IVG über eine niederländische Tochtergesellschaft eine Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Emissionserlös von 400 Mio. Euro emittiert. Die Anleihe hat einen Kupon von 1,75 % und einen Wandlungspreis von 46,22 Euro.

Den vorhandenen Refinanzierungsrahmen konnte IVG durch den Abschluss zusätzlicher langfristiger Kreditzusagen von Banken mit einem Volumen von 1,8 Mrd. Euro erweitern und verfügt zum 31. Dezember 2007 über nicht ausgeschöpfte Kreditlimits in Laufzeiten bis zu 5 Jahren im Gesamtvolumen von mehr als 0,7 Mrd. Euro.

IVG finanziert die Konzerngesellschaften über ein zentrales Treasury. Dieser Finanzverbund dient der Senkung der Kapitalkosten im Konzern durch die optimale Bündelung der Liquidität. Das zentrale Treasury stellt darüber hinaus die Zahlungsfähigkeit jedes angeschlossenen Unternehmens sicher und überwacht die Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiken in der Gruppe. Die Anbindung der internationalen Tochtergesellschaften in den elektronischen Cashpool der IVG trägt zur weiteren Effektivitätssteigerung bei.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 2.768 Mio. Euro. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals liegt am Jahresende unter Berücksichtigung von Zinnsicherungsinstrumenten bei rund 5,11 % p.a.

Die Mitarbeiter der IVG sind grundsätzlich auf Basis einer mit der Versorgungseinrichtung des Bundes und der Länder (VBL) geschlossenen Beteiligungsvereinbarung in der VBL pflichtversichert. Aufgrund zu erwartender künftiger deutlicher Steigerungen des von der IVG zu leistenden Sanierungsbeitrags für Verpflichtungen aus dem Umlagesystem der VBL zur Deckung des zusätzlichen Finanzierungsbedarfs hat sich die IVG entschieden, ihre Mitgliedschaft in der VBL zum 31.12.2007 zu kündigen.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter am Abschlussstichtag ist mit 222 Mitarbeitern gegenüber dem Vorjahr (269 Mitarbeiter) deutlich zurückgegangen.

Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der IVG zum 31.12.2007 ist von 3,7 Mrd. Euro um 1,5 Mrd. Euro auf 5,2 Mrd. Euro angestiegen. Auf der Aktivseite sinkt das Anlagevermögen um 733,6 Mio. Euro, während das Umlaufvermögen und die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten um 2.229,8 Mio. Euro ansteigen.

Die Verminderung des Anlagevermögens ist insbesondere mit 758,6 Mio. Euro auf die Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Es wurden Kapitalherabsetzungen im Umfang von 151,7 Mio. Euro vorgenommen. Außerdem wurden Anteile an der IVG Holding Ltd., Malta, mit einem Buchwert von 527,7 Mio. Euro an ein anderes verbundenes Unternehmen verkauft. Sechs Kommanditgesellschaften sind auf die IVG Immobilien AG angewachsen und sieben neue Immobilien Objektgesellschaften wurden gegründet. Die Erhöhung der Sachanlagen ist insbesondere mit 16,6 Mio. Euro auf einen höheren Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zurückzuführen, der sich aus den im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen erfolgten Anwachsungen von drei Immobilien-Kommanditgesellschaften ergibt.

Das Umlaufvermögen ohne Wertpapiere und flüssige Mittel hat sich insbesondere durch den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 1.149,8 Mio. Euro auf 3.850,5 Mio. Euro erhöht, während die flüssigen Mittel von 483,9 Mio. Euro auf 13,4 Mio. Euro zurückgingen. Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfällt im Wesentlichen auf die Finanzierung der IVG Immobilien-Management Holding AG (REIT AG) mit 1.010,7 Mio. Euro sowie der IVG Investment GmbH mit 1.230,0 Mio. Euro. Der Rückgang der Forderungen um 23,5 Mio. Euro gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultiert im Wesentlichen aus der Umgruppierung eines Unternehmens in die verbundenen Unternehmen. Die im Umlaufvermögen bilanzierten eigenen Anteile dienen ausschließlich dem Vermögensbildungsprogramm der IVG für Mitarbeiter.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich um 470,4 Mio. Euro reduziert. Im Vorjahr kam es zum Jahresende aufgrund von Mittelzuflüssen aus veräußerten Portfolios sowie Termingeldanlagen zu einem ungewöhnlich hohen Bestand. Die Mittel wurden zur Finanzierung von Kaufpreisen eines größeren Immobilienportfolioerwerbs zu Beginn des Jahres 2007 wiederverwendet.

Die Veränderungen auf der Passivseite sind neben des um 68,2 Mio. Euro höheren Bilanzgewinns insbesondere auf einen Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Erhöhung der Hybridanleihe zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 1.432 Mio. Euro von 1.335,5 Mio. Euro auf 2.767,5 Mio. Euro erhöht. Der bestehende syndizierte Kredit über 750 Mio. Euro wurde durch einen neuen syndizierten Kredit über 1,35 Mrd. Euro ersetzt. Die Laufzeit der Finanzierung wurde auf sieben Jahre erhöht.

Im Februar 2007 wurde die im Vorjahr in Höhe von 200,0 Mio. Euro begebene Hybridanleihe um weitere 200 Mio. Euro aufgestockt. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten in Höhe von 400 Mio. Euro die ebenfalls im Februar 2007 emittierte Wandelschuldverschreibung. Der Rückgang der sonstige Verbindlichkeiten um 61,5 Mio. Euro ist mit 78,2 Mio. Euro auf über den Bilanzstichtag niedrigere Ziehungen aus dem Commercial Paper-Programmen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Ein gegenläufiger Effekt resultiert mit 20,9 Mio. Euro aus den in 2007 erstmals ausgewiesenen abgegrenzten Zinsen aus der Wandelanleihe.

Aufgrund dieser Entwicklungen ist die Eigenkapitalquote trotz des deutlich verbesserten Ergebnisses von 19,5 % im Vorjahr auf 15,3 % im Geschäftsjahr zurückgegangen.

Für die Erstellung des Jahresabschlusses und damit zusammenhängender Bewertungsüberlegungen müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die Einfluss auf die ausgewiesenen Beträge und die entsprechenden Erläuterungen haben. Alle Schätzungen und Annahmen werden dabei nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln. Folgende Bilanzierungsansätze werden dabei in erheblichem Maße von solchen Einschätzungen beeinflusst:

Die Bilanzansätze im Bereich des Finanzanlagevermögens erfolgen zu Anschaffungskosten. Außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte wurden entsprechend des handelsrechtlich geltenden gemilderten Niederstwertprinzips vorgenommen, wenn davon auszugehen ist, dass die Wertminderung nicht innerhalb eines überschaubaren Zeitraums (i.d.R. fünf Jahre) aufgeholt werden kann.

Die Bestimmung von Rückstellungen für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Drohverluste im Bereich von Beteiligungen aufgrund von Projektentwicklungs- und sonstigen Risiken und VBL-Austritt, die von künftigen Entwicklungen abhängen, sind mit Einschätzungen ver-

bunden. Hier werden von IVG die jeweiligen Chancen und Risiken im Einzelfall sorgsam abgewogen und eine Risikovorsorge in den Fällen gebildet, in denen wir mit einer Inanspruchnahme rechnen.

Ertragslage

Die wirtschaftliche Entwicklung der IVG ist weitestgehend durch die Entwicklung der Tochterunternehmen geprägt. Trotz des verschlechterten Zinsergebnisses und der höheren Abschreibungen auf Finanzanlagen ist das Finanzergebnis aufgrund des deutlichen Anstiegs des Beteiligungsergebnisses um 2,6 Mio. Euro von 80,6 Mio. Euro auf 83,2 Mio. Euro gestiegen.

Das Beteiligungsergebnis beläuft sich auf 185,2 Mio. Euro gegenüber 136,9 Mio. Euro im Vorjahr. Es entfällt mit 25,3 Mio. Euro auf ausländische Gesellschaften (davon 20,1 Mio. Euro Stockned Holding BV, 4,8 Mio. Euro FDV Venture SA sowie 0,4 Mio. Euro Infopark Fejlesztési RT). Die inländischen Gesellschaften haben mit 159,9 Mio. Euro zum Beteiligungsergebnis beigetragen (davon 18,9 Mio. Euro Immobilien-Objektgesellschaften, 68,0 Mio. Euro IVG Investment GmbH, 43,8 Mio. Euro IVG Beteiligungs- GmbH, 22,6 Mio. Euro IVG Kavernen GmbH, 9,1 Mio. Euro IVG Development GmbH und 0,2 Mio. Euro IVG Deutschland Immobilien AG abzüglich Aufwendungen aus Verlustübernahmen von insgesamt 3,0 Mio. Euro der IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft). Den Beteiligungserträgen stehen Abschreibungen auf Finanzanlagen von 44,5 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro) gegenüber, die im Wesentlichen im Fall der Stockned Holding BV ausschüttungsbedingt und ansonsten durch negative Marktwertentwicklungen einiger Immobilien in den Beteiligungsgesellschaften begründet sind.

Das Zinsergebnis von -57,6 Mio. Euro (Vorjahr: -39,0 Mio. Euro) setzt sich aus Zinserträgen von 138,6 Mio. Euro und Zinsaufwendungen von 196,1 Mio. Euro zusammen. Für die Verschlechterung des Zinsergebnisses ist die höhere Kreditaufnahme sowie die Begehung der Anleihen im Rahmen der getätigten Portfolioaquisitionen verantwortlich.

Obwohl neben dem Finanzergebnis auch die sonstigen betrieblichen Erträge um 21,8 Mio. Euro von 213,3 Mio. Euro auf 191,5 Mio. Euro gesunken sind, verbesserte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 15,3 Mio. Euro. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen durch die um 23,5 Mio. Euro zurückgegangenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Wesentliche Komponenten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren Zuführungen zu Rückstellungen für Risiken bei Objekt- und Projektentwicklungsgesellschaften (16,0 Mio. Euro), Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (15,3 Mio. Euro) sowie Finanzspesen (14,8 Mio. Euro). Zusätzlich reduzierten sich der Personalaufwand um 7,9 Mio. Euro sowie

die Abschreibungen auf Sachanlagen um 3,2 Mio. Euro. Der Rückgang der Löhne und Gehälter ist insbesondere durch niedrigere Aufwendungen im Zusammenhang mit den Stock Option Programmen begründet. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten mit 94,1 Mio. Euro Erträge aus Anteilsverkäufen.

Im Ergebnis ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 71,2 Mio. Euro gestiegener Jahresüberschuss, wobei der Jahresüberschuss im Vorjahr durch einen außerordentlichen Aufwand von 61,6 Mio. Euro aufgrund der Kündigung der Mitgliedschaft bei der VBL beeinflusst war.

Durch den Rückgang der eigenen Anteile wurde entsprechend die Rücklage für eigene Anteile um 0,3 Mio. Euro reduziert. Aus dem Jahresüberschuss wurden 5,5 Mio. Euro in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung am 21. Mai 2008 vor, eine Dividende von 0,70 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie (Vorjahr: 0,50 Euro) auszuschütten.

Die beschriebene wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den folgenden Kennziffern wider:

in Mio. €	2005	2006	2007
EBITD (Earnings before Interests, Taxes and Depreciation)	113,3	123,2	242,6
EBIT (Earnings before Interests and Taxes)	73,6	99,5	195,0
EBT (Earnings before Taxes)	39,4	60,5	137,4
Jahresüberschuss	46,2	60,3	131,5

Finanzlage

Die Finanzlage der IVG wird durch die folgende Kapitalflussrechnung verdeutlicht.

in Mio. €	2005	2006	2007
Mittelabfluss(-)/-zufluss(+) aus laufender Geschäftstätigkeit	-325,2	-301,3	-2.959,0
Mittelzufluss (+)/-abfluss (-) aus der (Des-) Investitionstätigkeit	13,7	248,4	592,7
Mittelzufluss (+)/Mittelabfluss (-) aus der Finanzierungstätigkeit	352,5	487,8	1.895,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	41,0	434,9	-470,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8,0	49,0	483,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	49,0	483,9	13,4

Die im Wesentlichen aus den erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, der Platzierung der Wandelanleihe sowie der Erhöhung der Hybridanleihe resultierenden Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 1.895,8 Mio. Euro wurden überwiegend zur Finanzierung der operativen Geschäftstätigkeit verbundener und Beteiligungsunternehmen – u.a. von Projektentwicklungsgesellschaften und der REIT AG – eingesetzt. Insbesondere diese Mittelabflüsse und die Veränderungen nicht zahlungswirksamer Aufwendungen und Erträge führten zu einem Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2.959,0 Mio. Euro.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit von 592,7 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von zwei französischen Gesellschaften, der Tanklager GmbH sowie der IVG Holding Ltd., Malta. Am Ende des Geschäftsjahrs verbleibt ein Finanzmittelbestand (Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten) von 13,4 Mio. Euro.

Mitarbeiter

Dynamik bei der IVG gründet auf Qualifikation und Leistungsbereitschaft

Wir sehen einen hohen Zusammenhang zwischen dem Erfolg unseres Unternehmens und den fachlichen und persönlichen Qualitäten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Von ihnen werden die wesentlichen und Wert schöpfenden Leistungen erbracht. Unsere Personalpolitik richtet sich deshalb auf eine umfassende Begleitung und Förderung unserer Beschäftigten. Dabei setzen wir insbesondere auf Motivation und Weiterbildung. Wir fördern eine moderne und offene Unternehmenskultur, eigenverantwortliche Mitarbeiter und eine konstruktive Zusammenarbeit.

Zahl der Mitarbeiter sinkt im Vergleich zum Vorjahresstichtag

Zum 31. Dezember 2007 beschäftigte der IVG Konzern 697 Mitarbeiter (Vorjahr: 832). Darunter fallen auch Auszubildende, Teilzeitkräfte und nicht mehr aktive Mitarbeiter, z.B. aufgrund abgeschlossener Altersteilzeitvereinbarungen und Elternzeiten. Umgerechnet auf Vollzeitkräfte betrug die Zahl der Mitarbeiter 652 (Vorjahr: 778). Die Zahl der Auszubildenden und Trainees betrug 28.

Aufgrund der im vergangenen Jahr erfolgten Bildung neuer Geschäftsbereiche ist ein direkter Vergleich mit der Zuordnung der Mitarbeiter zu den bisherigen Geschäftsbereichen nicht möglich. Bezogen auf die neuen Geschäftsbereiche ergibt sich folgende Zuordnung: IVG Investment 6 Mitarbeiter, IVG Funds 80 Mitarbeiter, IVG Development

72 Mitarbeiter und IVG Caverns 51 Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden in den operativen Bereichen Asset Management 220 Mitarbeiter und Transaction 30 Mitarbeiter beschäftigt. In den Zentralbereichen, die überwiegend Serviceleistungen für die Geschäftsbereiche erbringen, standen insgesamt 238 Mitarbeiter in einem Arbeitsverhältnis.

Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Mitarbeiter um 135 Personen oder rund 17 %. Diese deutliche Reduzierung ist der Saldo aus Abbau aufgrund Rationalisierung, Neueinstellungen und dem Verkauf des Tanklagergeschäfts im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres.

Anreizsysteme: Angebote zur Mitarbeiterbeteiligung werden weiterhin gut angenommen

IVG bietet seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zwei Beteiligungsmodelle an: das IVG Wertprogramm und das IVG Arbeitnehmerdarlehen. Das IVG Wertprogramm läuft seit 1996 und ermöglicht den Mitarbeitern jährlich den Kauf einer bestimmten Anzahl von IVG Aktien zu attraktiven Konditionen. Damit werden sie zu Miteigentümern unserer Gesellschaft und profitieren von ihrem Erfolg. Im vergangenen Jahr beteiligten sich 313 Mitarbeiter an diesem Modell.

Das IVG Arbeitnehmerdarlehen ist eine kursrisikofreie vermögensbildende Beteiligungsmöglichkeit. Mitarbeiter stellen der IVG Kapital zur Verfügung, das durch steuerfreien Zuschuss und Zinsen bei einer jeweiligen Laufzeit von sechs Jahren eine jährliche Rendite von rund 9,8 % erbringt.

Performance Share Plan als aktienbasierte Zusatzvergütung für Führungskräfte

Als langfristigen variablen Vergütungsbestandteil erhalten ausgewählte Führungskräfte eine aktienbasierte Vergütung. Ziel dabei ist, den Beitrag der Führungskräfte zur Steigerung des Unternehmenswertes zu honorieren und den langfristigen Unternehmenserfolg zu incentivieren.

1999 wurde erstmals das Aktienoptionsprogramm aufgelegt. In den Folgejahren haben wir dieses Vergütungselement sukzessive weiterentwickelt und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Mit dem Performance Share Plan haben wir seit 2005 ein neues Konzept für eine aktienkursbasierte Vergütung installiert. Nähere Angaben zum Programm finden sich im Konzernanhang unter Punkt 10.13.

Maßnahmen zur Personalentwicklung

Zur Realisierung der strategischen und operativen Ziele ist IVG auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Zum Erhalt und Ausbau der erforderlichen Kompetenzen unterstützen wir unsere Beschäftigten auf allen Ebenen des Unternehmens durch gezielte

Aus- und Weiterbildung. Im Aufmerksamkeitsschwerpunkt des vergangenen Jahres standen Fachtrainings, abgestimmt auf die jeweiligen individuellen Bedürfnisse der Teilnehmer.

Nichtfinanzielle Ziele

Durch Zuverlässigkeit und Transparenz hat IVG nachhaltiges Vertrauen bei Aktionären, Kunden, Mitarbeitern und Lieferanten aufgebaut. Die Pflege und Ausbau dieses Vertrauenskapitals ist das wichtigste nichtfinanzielle Ziel. Dazu zählt die kundenorientierte Ausrichtung unseres Unternehmens ebenso wie eine faire Behandlung von Geschäftspartnern. Uns liegt die Ausbildung junger Menschen genauso am Herzen wie attraktive Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter und deren systematische Förderung in allen Altersgruppen. Verantwortung übernehmen heißt auch, sich nach Möglichkeit aktiv für eine gute Entwicklung im gesellschaftlichen Umfeld einzusetzen. Wir unterstützen daher Projekte in den Bereichen Wissenschaft, Bildung, Kultur und Soziales. Dies erfolgt auch über die im Herbst 2006 gegründete IVG Stiftung.

Angaben gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 HGB

Vergütung der Führungsgremien

Die Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat orientiert sich in Höhe und Ausgestaltung an den Aufgaben bzw. den jeweiligen Verantwortungen. Als weiterer Orientierungsrahmen werden Vergleiche mit marktüblichen Konditionen herangezogen. Zur näheren Erläuterung der Vergütungsstruktur der Führungsgremien verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel V. Nr. 2 Anhang.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der IVG Immobilien AG beträgt zum 31.12.2007 116.000.000 Euro. Es ist eingeteilt in 116.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Der anteilige Wert je Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 Euro. Jede Aktie gewährt gleiche Rechte und in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Aktionäre nehmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, welche die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

10 % der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Die Santo Holding (Deutschland) GmbH, Stuttgart, hält nach Kenntnis des Vorstands seit dem 09.11.2007 direkt 10,97 % der Stimmrechte (12.730.000 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG. In derselben Höhe indirekt beteiligt ist die Santo Holding AG, Zollikon, Schweiz, der die Stimmrechte der Santo Holding (Deutschland) GmbH, Stuttgart, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG zugerechnet werden.

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A. (Luxembourg), Luxembourg, hält nach Kenntnis des Vorstands seit dem 09.11.2007 direkt 10,1 % der Stimmrechte (11.716.000 Stimmrechte) der IVG Immobilien AG. In derselben Höhe indirekt beteiligt sind sowohl die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, als auch die Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxembourg, denen die Stimmrechte der Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A. (Luxembourg), Luxembourg, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 WpHG zugerechnet werden.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der IVG Immobilien AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der IVG Immobilien AG bestimmen sich nach den §§ 84, 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung der IVG Immobilien AG.

Die Änderung der Satzung der IVG Immobilien AG wird von der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals beschlossen; die §§ 179 ff. AktG finden Anwendung. Der Aufsichtsrat ist nach § 17 der Satzung der IVG Immobilien AG befugt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen

Die IVG Immobilien AG verfügt über genehmigte Kapitalien im Gesamtbetrag von bis zu 58,0 Mio. Euro.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27.05.2004 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 26.05.2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 10,0 Mio. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II). Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre jedoch ausschließen,

- um die neuen Aktien zu einem Ausgabebetrag auszugeben, der den Börsenpreis der börsennotierten Aktien der Gesellschaft nicht wesentlich unterschreitet. Die Anzahl der auszugebenden Aktien darf insoweit die Grenze von 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung bestehenden oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. Bei der Ermittlung der Grenze von 10 % sind sowohl die Aktien zu berücksichtigen, die seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien unter entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre veräußert werden, als auch die neuen Aktien, auf die Wandel- bzw. Optionsrechte bestehen, welche seit Wirksamwerden dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss gemäß §§ 221 Abs. 4 S. 2, 186 Abs. 3 S. 4 AktG gewährt werden und
- bis zu einem Nennbetrag von insgesamt 2 Mio. Euro, um Belegschaftsaktien auszugeben.

Sofern der Vorstand von diesen Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss keinen Gebrauch macht, kann das Bezugsrecht nur für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden.

Die gegen diesen Beschluss der Hauptversammlung vom 27.05.2004 erhobene Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage hat das Landgericht Bonn erstinstanzlich abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hin hat das OLG Köln diese Entscheidung bestätigt und eine Revision nicht zugelassen. Über die dagegen vom Kläger angestrebte Nichtzulassungsbeschwerde hat der Bundesgerichtshof bislang nicht entschieden.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.05.2005 ferner ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30.05.2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bareinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 24,0 Mio. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen; der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Der Vorstand wurde ferner durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.05.2005 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30.05.2010 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 24,0 Mio. Euro gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III). Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen; der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen

- für Spitzenbeträge bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlage oder
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage, um neue Aktien unter anderem im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder des Erwerbs von Unternehmen und Unternehmensteilen auszugeben.

Neben diesen genehmigten Kapitalien bestehen zwei bedingte Kapitalien.

Das Grundkapital ist zum einen um 8.654.262,00 Euro bedingt erhöht. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Erfüllung der am 29.03.2007 von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 400 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelanleihe von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von 10 Jahren; der Wandlungspreis beträgt aktuell 46,22 Euro.

Zum anderen ist das Grundkapital um bis zu 22 Mio. Euro bedingt erhöht. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24.05.2007 ausgegeben werden. Unter dieser Ermächtigung können Options- und Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 1.500 Mio. Euro bis zum 23.05.2012 begeben werden. Die Ermächtigung erlaubt auch Konzerngesellschaften der Gesellschaft Options- und Wandelschuldverschreibungen auszugeben und gibt der Gesellschaft insoweit die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats hierfür die Garantie zu übernehmen und Aktien zu gewähren, um die daraus resultierenden Wandlungs- bzw. Optionsrechte zu erfüllen.

Die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen – deren Laufzeit längstens 20 Jahre betragen soll – sind den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats und unter bestimmten weiteren Voraussetzungen das Bezugsrecht auszuschließen,

- soweit die Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen gegen eine Barzahlung ausgegeben werden und der Ausgabepreis den theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; in diesem Fall dürfen sich die Wandel- bzw. Optionsrechte jedoch nur auf einen anteiligen Betrag von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung bestehenden oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals beziehen. Auf diese Grenze von 10 % sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit der Ermächtigung bis zur nach § 186 Abs. 3 S. 4 AktG bezugsfreien Ausgabe der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (i) als eigene Aktien unter entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden oder (ii) aus einem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben werden; oder
- um Spitzenbeträge auszunehmen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben oder
- wenn dieser Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern von im Zeitpunkt der Ausnutzung der Ermächtigung bereits ausgegebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandel- bzw. Optionsrechts als Aktionär zustehen würde.

Der Wandlungs- beziehungsweise Optionspreis für eine nennbetragslose Stückaktie der Gesellschaft mit anteiligem Betrag des Grundkapitals von je 1 Euro muss dabei

- entweder 130 % des Börsenkurses der IVG Aktie in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsentag vor dem Tag der Beschlussfassung des Vorstands über die Begebung der Emission entsprechen
- oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – 130 % des auf volle Cents aufgerundeten Durchschnitts der Börsenkurse der IVG Aktien in der Xetra-Schlussauktion an der Frankfurter Wertpapierbörse an den Tagen, an denen die Bezugsrechte der Emission gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Handelstage entsprechen.

Unter gewissen Umständen ist den Inhabern der Wandlungsbeziehungsweise Optionsrechte unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG ein Verwässerungsschutz zu gewähren.

Durch Beschluss der Hauptversammlung wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 23.11.2008 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung an alle Aktionäre zur Abgabe eines solchen Angebots.

Die Ermächtigung zum Erwerb kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals durch die Gesellschaft ausgeübt werden. Sie kann auch durch ein von der Gesellschaft abhängiges oder in ihrem Mehrbesitz stehendes Unternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder durch Dritte für Rechnung eines von der Gesellschaft abhängigen oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehenden Unternehmens ausgeübt werden.

Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats, unter teilweise weiteren Voraussetzungen und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre insbesondere verwenden, um sie – einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam –

- in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an alle Aktionäre zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet oder
- im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen als Gegenleistung zu übertragen oder
- zur (teilweisen) Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen zu nutzen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23.05.2002 und/oder der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24.05.2007 begeben wurden oder werden

Ferner kann der Vorstand die zurück erworbenen eigenen Aktien einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels der Unternehmenskontrolle

Wesentliche Finanzierungsverträge der IVG Immobilien AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere sind die Darlehensgeber berechtigt, die Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fällig zu stellen. Ein Kontrollwechsel wird in diesen Vereinbarungen definiert als eine Übernahme von mehr als 50 % der Stimmrechte an der IVG Immobilien AG. Sollte ein Gläubiger aufgrund eines Kontrollwechsels eines der Darlehen fällig stellen, wäre die IVG Immobilien AG zur unmittelbaren Rückzahlung der Darlehen verpflichtet.

Entschädigungsvereinbarungen der IVG Immobilien AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Es gibt derzeit keine Entschädigungsvereinbarungen der IVG Immobilien AG, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern der IVG Immobilien AG getroffen wurden.

Forschung und Entwicklung

F & E bedeutet bei Immobilienunternehmen in erster Linie Immobilienmarkt-Research. Das Research liefert die Grundlagen für fundierte Investitionsentscheidungen. Grundlage sind spezifische ökonomische Modelle, mit denen die Ursache-Wirkungszusammenhänge zwischen den wesentlichen regional- und immobilienwirtschaftlichen Indikatoren quantifiziert werden. Diese quantitativen Modelle werden mit aktuellen Projektionen zu Wirtschaftswachstum und Neubautätigkeit verknüpft und erlauben so eigenständige Prognosen zu den für IVG relevanten Immobilienmärkten. Durch Rückkopplung dieser Ergebnisse mit den lokalen Marktkenntnissen der IVG Niederlassungen erzielen wir eine ausgewogene Kombination aus Top Down- und Bottom Up-Ansatz.

Entwicklungsaktivitäten entfaltet IVG auch in der Konzeption von Anlageprodukten für private und institutionelle Anleger. Dabei werden steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen systematisch auf ihre Eignung für Produktinnovationen untersucht. Unser großes Engagement in diesem Gebiet angewandter F & E führt im Ergebnis zu erheblichem Kundennutzen.

Risikomanagement

Gesamteinschätzung

Es sind aus Sicht der Unternehmensführung keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen zu erkennen – weder aus vergangenen Ereignissen noch aus derzeit absehbaren Entwicklungen. Die identifizierten Risiken wurden analysiert und gewichtet. Relevanten Risiken wurde mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen begegnet.

Risiko- und Chancenmanagementsystem

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und Weiterentwicklung des IVG Konzerns. Für alle Organisationseinheiten der IVG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Die Verantwortung der durchgängigen und angemessenen Organisation der Risikomanagementprozesse liegt beim Vorstand der IVG Immobilien AG. Bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben wirkt das Konzerncontrolling unterstützend mit.

Die drei Elemente des Risikomanagementprozesses Risikoidentifikation, Risikobewertung und Risikosteuerung bauen aufeinander auf. Gleichzeitig stehen sie in Wechselwirkung zueinander. Der Risikomanagementprozess wird im Unternehmen regelmäßig durchlaufen. Die Berichterstattung über Risiken und Chancen ist integraler Bestandteil des quartalsweise erstellten Reportings bzw. der Gespräche des Gesamtvorstands mit den Geschäfts- und Zentralbereichen. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil größer 12,5 Mio. Euro ausmachen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht an den Vorstand.

Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird von der internen Revision prozessunabhängig überwacht und von den Abschlussprüfern bestätigt.

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Aufgaben der Internen Revision durch die BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wahrgenommen. Mit dem Outsourcing der Revision an diesen erfahrenen, europaweit agierenden Partner wird das Ziel verfolgt, entsprechende Kompetenzen in den verschiedenen Prüfungsfeldern zu nutzen und konzernweit die Prüfungen aus einer Hand, prozessunabhängig und objektiv durchführen zu lassen. Für die Abstimmung und Steuerung der Revisionen ist der

dem Vorstandsvorsitzenden direkt unterstellte Zentralbereich Personal/Vorstandsbüro als Koordinator zuständig. Der Zentralbereich ist Ansprechpartner für die geprüften Bereiche und Bindeglied zwischen Vorstand und BDO.

Bis zum 31.12.2007 wurden 13 Prüfungen abgeschlossen; acht weitere Prüfungen befinden sich noch in Bearbeitung. Die Revision hat 2007 bislang keine Risiken der definierten Risikoklassen 1 und 2 (Vermögensnachteil >2,5 Mio. Euro) festgestellt. Die aus den Prüfungsfeststellungen der Revision abzuleitenden Verbesserungsmöglichkeiten werden konsequent umgesetzt. In den vollzogenen Prüfungen wurden keine Feststellungen getroffen, die die Angemessenheit, Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems infrage stellen.

Risikomanagement in Bezug auf Finanzinstrumente

Im Rahmen der Steuerung des Zins- und Währungsmanagements setzt IVG gezielt derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps, Zins-/Währungsswaps, Zinscaps und Swaptions ein. Voraussetzung für den Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten ist grundsätzlich das Vorhandensein eines operativen Grundgeschäfts. Dabei werden Bewertungseinheiten hergestellt. Durch diese Bewertungseinheiten wird die Minimierung der Volatilitäten des Finanzergebnisses durch Abstimmung der Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente mit den gegenläufigen Risiken der jeweiligen Grundgeschäfte erreicht.

Die Marktwerte aller derivativen Finanzinstrumente werden monatlich auf Basis von rechnerischen Modellen ermittelt. Das Volumen der derivativen Finanzinstrumente beträgt zum Jahresende 2007 nominal 648,4 Mio. Euro. Die Marktwerte der Derivate betragen zu diesem Stichtag 19,6 Mio. Euro.

Beteiligungsrisiken

Dem Beteiligungsrisiko begegnet IVG mit

- einem Beteiligungs- und Projektcontrolling
- gutem Timing bei Investitionen und Desinvestitionen und
- standortübergreifender Risikosteuerung.

IVG als Holdinggesellschaft unterliegt dem Risiko, dass sich die Beteiligungen negativ entwickeln. Durch ein abteilungsübergreifendes Beteiligungscontrolling werden die Beteiligungen überwacht, gesteuert und dadurch Risiken rechtzeitig erkannt.

Durch die zyklisch agierenden Immobilienmärkte ist es für IVG zur Begrenzung der Marktrisiken von großer Bedeutung, lokal das richtige Timing zu finden und eine standortübergreifende Risikostreuung zu betreiben. Die lokale Expertise der IVG Niederlassungen, die über gewachsene Markterfahrungen verfügen, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Risikominimierung bei Erwerb, Vermietung, Veräußerung und Projektentwicklung. Die lokale Marktpräsenz ermöglicht es Einstiegschancen, tragfähige Nutzungskonzepte, Vertragsabschlüsse mit interessanten Mietern hoher Bonität und attraktive Exitmöglichkeiten in Erfahrung bringen können. Lokale Präsenz sorgt zudem für ein besseres Timing der An- und Verkaufsentscheidungen, weil Marktphasen realistischer eingeschätzt werden können.

IVG beobachtet in der Projektentwicklung die relevanten Risiken wie Kostenüberschreitung, Terminverzug und negative Marktentwicklung zum Fertigstellungszeitpunkt für jedes einzelne Projekt. Die Steuerung der Projekte erfolgt anhand relevanter Kennzahlen, deren prognostische Entwicklung durch ein straffes Projektcontrolling verfolgt wird.

Im Fondsbereich liegen die wesentlichsten Risiken im Vertrieb der geschlossenen Fonds und dort in Platzierungsgarantien, Bürgschaften für Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen sowie gegebenenfalls Rücknahmeverpflichtungen. Da die vertriebenen Objekte auch immer für den eigenen Bestand geeignet sein müssen, sind diese Risiken für IVG als gering einzustufen. Die für den Fondsvertrieb akquirierten Objekte verfügen primär über lang laufende Mietverträge, so dass von IVG i.d.R. keine Mietgarantien vorgesehen sind.

Im Kavernenbereich bestehen zeitliche Risiken bei der Erstellung des Bohrplatzes, geologische Risiken aus dem inneren Aufbau des Salzstocks, Preisrisiken in den Bauvergabe- und Bauausführungsprozessen sowie technische Risiken im Rahmen des Bohrbetriebes. Diesen Risiken wird durch eine vorausschauende und integrierte Planung sowie dem Einsatz von qualifiziertem und geschultem Personal begegnet. Für noch nicht vermietete Kavernen besteht das Risiko der Nicht-Vermietung. Angesichts der regen Nachfrage nach Speicherkapazitäten wird das Risiko einer Nichtvermietung eher als gering eingestuft.

Personalrisiken

Wesentliche Grundlage des unternehmerischen Erfolgs der IVG ist es, qualifizierte und motivierte Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen, diese zu fördern und dauerhaft an das Unternehmen zu binden. Die veränderte strategische Ausrichtung und Reorganisation des Konzerns führte dazu, dass eine Reihe von zusätzlichen qualifizierten Funktionen im In- und Ausland besetzt werden mussten. In der heutigen Arbeitsmarktsituation gilt es, sich vom Wettbewerb zu differenzieren und attraktive Bedingungen für neue und bereits vorhandene Mitarbeiter zu bieten.

Die Personalarbeit der IVG zielt darauf ab, die Personal- und Führungskräfteentwicklung weiter zu intensivieren. Die bereits bisher auf allen Ebenen des Konzerns durchgeführte Aus- und Weiterbildung, die eine unverzichtbare Voraussetzung für die Sicherstellung der erforderlichen Fachkompetenz darstellt, soll ergänzt werden durch konzernweite Leistungs- und Potenzialanalysen. Hierdurch werden den Mitarbeitern attraktive individuelle Entwicklungsperspektiven eröffnet. Damit wird auch die Besetzung von Führungspositionen aus dem eigenem Haus vorbereitet. Erfolgreiche Konzepte zur Gewinnung und Förderung von Nachwuchskräften, wie insbesondere die Erstausbildung und das Traineeprogramm, werden daneben fortgesetzt.

Für alle materiellen Risiken im Personalbereich wurden im Jahresabschluss Rückstellungen in erforderlicher Höhe gebildet.

IT-Risiken

Im Bereich der Informationstechnologie wird das Risiko mithilfe einzelner Indikatoren bewertet, die im Folgenden näher erläutert werden:

Daten- und Systemsicherheit: Sämtliche IT-Systeme sind in zertifizierten Rechenzentren des Dienstleisters T-Systems untergebracht. Die Schutzmaßnahmen entsprechen den BSI-Kriterien für mittlere Bedrohung. Systeme, die die Kernapplikationen als Plattform tragen, sind redundant an verschiedenen Orten untergebracht. Das Risiko wird daher als sehr gering eingestuft.

Veränderungen: Durch die Anwendung standardisierter Änderungsverfahren ist das Risiko für Beeinträchtigungen bei der Datenbereitstellung und Verarbeitung grundsätzlich begrenzt. Im Rahmen der Integration der Informationstechnologie der IVG Institutional Funds GmbH sowie der Weiterentwicklung der Systemlandschaft im IVG Konzern wird es jedoch erhebliche Veränderungen geben, die natur-

gemäß Risiken bei der inhaltlichen Funktionsfähigkeit sowie dem zeitgerechten Zurverfügungstellen von geeigneten Softwarelösungen mit sich bringen. Diese Risiken werden als geringfügig und jeweils zeitlich begrenzt eingeschätzt. Mit erheblichen wirtschaftlichen Konsequenzen aus diesen Risiken wird nicht gerechnet.

Know-how und Ressourcen: Die Mitarbeiter der Informationstechnologie verfügen über das notwendige Verständnis und Know-how hinsichtlich der wesentlichen Systeme und Applikationen. Risiken ergeben sich zum einen aus den engen Grenzen von Know-how und Ressourcen in den einzelnen Fachabteilungen. Insgesamt wird das Risiko derzeit als überschaubar eingestuft. Darüber hinaus reichen die Ressourcen des Bereichs Informationstechnologie bei Weitem nicht aus, um sämtliche angesichts der Umstrukturierung des Konzerns sehr zahlreichen Projekte selbst oder über die Steuerung externer Dienstleistungsunternehmen zeitnah abzuwickeln. Daraus ergeben sich Verzögerungen von geringerer wirtschaftlicher Relevanz.

Geschäftliche Ausrichtung: Die strategischen Ziele Standardisierung und Wirtschaftlichkeit der Informationstechnologie werden mithilfe eines Projekt- und Applikationsmanagements weitgehend erreicht. Geschäftliche Risiken ergeben sich aus dem noch nicht hinreichenden Einsatz von Informationstechnologie in einigen Bereichen. Dieser Risikoindikator wird in seiner Auswirkung als eher gering bewertet.

Einzelrisiken aus wesentlichen Funktionsbeeinträchtigungen: Bei wesentlichen Funktionsbeeinträchtigungen im Zusammenhang mit Applikationen, IT-Systemen oder Datenhaltung besteht gegenüber dem externen Dienstleistungsunternehmen T-Systems Anspruch auf Schadensersatz und gegebenenfalls auch Vertragsstrafe. Wirtschaftlich ist das Risiko daher begrenzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der IVG Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Währungsrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Zinsrisiko. Das Risikomanagement erfolgt im Zentralbereich Finanzen auf Basis der von den Unternehmensorganen verabschiedeten Richtlinien.

Grundsätzlich werden Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen nur mit Finanzinstituten hoher Bonität abgeschlossen, um das Kontrahentenausfallrisiko so gering wie möglich zu halten.

Währungsrisiken

IVG ist durch internationale Finanzierungs- und Investitionstätigkeit in verschiedenen Währungsräumen tätig und infolgedessen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. Hauptsächlich bestehen relevante Risikopositionen im Schweizer Franken und im Britischen Pfund. IVG begegnet diesem Risiko durch den gezielten Abschluss von Währungsderivaten oder Fremdkapitalaufnahme in der Investitionswährung.

Liquiditätsrisiken

Konzernweite Finanzplanungsinstrumente und der Einsatz einer Treasury-Software sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese Systeme zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu drei Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. IVG verfügt zum 31. Dezember 2007 über nicht ausgeschöpfte, teilweise projektgebundene Kreditzusagen in Laufzeiten bis zu 7 Jahren im Gesamtvolumen von mehr als 1,3 Mrd. Euro. Weiterhin besteht im Rahmen des CP-Programms über 0,6 Mrd. Euro ein freier Rahmen in Höhe von 0,3 Mrd. Euro.

Zur Verbreiterung seiner Finanzierungsbasis hat IVG im Geschäftsjahr 2007 den bestehenden syndizierten Kredit über 0,75 Mrd. Euro durch einen neuen syndizierten Kredit über 1,35 Mrd. Euro mit einer Laufzeit von sieben Jahren ersetzt.

Zinsrisiken

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Sie wirken sich sowohl auf die Höhe der Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr als auch auf den Marktwert abgeschlossener Derivate aus.

Ein wesentlicher Teil der Bankverbindlichkeiten von IVG ist festverzinslich, sodass die Auswirkungen von Zinssatzschwankungen mittelfristig abschätzbar sind.

Die variable Verzinsung von Bankverbindlichkeiten sichert IVG teilweise durch die Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten überwiegend in Form von Payer Swaps sowie weiterhin in Form von Swaptions und Caps ab. Ende 2007 betrug das Nominalvolumen der derivativen Sicherungsinstrumente 648,4 Mio. Euro.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Gesellschaften des IVG Konzerns sind im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs in verschiedene Gerichtsprozesse eingebunden. Es wird aus keinem der Prozesse eine wesentliche negative Auswirkung auf die wirtschaftliche oder finanzielle Situation der IVG erwartet. Für anhängige Rechtsstreitigkeiten sind in dem erforderlichen Umfang Rückstellungen gebildet worden.

Die gegen Beschlüsse der Hauptversammlung 2004 erhobene Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage ist – soweit sie noch nicht durch eine teilweise Klagerücknahme bzw. die Entscheidung des Landgerichts Bonn erledigt war – durch Urteil des OLG Köln abgewiesen worden. Ein Rechtsmittel hiergegen hat das OLG nicht zugelassen. Der Kläger hat eine – aus Sicht des Konzerns nicht Erfolg versprechende – Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof eingelegt, über die noch nicht entschieden worden ist.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung 2006 sind zwei Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen erhoben worden. Die Gesellschaft hält beide Klagen für unbegründet. Die mündliche Verhandlung findet am 20. März 2008 vor dem Landgericht Bonn statt.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung 2007 sind keine Anfechtungsklagen eingegangen.

Umweltrisiken

IVG ist auch Eigentümerin von Grundstücken, auf denen Bodenkontaminationen bestehen und verfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden Sicherungs- und Beseitigungsmaßnahmen. Durch Rückstellungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro sind die derzeit erkennbaren Risiken aus Altlasten gedeckt.

Schadensrisiken

Gegen Risiken ihres Geschäfts hat sich IVG in dem erforderlichen Umfang versichert. Die Immobilien sind insbesondere gegen Sachschäden einschließlich Terrorismusschäden sowie Mietverlust versichert. Zusätzlich werden die üblichen Haftpflichtversicherungen unterhalten. Bei der Neubohrung von Kavernen auf dem Kavernenfeld in Etzel ist es 2007 zu Sachschäden in Höhe von 2,4 Mio. Euro gekommen. Die Montageversicherung hat Deckung zugesagt.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen sowie außergerichtlichen Verfahren hat die Gesellschaft Rückstellungen in ausreichender Höhe (5,2 Mio. Euro) gebildet.

Darüber hinaus können Veränderungen von Steuergesetzen und Rechtsprechungen zu einem höheren Steueraufwand führen. Veränderungen der steuerlichen Gesetze können sich auch auf aktive und passive latente Steuern auswirken. Besonders erwähnenswert erscheint die am 6. Juli 2007 verabschiedete Unternehmensteuerreform 2008, mit der unter anderem zwar der Körperschaftsteuersatz von 25 % auf 15 % herabgesetzt, die Zinsabzugskriterien aber verschärft werden (Zinsschranke).

Chancen

Den beschriebenen Risiken stehen aus unternehmerischer Sicht darüber hinausgehende Chancen gegenüber. Die Unternehmensstrategie der IVG Immobilien AG zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Investment, Projektentwicklung und Fondsgeschäft aus. So sind wir in der Lage, Schwächephasen in einzelnen Marktzyklen auszugleichen und sogar für uns zu nutzen.

Diese Ausgewogenheit wird durch die paneuropäische Ausrichtung noch einmal signifikant gestärkt. Schließlich sind wir in Ländern in unterschiedlichen Marktphasen tätig. Lokale Präsenz und Expertise hilft uns dabei, unsere Investments jeweils in den am meisten geeigneten Märkten zu platzieren und so Marktchancen effektiv zu nutzen.

Gerade in einem Umfeld, in dem die finanzierenden Banken als Folge der Subprime-Krise voraussichtlich erhöhte Anforderungen bei der Kreditvergabe stellen werden, könnten sich liquiditätsstarken Erwerbern wie der IVG vermehrt attraktive Kaufmöglichkeiten bieten.

Auftakt 2008 und Ausblick

Bedeutende Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Mehrere Immobilienportfolios konnten bereits 2007 durch den Abschluss von Kaufverträgen gesichert werden. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang für ein Volumen von rund 1 Mrd. Euro erfolgt 2008. Hierbei handelt es sich insbesondere um die zweite Tranche des von der Allianz im August 2007 erworbenen Core-Portfolios, das sieben qualitativ hochwertige Büroimmobilien an den Standorten Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart umfasst.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Erwartungen

Für den Europäischen Währungsraum prognostiziert die OECD trotz der internationalen Subprime-Krise ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % im Jahr 2008 und einen Zuwachs von 2,0 % im Folgejahr. Die Beschäftigung wird demnach voraussichtlich in den beiden Jahren um 1,1 % bzw. um 0,9 % ansteigen.

Die volkswirtschaftliche Entwicklung in Deutschland entspricht etwa dem Durchschnitt der Eurozone: Die OECD erwartet für Deutschland im Jahr 2008 eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 %; die Arbeitslosenquote wird sich nach Angaben der Europäischen Kommission voraussichtlich im Jahresverlauf von 8,1 % auf 7,7 % reduzieren. Die Inflation wird sich im laufenden Jahr etwas beschleunigen: So geht die OECD davon aus, dass die Verbraucherpreise im Jahr 2008 in der Eurozone um 2,5 % und in Deutschland um 2,3 % ansteigen.

Immobilienmärkte

Auf vielen europäischen Büovermietungsmärkten dürfte sich laut Consultants wie z.B. Jones Lang LaSalle der Aufschwung im Jahr 2008 fortsetzen. Aufgrund des anhaltenden Beschäftigungswachstums werden die Unternehmen Bedarf an zusätzlichen Büroflächen haben. Dieser Nachfrage steht in vielen Standorten eine moderate Neubautätigkeit gegenüber, sodass sich die Leerstandsquoten im europäischen Durchschnitt tendenziell stabil entwickeln werden. In der Mehrzahl der deutschen Standorte ist noch mit einem fortgesetzten Abbau der Leerstände zu rechnen, der die Büromieten im Spitzensegment weiter nach oben tendieren lassen sollte.

Die internationale Finanzkrise wird das Geschehen auf dem europäischen Anlagemarkt für Gewerbeimmobilien insbesondere im ersten Halbjahr 2008 belasten, sodass ein geringeres Transaktionsvolumen für 2008 wahrscheinlich ist. Für Immobilienanleger wie die IVG können sich daraus Chancen für günstige Immobilienzükäufe ergeben.

Voraussichtliche Entwicklung der IVG

Der eingeschlagene Kurs wird fortgesetzt

Ziel der IVG ist es, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern und ihre Position als eine der führenden europäischen Immobiliengesellschaften auszubauen. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf Büroimmobilien an attraktiven Standorten mit Wachstumspotenzial.

Ihre Märkte bearbeitet die IVG über vier ergebnisverantwortliche Geschäftsbereiche, die im letzten Jahr im Rahmen einer neuen Organisationsstruktur eingeführt wurden. Unterstützt werden diese Geschäftsbereiche durch zwei operative Bereiche für immobilienwirtschaftliche Kernfunktionen (Asset Management und Transaction) sowie mehrere Zentralbereiche. Ziel ist es, Synergiepotenziale zu heben sowie weitere Prozessoptimierungen zu erreichen.

IVG Investment: Steigerung der operativen Performance

Im Geschäftsbereich Investment ist Kernelement der Strategie die Konzentration auf Büroimmobilien an Top-Standorten. In Deutschland liegt der Fokus auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart. Im Ausland stehen London und Paris sowie gegebenenfalls der selektive Ausbau in weiteren europäischen Metropolen im Vordergrund. Sowohl im An- wie auch im Verkauf wird die IVG Opportunitäten konsequent nutzen. Die Veräußerung von nicht strategiekonformen Objekten und Grundstücken in Deutschland, insbesondere Immobilien in B-Standorten und Logistikobjekte, wird 2008 fortgesetzt. Die strategiekonformen deutschen Büroimmobilien sollen in den IVG Office REIT eingebracht werden, dessen Börsengang vorbereitet wird. Zukünftig sollen alle deutschen Büroimmobilien der IVG im Office REIT gehalten werden. Insgesamt wird der Bereich Investment auch 2008 ein hohes Investitionsvolumen zeigen. Bereits 2007 haben wir uns Immobilien für rund 1 Mrd. Euro gesichert, die erst im laufenden Geschäftsjahr wirtschaftlich in den zukünftigen IVG Office REIT übergehen. Wesentliches Augenmerk gilt der Steigerung der operativen Performance durch Mietwachstum und Reduktion von Leerständen sowie der Kostenreduzierung durch weitere Prozessoptimierung.

IVG Funds: Festigung der Marktführerschaft

Im Geschäftsbereich Funds konzipiert, platziert und betreut IVG Immobilienanlageprodukte für private und institutionelle Investoren. Gestützt auf das hohe Transaktionsvolumen und die lokale Präsenz der IVG Niederlassungen erreichte IVG Funds eine marktführende Position bei Immobilienfonds für deutsche Anleger. Diese soll in Zukunft weiter ausgebaut werden und schrittweise auch auf ausländische Investorenmärkte ausgedehnt werden. Die Rahmenbedingungen sind günstig: Nach Studien, u.a. von Feri Rating & Research, steigt die Nachfrage von Investoren nach indirekten Immobilienanlagen in den nächsten Jahren weiter an.

Im institutionellen Bereich hält IVG weiterhin die Marktführerschaft bei Immobilienspezialfonds. 2007 stieg das Volumen der betreuten Fonds erstmals auf über 10 Mrd. Euro. Ziel ist es, die Führungsposition im Markt der Spezialfonds zu halten und gleichzeitig mit neuen Anlageprodukten die Bedürfnisse deutscher und internationaler Investoren nach spezialisierteren Fonds zu erfüllen.

Für Privatanleger konzentriert sich IVG auf geschlossene Fonds und Dachfonds. Das Investmentprofil der geschlossenen Fonds liegt auf einzelnen, qualitativ hochwertigen Büroimmobilien an guten bis sehr guten Standorten mit langfristig stabilen Erträgen. Die Dachfonds hingegen investieren über institutionelle Zielfonds in Immobilienportfolios und/oder Projektentwicklungen in abgegrenzten Regionen. Die Platzierung der Fonds erfolgt überwiegend über deutsche Banken und Sparkassen. 2007 konnte IVG mit platziertem Eigenkapital von 427 Mio. Euro erstmals die Position des Marktführers übernehmen. Ziel ist es, diese Position bei weiter steigendem Platzierungsvolumen auszubauen.

IVG Development: erfolgreiche Fortsetzung des Geschäftsausbaus

Im Geschäftsbereich Development richtet sich die Aufmerksamkeit auf die Entwicklung und Vermarktung von Büroimmobilien in europäischen Wachstumsmärkten. Ziel der IVG ist es, sich als einer der führenden europäischen Projektentwickler zu positionieren, wobei derzeit eine Verstärkung der Ergebnisentwicklung in den jeweiligen Zielmärkten angestrebt wird. Im Vordergrund steht dabei vor allem die nachhaltige Erhöhung der Vermietungsquoten sowie die wertorientierte Weiterentwicklung der zum Verkauf stehenden Projekte. Die

Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf die fünf großen deutschen Ballungsräume Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sowie auf Paris, London und die drei osteuropäischen Wachstumsmärkte Budapest, Prag und Warschau. Die Erschließung regionaler Ergänzungsmärkte zur Risikodiversifizierung und Ergebnisverstärkung ist Teil der Strategie. Vor dem Hintergrund der zum Teil instabilen Märkte in Europa wird der weitere Ausbau des Geschäfts unter besonderer Risikoberücksichtigung vorgenommen.

IVG Caverns: weiterer Ausbau der Kavernen

Der Geschäftsbereich IVG Caverns ist mit der Entwicklung und Vermietung von unterirdischen Gas- und Öllagern auf Wachstumskurs. Hierbei ist die IVG der einzige von Energieversorgern unabhängige Kavernenanbieter auf dem deutschen Markt. Vor dem Hintergrund der wachsenden Nachfrage nach Öl- und Gaslagerkapazitäten strebt die IVG den Ausbau der Kavernenanlage von derzeit 40 auf 130 Kavernen an. Von den hierin enthaltenen 90 Potenzialkavernen sind 26 Kavernen bereits vermietet, für weitere 31 Kavernen bestehen Optionsvereinbarungen. Wir gehen weiterhin von einer zunehmenden Nachfrage nach Lagerstätten für Gas und Öl aus. Durch den Bau einer neuen Pipeline zwischen Etzel und Bunde (NL) wird der Standort zudem weiter gestärkt.

Da die Bewertung des Kavernengeschäftes in der Einschätzung externer Analysten erheblich divergiert, erarbeitet die IVG derzeit ein Modell, mit dem der Wert der entwickelten 40 Kavernen monetarisiert und das Potenzial der derzeit 90 Entwicklungskavernen bei der IVG angemessen bewertet werden kann.

Liquidität

Die IVG verfügt aktuell über eine freie Liquidität sowie ungenutzte Kreditlinien von 0,6 Mrd. Euro. Dieser Liquiditätsspielraum – in Verbindung mit den erwarteten Ein- und Auszahlungen – sichert unsere Finanzierung über das Jahr 2008 hinaus. Unsere finanzielle Verfassung wird uns in die Lage versetzen, sich bietende Investitionsmöglichkeiten flexibel zu nutzen, wie wir dies bereits in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt haben.

Erwartete Ertragslage

Die Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten haben erhebliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor. Verlässliche Aussagen über die zukünftige Entwicklung sind weder für Vermietungs- noch Investmentmärkte möglich. Aus diesem Grund können wir keine quantitativen Aussagen über die Ergebnisentwicklung 2008 und 2009 machen. Nach heutiger Einschätzung gehen wir von folgendem Szenario aus:

- Im Geschäftsbereich IVG Investment wird sich unser operatives Ergebnis (EBIT) aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhen. Ergebnisse aus Veräußerungserlösen erwarten wir für dieses Geschäftsjahr nicht, so dass das EBIT ganz erheblich unter dem Vorjahr liegen wird.
- Im Geschäftsbereich IVG Funds erwarten wir eine positive Geschäftsentwicklung. Wir erwarten, das operative Ergebnis des Vorjahres mindestens zu erreichen. Einmaleffekte des Jahres 2007 sind dabei zu bereinigen.
- Im Geschäftsbereich IVG Development erwarten wir ebenfalls eine positive Geschäftsentwicklung und wiederum ein operatives Ergebnis, das mindestens auf Vorjahreshöhe liegt.
- Im Geschäftsbereich Caverns wird die Geschäftsentwicklung positiv sein, da planmäßig aber weniger Kavernen an Kunden übergeben werden, wird auch hier das operative Ergebnis absinken.

In Summe bedeutet dies für das Geschäftsjahr 2008 ein deutlich niedrigeres Jahresergebnis. Da Nachlaufeffekte, insbesondere für die Investmentmärkte, bis ins kommende Jahr wirksam sein werden, erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2009 ein Ergebnis, das deutlich unter dem des Jahres 2007 liegen wird.

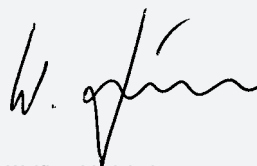
Dividende

Um unsere Aktionäre in 2007 am Erfolg der IVG teilhaben zu lassen, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 eine signifikante Erhöhung der Dividende von 0,50 Euro auf 0,70 Euro je Aktie vor.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von IVG liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von IVG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der IVG Immobilien AG wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. IVG übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Bonn, 5. März 2008



Wolfhard Lechnitz



Bernd Kottmann



Andreas Barth



Georg Reul

Jahresabschluss

Bilanz

zum 31.12.2007

in Tsd. €	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	III.1		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		36	205
Sachanlagen	III.1		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		39.988	19.505
Technische Anlagen und Maschinen		3	4
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		840	753
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.510	4.696
		43.341	24.958
Finanzanlagen	III.2		
Anteile an verbundenen Unternehmen		932.995	1.691.624
Ausleihungen an verbundene Unternehmen		187.174	257.596
Beteiligungen		26.514	24.774
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		40.550	40.550
Sonstige Ausleihungen		98.589	23.042
		1.285.822	2.037.586
		1.329.199	2.062.749
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	III.3		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		472	1.545
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		3.738.385	1.013.438
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		24.294	47.759
Sonstige Vermögensgegenstände		87.367	87.062
		3.850.518	1.149.804
Wertpapiere			
Eigene Anteile	III.4	148	408
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	III.5	13.432	483.860
		3.864.098	1.634.072
Rechnungsabgrenzungsposten	III.6	2.406	2.678
Bilanzsumme		5.195.703	3.699.499

in Tsd. €	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	III.7	116.000	116.000
Kapitalrücklage	III.8	458.897	458.897
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	III.9	2.556	2.556
Rücklage für eigene Anteile		148	408
Andere Gewinnrücklagen		89.395	83.848
		92.099	86.812
Bilanzgewinn		126.200	58.000
		793.196	719.709
Sonderposten mit Rücklageanteil			
	III.10	46.859	66.474
Rückstellungen			
	III.11		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		16.676	11.715
Steuerrückstellungen		5.264	18
Sonstige Rückstellungen		161.690	154.829
		183.630	166.562
Verbindlichkeiten			
	III.12		
Anleihen		400.000	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.767.557	1.335.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.713	2.456
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		627.456	771.470
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		600	661
Sonstige Verbindlichkeiten		365.291	435.767
(davon aus Steuern)		(9)	(2)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)		(362)	(362)
		4.165.617	2.745.891
Rechnungsabgrenzungsposten			
		6.401	863
Bilanzsumme		5.195.703	3.699.499

Entwicklung des Anlagevermögens

für das Geschäftsjahr 2007

in Tsd. €* Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand 31.12.2007
	Stand 01.01.2007	Zugänge	Zugänge aus Anwachsenden/ Verschmelzungen	Abgänge	Umbuchungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.844	0	0	0	0	1.844
	1.844	0	0	0	0	1.844
Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	42.065	6.087	35.694	9.377	3.692	78.161
Technische Anlagen und Maschinen	137	0	0	0	0	137
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.770	306	0	117	0	3.959
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.696	50	1.547	90	- 3.692	2.510
	50.667	6.443	37.241	9.585	0	84.767
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.823.037	37.022	5.000	813.763	2.897	1.054.193
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	257.596	32.191	0	102.613	0	187.174
Beteiligungen	31.831	4.637	0	0	- 2.897	33.571
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.550	0	0	0	0	40.550
Sonstige Ausleihungen	23.042	82.709	0	6.844	0	98.908
	2.176.056	156.560	5.000	923.220	0	1.414.396
Summe Anlagevermögen	2.228.567	163.003	42.241	932.805	0	1.501.006

* Rundungsdifferenzen möglich

Stand 01.01.2007	Abschreibungen				Buchwerte		
	Zugänge	Zugänge aus Anwachungen/ Verschmelzungen	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2007	Stand 31.12.2007	Stand 31.12.2006
1.639	169	0	0	0	1.808	36	205
1.639	169	0	0	0	1.808	36	205
22.560	2.682	19.047	6.116	0	38.173	39.988	19.505
133	1	0	0	0	134	3	4
3.017	201	0	100	0	3.119	840	753
0	0	0	0	0	0	2.510	4.696
25.710	2.884	19.047	6.216	0	41.426	43.341	24.958
131.413	43.941	0	44.355	9.801	121.198	932.995	1.691.624
0	0	0	0	0	0	187.174	257.596
7.056	0	0	0	0	7.056	26.514	24.774
0	0	0	0	0	0	40.550	40.550
0	319	0	0	0	319	98.589	23.042
138.470	44.261	0	44.355	9.801	128.574	1.285.822	2.037.586
165.819	47.314	19.047	50.571	9.801	171.808	1.329.199	2.062.749

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2007

in Tsd. €	Anhang	2007	2006
Beteiligungsergebnis	IV.1	185.213	136.901
Zinsergebnis	IV.2	-57.560	-38.960
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	IV. 3	-44.476	-17.385
Finanzergebnis		83.177	80.556
Sonstige betriebliche Erträge	IV. 4	191.520	213.392
Personalaufwand	IV. 5	-37.145	-45.011
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	IV. 6	-3.053	-6.264
Sonstige betriebliche Aufwendungen	IV. 7	-97.044	-120.500
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		137.455	122.173
Außerordentliche Aufwendungen	IV. 8	0,00	-61.600
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	IV. 9	-5.735	-81
Sonstige Steuern	IV. 9	-234	-149
Jahresüberschuss		131.486	60.343
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile		260	0
Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0	-399
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-5.546	-1.944
Bilanzgewinn		126.200	58.000

Anhang

I. Allgemeine Grundsätze zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der IVG Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Die Gliederung der GuV wurde an die Holdingstruktur angepasst. Zusammengefasste Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden im Anhang gesondert ausgewiesen.

Die Jahresabschlüsse der IVG Immobilien AG und des IVG Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und dort offengelegt. Die vollständige Aufstellung des Anteilsbesitzes wird ebenfalls im elektronischen Bundesanzeiger eingereicht und dort offengelegt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die beweglichen Anlagegüter werden grundsätzlich nach der jeweils kürzesten steuerlich für zulässig gehaltenen Nutzungsdauer linear oder degressiv mit späterem Übergang zur linearen Methode abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Ihr Ausweis erfolgt in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zugang und grundsätzlich nach Ablauf der betrieblich unterstellten Nutzungsdauer von vier Jahren als Abgang.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bzw. zu den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, wenn die Wertminderung von Dauer ist. Dauerhaftigkeit wird bei einer Wertminderung von mindestens fünf Jahren angenommen.

Ausleihungen an Betriebsangehörige – auch unverzinsliche und niedrig verzinsliche – werden zum Nominalwert angesetzt. Darlehen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Wert erfasst.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Währungsforderungen werden mit ihren Anschaffungskosten, Stichtagskursen zum 31. Dezember 2007 oder gesicherten Kursen angesetzt. Währungsverbindlichkeiten werden mit dem Stichtagskurs zum 31. Dezember 2007 oder gesicherten Kursen angesetzt.

Für eine Ausleihung, einen Teil der Tagesgeldforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Britischem Pfund (GBP) wird abweichend von der Bilanzierung im Vorjahr eine Bewertungseinheit gebildet. Sowohl die Ausleihung/Forderungen als auch die Verbindlichkeiten werden mit ihren Entstehungskursen angesetzt. Die geänderte Bilanzierung führt zu einer Verminderung der Aufwendungen aus der Fremdwährungsbewertung um 29,1 Mio. Euro sowie zu einer entsprechenden Erhöhung der Buchwerte der Ausleihungen/Forderungen im Vergleich zur Bilanzierung auf Einzelbewertungsbasis.

Die eigenen Anteile werden mit ihren Anschaffungskosten oder mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren Börsenwert angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden zum Teilwert angesetzt. Der Teilwert wird gemäß § 6a EStG nach versicherungsmathematischen Berechnungen unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 6 % errechnet. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln RT 2005 G von K. Heubeck zugrunde.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen ist mit dem versicherungsmathematischen Barwert (Abzinsungsfaktor 5,5 %) in Analogie zu § 6a EStG vorgenommen worden. Hierbei wurde für Mitarbeiter ohne abgeschlossene Altersteilzeitverträge mit einer Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit gerechnet und der Erfüllungsrückstand für Lohn/Gehalt mit dem Nominalwert in Ansatz gebracht.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen im Rahmen einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung in notwendigem Umfang alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz der IVG Immobilien AG zum 31. Dezember 2007

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Der Anstieg des Sachanlagevermögens ist insbesondere auf die Anwachsung von drei Immobilien-Kommanditgesellschaften zurückzuführen.

2. Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich im Geschäftsjahr um insgesamt 758,6 Mio. Euro auf 933,0 Mio. Euro vermindert. Es wurden Kapitalherabsetzungen, unter anderem in zehn Kommanditgesellschaften, im Umfang von 151,7 Mio. Euro vorgenommen. Aus Verkäufen von verbundenen Unternehmen wurden Buchgewinne in Höhe von 93,9 Mio. Euro und Buchverluste von 1,4 Mio. Euro erzielt.

Des Weiteren sind sechs Kommanditgesellschaften auf die IVG Immobilien AG angewachsen. Hierbei sind Buchwerte von insgesamt 18,1 Mio. Euro auf die IVG AG übergegangen und es entstanden Anwachsungsverluste von 3,4 Mio. Euro. Aus der Verschmelzung mit der Tessa Verwaltungsgesellschaft mbH ergab sich ein Verschmelzungsgewinn von 10,8 Mio. Euro. Dabei sind Buchwerte von 5,0 Mio. Euro auf die IVG AG übergegangen. Acht neue Immobilien-Objektgesellschaften wurden gegründet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich um 70,4 Mio. Euro auf 187,2 Mio. Euro durch die Rückzahlung von langfristigen Darlehen zur Finanzierung von Investitionen und zur Bereitstellung von Betriebsmitteln durch die IVG European Properties AB (74,7 Mio. Euro), die Wert-Konzept Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft Holland IV mbH (10,8 Mio. Euro) sowie durch die Rückzahlung eines Darlehens an die AIRRAIL Center Frankfurt Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (17,1 Mio. Euro).

Die Veränderungen bei den sonstigen Beteiligungen von 1,7 Mio. Euro sind im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung bei der FDV II Venture S. A., Luxemburg, verursacht.

13 Beteiligungsansätze mussten im Wesentlichen aufgrund negativer Marktentwicklungen wertberichtigt werden (43,9 Mio. Euro). Für weitere drei Immobilien-Objektgesellschaften wurden die Bilanzansätze von 4,3 Mio. Euro unter Berücksichtigung zugeordneter Sonderposten mit Rücklageanteil aufgrund positiver Ertragsaussichten und zu erwartender vermietungsbedingter Verkehrswertsteigerungen beibehalten. Die unterlassenen Wertberichtigungen belaufen sich auf insgesamt 2,4 Mio. Euro. Der Marktwert der drei Gesellschaften beträgt 1,9 Mio. Euro.

Der Anstieg der sonstigen Ausleihungen resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe eines Darlehens über nominal 52 Mio. GBP (77,3 Mio. Euro) zzgl. Zinsen. Mit 5,7 Mio. Euro entfällt der wesentliche Teil der Rückzahlungen auf ein Darlehen an die Redic S.a.r.l. Luxemburg. Weiterhin enthalten die sonstigen Ausleihungen mit 12,8 Mio. Euro eine Hinterlegung bei der HypoVereinsbank, München, die als Sicherheit für die künftige Zahlung eines Kaufpreises aus einem Andienungsrechtsvertrag dient.

Im Übrigen betreffen die sonstigen Ausleihungen langfristige Darlehen zur Finanzierung von Investitionen.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in Tsd. €	31.12.2007	31.12.2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472	1.545
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.738.385	1.013.438
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.294	47.759
Sonstige Vermögensgegenstände	87.367	87.062
(davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr)	(2.934)	(2.631)
	3.850.518	1.149.804

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich vor allem um im Rahmen des zentralen Treasury ausgereichte Tagegelder. Daneben wurden kurzfristige Darlehen, die die IVG Immobilien AG der Grundbesitz Investitions Gesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG (13,7 Mio. Euro) sowie der EuroSelect St. Georges SCI (2,9 Mio. Euro) gewährt hat, dieses Jahr aufgrund der Änderung der Beteiligungsverhältnisse unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus einem kurzfristigen Darlehen, das die IVG Immobilien AG der Hippon Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I und II KG (17,2 Mio. Euro) gewährt hat.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen zwei Unterbeteiligungen von 43,1 Mio. Euro, denen Verbindlichkeiten in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen. Eine weitere Forderung besteht gegen SWS Süddeutsche Waggon Service GmbH (1,1 Mio. Euro). Des Weiteren werden Steuerforderungen von 24,4 Mio. Euro (Vorjahr: 18,2 Mio. Euro) ausgewiesen, die mit 9,9 Mio. Euro auf Kapitalertragsteuervorauszahlungen und mit 14,0 Mio. Euro auf Umsatzsteuerforderungen entfallen. Mit 10,9 Mio. Euro werden Forderungen aus kurz vor dem Jahresende 2006 erfolgten Objektverkäufen ausgewiesen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren im Wesentlichen aus der Finanzierung der Ausgabe von Belegschaftsaktien an IVG Mitarbeiter, aus der Absicherung der Altersteilzeitverträge sowie dem Erwerb von Swaptions.

4. Eigene Anteile

Die eigenen Anteile dienen ausschließlich dem Vermögensbildungsprogramm der IVG für Mitarbeiter.

Am 26. März 2007 wurden 17.020 Stückaktien zu je 34,59 Euro verkauft und hieraus ein Gewinn von 180.771,54 Euro erzielt, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

Zur Bedienung des IVG Wertprogramms wurden 25.000 Stückaktien am 31. Oktober 2007 zu 29,96 Euro/Aktie (entspricht 0,0216 % des Grundkapitals und 25.000,00 Euro) erworben. Im Rahmen des IVG Wertprogramms wurden mit Wirkung zum 7. Dezember 2007 an Mitarbeiter 18.720 Stückaktien (entspricht 0,0161 % des Grundkapitals und 18.720,00 Euro) zu einem Kurs von 20,60 Euro/Aktie ausgegeben, woraus ein Verlust von 175.290,76 Euro resultierte, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist.

Im Bestand verbleiben zum 31. Dezember 2007 somit 6.280 Stückaktien (2006: 17.020), diese entsprechen 0,0054 % des Grundkapitals und 6.280,00 Euro.

5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die flüssigen Mittel betreffen insbesondere angelegte Termingelder, Bankguthaben sowie 1,6 Mio. Euro verpfändete Termingelder.

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten mit 10,1 Mio. Euro angelegte Termingelder des IVG Pension Trust e.V., den die IVG Immobilien AG treuhänderisch verwaltet. Aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise bilanziert IVG die dem Pension Trust e.V. rechtlich zugeordneten Vermögensgegenstände und Schulden.

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten mit 1,2 Mio. Euro abgegrenzte Zinsen aus dem Commercial Paper-Programm und mit 1,2 Mio. Euro abgegrenzte Disagien aus der Aufnahme langfristiger Bankdarlehen und der Hybridanleihe.

7. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der IVG Immobilien AG beträgt 116.000.000,00 Euro, eingeteilt in 116 Mio. Stückaktien.

Zum Stichtag bestehen die folgenden genehmigten Kapitalien:

Genehmigtes Kapital I

durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Geldeinlagen 24,0 Mio. Euro gem. HV-Beschluss vom 31.05.2005

Genehmigtes Kapital II

durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Geldeinlagen 10,0 Mio. Euro gem. HV-Beschluss vom 27.05.2004

Genehmigtes Kapital III

durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen 24,0 Mio. Euro gem. HV-Beschluss vom 31.05.2005

Des Weiteren bestehen zum Stichtag zwei bedingte Kapitalien:

Das Grundkapital ist zum einen um 8,7 Mio. Euro bedingt erhöht. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Erfüllung der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von 400,0 Mio. Euro. Die Emission der Wertpapiere ist eingeteilt in auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte 4.000 Schuldverschreibungen im Wert von je 0,1 Mio. Euro. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der Wandelanleihe von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Die Schuldverschreibungen werden ab Zinslaufbeginn mit 1,75 % jährlich auf Ihren Nennbetrag verzinst. Der Zinslauf endet mit Wandlung – der anfängliche Wandlungspreis beträgt 46,22 Euro – oder Rückzahlung der Schuldverschreibungen. Jede Schuldverschreibung im Wert von 0,1 Mio. Euro berechtigt derzeit bei Wandlung zum Erhalt von 2.164 Aktien. Der Wandlungszeitraum beginnt 40 Tage nach Emission und endet 10 Tage vor dem Fälligkeitstermin.

Zum anderen ist das Grundkapital um 22,0 Mio. Euro bedingt erhöht. Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24. Mai 2007 ausgegeben werden.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung 2004 ist eine Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage erhoben worden. Soweit sie sich gegen die Schaffung des genehmigten Kapitals II richtet, ist diese vom Landgericht Bonn abgewiesen worden. Das OLG Köln hat auf die Berufung des Klägers das Urteil bestätigt und eine Revision nicht zugelassen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit einer Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof, über die noch nicht entschieden ist.

Gegen die Beschlüsse der Hauptversammlung 2006 zu TOP 2-10 sind beim Landgericht Bonn zwei Anfechtungsklagen anhängig. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung ist für den März 2008 angesetzt.

8. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 458,9 Mio. Euro.

9. Gewinnrücklagen

Der Rücklage für eigene Anteile wurden im Geschäftsjahr 0,3 Mio. Euro entnommen, da sich der Bestand an eigenen Aktien zum 31. Dezember 2007 entsprechend vermindert hat. Aus dem Jahresüberschuss wurden 5,5 Mio. Euro in die Gewinnrücklagen eingestellt.

10. Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 46,9 Mio. Euro betrifft Rücklagen nach § 6b EStG. Er betrifft ausschließlich Beteiligungsbuchwerte von Kommanditgesellschaften zugeordnete Sonderposten. Die Zuordnungen zu den Anteilen an Immobilien-Kommanditgesellschaften wurden bereits in den Jahren 1999 und 2002 vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2007 wurden 8,5 Mio. Euro verkaufsbedingt, erfolgswirksam aufgelöst.

Weitere Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 29,6 Mio. Euro, die in Höhe von 18,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2007 durch Anwachsung einer Immobilien-Kommanditgesellschaft und in Höhe von 11,1 Mio. Euro im vorangegangenen Geschäftsjahr entstanden sind, wurden auf Vermögensgegenstände bei Tochterunternehmen erfolgsneutral übertragen.

11. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2007	31.12.2006
Pensionen	16.676	11.715
Steuern	5.264	18
Sonstige		
VBL-Kündigung	61.600	61.600
Risiken aus Projektentwicklungs- und Fondsgesellschaften	36.874	39.814
Personal	20.231	15.692
Ausstehende Rechnungen	9.446	9.710
Sanierung, Umweltschutz	2.796	5.770
Übrige	30.743	22.243
Sonstige gesamt	161.690	154.829
	183.630	166.562

Die Steuerrückstellungen wurden mit 5,3 Mio. Euro aufgrund einer Betriebsprüfung gebildet.

Zu der im Vorjahr erfolgten VBL-Kündigung verweisen wir auf die Erläuterungen zum außerordentlichen Ergebnis (siehe Gewinn- und Verlustrechnung Ziffer 8).

Die Rückstellungen für Projektrisiken betreffen Risiken bei vier Projektgesellschaften und Rücknahmeverpflichtungen von Anteilsscheinen des Fonds actioplus zu festgelegten Kaufpreisen.

In den Personalrückstellungen sind u.a. Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (2,7 Mio. Euro; Vorjahr: 4,2 Mio. Euro) und Aktienoptionsplänen (4,8 Mio. Euro; Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) enthalten.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten u.a. Mietgarantieverbindlichkeiten (4,6 Mio. Euro; Vorjahr: 7,3 Mio. Euro), Prozesskosten (2,2 Mio. Euro; Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss (1,3 Mio. Euro; Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

12. Verbindlichkeiten

in Tsd. €	31.12.2007 insgesamt	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Mehr als 5 Jahre	31.12.2006 insgesamt	Bis 1 Jahr
Anleihen	400.000	0	0	400.000	200.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.767.557	732.171	944.302	1.091.084	1.335.537	244.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.713	4.524	189	0	2.456	2.456
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	627.456	227.456	0	400.000	771.470	771.470
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	600	600	0	0	661	661
Sonstige Verbindlichkeiten	365.291	364.504	787	0	435.767	434.958
(davon aus Steuern)	(9)	(9)	(0)	(0)	(2)	(2)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(362)	(362)	(0)	(0)	(362)	(362)
	4.165.617	1.329.255	945.278	1.891.084	2.745.891	1.454.372

Im Februar 2007 hat die IVG die im Vorjahr in Höhe von 200,0 Mio. Euro begebene Hybridanleihe um weitere 200 Mio. Euro aufgestockt. Die Hybridanleihe hat eine unbefristete Laufzeit und ist in den ersten sieben Jahren mit einem festen Kupon von nominal 8,0 % ausgestattet. Danach erfolgt eine variable Verzinsung basierend auf dem 6-Monats Euribor zzgl. des Emissions-spreads sowie eines Step Up in Höhe von 175 Basispunkten. IVG hat nach sieben Jahren erstmals ein Kündigungsrecht. Der Ausgabekurs der aufgestockten Anleihe lag bei 103,5 % und führt zu einer Verzinsung von 7,72 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen eine im Februar 2007 von der IVG über eine niederländische Tochtergesellschaft emittierte Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Emissionserlös von 400 Mio. Euro. Die Anleihe hat einen Kupon von 1,75 % und einen Wandlungspreis von 46,22 Euro. IVG machte mit dieser Emission von einer Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2002 Gebrauch.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Konzernfinanzverkehr.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden mit 269,1 Mio. Euro (Vorjahr: 347,2 Mio. Euro) Ziehungen aus den Commercial Paper-Programmen ausgewiesen. Unverändert sind hier Verbindlichkeiten gegenüber zwei Unterbeteiligungen von 45,6 Mio. Euro (siehe auch Ziffer 3) erfasst.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten von 31,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) enthalten. Davon betreffen 20,9 Mio. Euro Zinsen aus der Wandelanleihe.

Des Weiteren sind hier 1,4 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) Arbeitnehmerdarlehen ausgewiesen, die im Rahmen der Vermögensbildung im Berichtsjahr und in Vorjahren angelegt wurden.

13. Haftungsverhältnisse

in Tsd. €	31.12.2007	31.12.2006
Bürgschaften	582.655	410.752
Sonstige Haftungsverhältnisse	181.382	134.418
	764.037	545.170

Bei den Bürgschaften handelt es sich um Verpflichtungen der IVG Immobilien AG zugunsten Dritter für Verpflichtungen von verbundenen Unternehmen. In den sonstigen Haftungsverhältnissen sind gesamtschuldnerische Mitverpflichtungen gegenüber Leasinggesellschaften, mit denen IVG Tochtergesellschaften Finanzierungen durchführen, Verpflichtungen aus Patronatserklärungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Mietgarantiebeträge, mit deren Inanspruchnahme nicht gerechnet wird, enthalten.

14. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in Tsd. €	31.12.2007	31.12.2006
Verpflichtungen aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen		
Fällig 2008 (Vorjahr: 2007)	6.083	1.674
Fällig 2009-2012 (Vorjahr: 2008-2011)	15.746	6.696
Fällig nach 2012 (Vorjahr: fällig nach 2011)	13.801	15.067
	35.630	23.437
Eigenkapitaleinzahlungsverpflichtung	24.158	26.896
	59.788	50.333

Über oben genannte Verpflichtungen hinaus besteht eine sonstige finanzielle Verpflichtung aus einer von der IVG Immobilien AG abgegebenen Patronatserklärung für den von einer Konzerngesellschaft abgeschlossenen Generalmietvertrag über 48,5 Mio. Euro (abgezinst mit 5,5 %; 7 Jahre).

Daneben bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligo über 1,2 Mio. Euro.

15. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken werden gezielt derivative Finanzinstrumente genutzt.

Am Bilanzstichtag bestehen folgende derivative Finanzinstrumente:

in Mio. €	31.12.2007		31.12.2006	
	Nominalbetrag	Marktwert	Nominalbetrag	Marktwert
Zinsswaps	550,0	5,6	150,0	0,1
Swaptions	0,0	0,0	125,0	0,9
Zins-/Währungsswaps	98,4	13,0	98,4	7,3
	648,4	18,6	373,4	8,3

Das Nominalvolumen der in der Tabelle dargestellten Sicherungsgeschäfte wird unsaldiert angegeben, während es sich bei den Marktwerten um saldierte Größen handelt. Das Nominalvolumen stellt die Summe aller Kauf- und Verkaufsbeträge dar, die den Geschäften zugrunde liegen.

Sämtliche Zinsswaps werden im Rahmen von Bewertungseinheiten bilanziert und weisen positive Marktwerte aus. Für die Zins-/Währungsswaps waren aufgrund positiver Marktwerte keine Rückstellungen erforderlich.

Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr waren sowohl die Ausfall- als auch die Marktrisiken unbedeutend.

Den angegebenen Marktwerten liegen Bestätigungen von Banken zum 31. Dezember 2007 zugrunde. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte anhand der „mark-to-market“-Methode unter Berücksichtigung aktueller marktgerechter Zinsstrukturkurven.

Den Swaps stehen Grundgeschäfte (underlyings) in ausreichender Höhe gegenüber.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung der IVG Immobilien AG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

1. Beteiligungsergebnis

in Tsd. €	2007	2006
Erträge aus Beteiligungen	44.628	94.501
(davon verbundene Unternehmen)	(39.801)	(93.909)
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	143.589	48.423
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-3.004	-6.023
	185.213	136.901

2. Zinsergebnis

in Tsd. €	2007	2006
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30.909	11.776
(davon verbundene Unternehmen)	(12.880)	(9.752)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	107.665	50.051
(davon verbundene Unternehmen)	(99.377)	(42.303)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-196.134	-100.787
(davon verbundene Unternehmen)	(-37.375)	(-28.796)
	-57.560	-38.960

3. Abschreibungen auf Finanzanlagen

in Tsd. €	2007	2006
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-44.476	-17.385

Zu den Abschreibungen verweisen wir auf den Anlagespiegel. In der GuV-Position sind Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 216 Tsd. Euro enthalten.

4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 191,5 Mio. Euro beinhalten folgende Transaktionen:

in Tsd. €	2007	2006
Buchgewinne aus Anteilsverkäufen	94.110	40.771
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25.681	6.512
Weiterbelastung von Personal-, Verwaltungs- und IT-Kosten an Tochtergesellschaften	20.835	20.697
Erträge aus der Verschmelzung mit der Tessa Verwaltungsgesellschaft mbH	10.844	0
Erträge aus der Zuschreibung auf Anteile des Finanzanlagevermögens	9.801	0
Buchgewinne aus Immobilienverkäufen	9.761	55.800
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	8.500	0
Einbringung von Anteilen	0	72.430
Übrige sonstige betriebliche Erträge	11.988	17.182
	191.520	213.392

Die Buchgewinne aus Anteilsverkäufen beziehen sich im Wesentlichen auf die Veräußerung der Beteiligungen an der Parc Avenue IVG SAS, an der IVG Friedland SAS und an der Tanklagergesellschaft mbH und an der Tanklager-Betriebsführungsgesellschaft mbH.

5. Personalaufwand

in Tsd. €	2007	2006
Löhne und Gehälter	-27.785	-38.525
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung)	-9.360 (-6.853)	-6.486 (-3.930)
	-37.145	-45.011

Die Löhne und Gehälter enthalten mit 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro) Aufwendungen für die Verpflichtungen aus Aktienoptionen und Performance Share Plänen.

Weiterhin sind Aufwendungen für Vermögensbildung im Rahmen des Vermögensbildungsmodells „Arbeitnehmerdarlehen“ enthalten. Im Geschäftsjahr 2007 betrug der Aufwand 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro).

Im Aufwand für Altersversorgung und Unterstützung ist auch für die Mitarbeiter, deren Vertragsarbeitgeber die IVG Immobilien AG ist, eine Versorgungszusage aufgrund einer besonderen Beteiligungsvereinbarung bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) enthalten.

Für 2007 betrug der Umlagesatz 9 % des zusatzversorgungspflichtigen Entgeltes (10,6 Mio. Euro), wobei 7,59 % vom Arbeitgeber und 1,41 % vom pflichtversicherten Arbeitnehmer zu tragen sind. Zusätzlich ist vom Arbeitgeber ein Sanierungsgeld von 11,65 % der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte zu entrichten.

Nach Auskunft der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder sind 563 ehemalige Mitarbeiter Rentenbezieher. Daneben bestehen nach vorliegenden Angaben für 604 ehemalige Mitarbeiter Anwartschaften gegenüber VBL.

Im Personalaufwand sind mit 9,9 Mio. Euro die an Tochterunternehmen weiterbelasteten Personalaufwendungen enthalten (Vorjahr: 9,8 Mio. Euro).

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

in Tsd. €	2007	2006
Planmäßige Abschreibungen	-961	-2.159
Außerplanmäßige Abschreibungen	-2.092	-4.105
	-3.053	-6.264

Die außerplanmäßigen Abschreibungen betreffen hauptsächlich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Immobilien aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Tsd. €	2007	2006
Zuführung zu Rückstellungen für Projektrisiken, Mietgarantien u.a.	-23.263	-6.023
Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-15.276	-10.616
Finanzspesen	-14.780	-2.860
IT-Kosten	-11.331	-8.297
Marketingkosten	-3.434	-4.401
Aufwendungen für Leasing, Mieten und Pachten	-1.995	-2.134
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.418	-11.100
Wertberichtigungen auf Forderungen	-1.609	-2.112
Einstellungen in den Sonderposten mit Rücklagenanteil gemäß § 6b EStG	0	-46.500
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.938	-26.457
	-97.044	-120.500

In den Prüfungs- und Beratungsaufwendungen sind insgesamt Aufwendungen des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das im Geschäftsjahr erfasste Honorar von 2,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro) enthalten. Dieses setzt sich aus 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) für Abschlussprüfungen, 0,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,4 Mio. Euro) für sonstige Bestätigungsleistungen, 0,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro) für Steuerberatungsleistungen sowie 0,0 Mio. Euro (Vorjahr: 0,1 Mio. Euro) für sonstige Leistungen zusammen. Von den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen 2,0 Mio. Euro auf Vorjahre.

8. Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen im Vorjahr resultierten aus der erfolgten Kündigung der Mitgliedschaft der IVG AG bei dem Versorgungswerk des Bundes und der Länder (VBL) zum 31. Dezember 2007. Der Aufwand in Höhe von 61,6 Mio. Euro entspricht dem voraussichtlich an die VBL zu zahlenden Ablösebetrag (52,7 Mio. Euro) zuzüglich anfallender Steuern (8,9 Mio. Euro); es handelt sich im Wesentlichen um Lohnsteuern.

9. Steuern

in Tsd. €	2007	2006
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.735	-81
Sonstige Steuern	-234	-149
	-5.969	-230

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen in Höhe von 5.733 Tsd. Euro Vorjahre.

V. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl stellt sich nach Gruppen wie folgt dar:

	2007	2006
Gewerbliche Arbeitnehmer	50	78
Angestellte	172	191
Gesamt	222	269
Auszubildende	4	0

2007 waren von den 222 Arbeitnehmern 98 für Tochterunternehmen und 107 für die IVG Immobilien AG tätig. 17 Mitarbeiter befanden sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

2. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats, des Vorstands und der Beiräte

Vergütung des Aufsichtsrats

Nach § 16 der Satzung erhalten die Mitglieder eine jährliche feste Vergütung von 20.000,00 Euro sowie eine variable Vergütung von 500,00 Euro pro 1 Cent, um die das Konzernergebnis je Aktie (Earnings per Share) den Betrag von 50 Cent überschreitet. Die variable Vergütung ist begrenzt auf das Zweifache der festen Vergütung. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die einem Ausschuss angehören, erhalten je Ausschuss eine zusätzliche jährliche Vergütung von 2.500,00 Euro; der Ausschussvorsitzende erhält das Doppelte dieser zusätzlichen Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner für jede Aufsichtsratssitzung und Ausschusssitzung, an der sie teilnehmen, die durch die Ausübung ihres Amtes entstandenen Auslagen erstattet.

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug 2007 0,6 Mio. Euro (2006: 0,5 Mio. Euro):

in €	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Gesamt
Baumgartner	14.958,90	29.917,80	44.876,70
Bierbaum (Vors.)	45.000,00	80.000,00	125.000,00
Dr. Gaul	13.684,93	24.328,76	38.013,69
Günther	3.726,03	7.452,06	11.178,09
Dr. John von Freyend	20.000,00	40.000,00	60.000,00
Graf von Krockow	20.000,00	40.000,00	60.000,00
Lutz	22.500,00	40.000,00	62.500,00
Marcuse	2.404,11	4.273,98	6.678,09
Merz	23.219,18	40.000,00	63.219,18
Rieck (Stellv. Vors.)	35.000,00	60.000,00	95.000,00
Schäffauer	22.500,00	40.000,00	62.500,00
Summe	222.993,15	405.972,60	628.965,75

Die variable Vergütung wurde auf Basis des Konzernergebnisses je Aktie in Höhe von 2,34 Euro berechnet.

Sämtliche Beträge werden netto ohne Umsatzsteuer und ohne die Berücksichtigung weiterer Steuern ausgewiesen.

Zum 31.12.2007 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder erfolgt leistungsorientiert und besteht aus erfolgsunabhängigen und erfolgsabhängigen Vergütungskomponenten.

Die Entscheidungskompetenz für die Verträge der Mitglieder des Vorstands wurde dem Personalausschuss des Aufsichtsrats übertragen. Dieser hat letztmalig am 19.07.2007 über einzelne Elemente der Vergütung entschieden.

Die **erfolgsunabhängigen Vergütungskomponenten** bestehen aus der monatlich ausgezahlten Grundvergütung, den sonstigen Bezügen sowie den Pensionszusagen. Die sonstigen Bezüge bestehen im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung.

Als **erfolgsabhängige variable Vergütungskomponente** erhält jedes Mitglied des Vorstands eine Tantieme in Abhängigkeit von dem Konzernergebnis. Der Vorstandsvorsitzende, Herr Dr. Lechnitz, erhält eine Tantieme in Höhe von 0,5 %, der stellvertretende Vorstandsvorsitzende, Herr Dr. Kottmann, in Höhe von 0,4 %, Herr Dr. Reul in Höhe von 0,35 % und Herr Barth in Höhe von 0,25 % des Konzernergebnisses vor Ertragsteuern zuzüglich der sonstigen Steuern. Ab dem 01.01.2008 erhöht sich der Tantiemeanspruch von Herrn Barth auf 0,35 %.

Als **erfolgsabhängige variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung** erhalten die Vorstandsmitglieder Performance Shares.

Der Aufsichtsrat der IVG entscheidet jährlich neu darüber, ob und in welcher Höhe Performance Shares an die Mitglieder des Vorstands ausgegeben werden. Performance Shares sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten unter bestimmten Bedingungen das Recht erhalten, nach Ablauf des Performancezeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Mit den Performance Shares sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die Anzahl der Performance Shares, die am Ende des Performancezeitraums in einen Barbetrag umgewandelt und ausgezahlt werden, hängt von zwei Erfolgszielen ab.

Maßgebliche Erfolgsziele

Die maßgeblichen Erfolgsziele zur Feststellung, welche Anzahl an Performance Shares nach Ablauf des Performancezeitraums ausgezahlt wird, sind

- die absolute Steigerung des Kurses der IVG Aktie,
- das durchschnittliche Ergebnis je Aktie, sogenannte diluted Earnings Per Share (im Folgenden „diluted EPS“).

Die Erfolgsziele 1 und 2 werden für die Ermittlung der Anzahl an Performance Shares, die nach Ablauf des Performancezeitraums ausgezahlt werden, unabhängig voneinander festgestellt und mit jeweils 50 % gewichtet. Dies bedeutet, dass jeweils die Hälfte der gewährten Performance Shares mit einer Zuteilungsquote zu multiplizieren ist; das Ergebnis stellt die Anzahl der Performance Shares dar, die letztendlich in einen Barbetrag umgewandelt und ausgezahlt wird.

Erfolgsziel 1

Die absolute Aktienkurssteigerung der IVG Aktie (Erfolgsziel 1) ergibt sich aus den Xetra-Schlusskursen der IVG Aktie (WKN 620570). Hierbei wird der Durchschnitt der Schlusskurse der letzten 30 Börsenhandelstage an der Frankfurter Börse vor und der Schlusskurse der ersten 30 Börsenhandelstage an der Frankfurter Börse nach der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG im Jahr der Ausgabe (Anfangswert) mit dem Durchschnitt der Schlusskurse der letzten 30 Börsenhandelstage an der Frankfurter Börse vor und der Schlusskurse der ersten 30 Börsenhandelstage an der Frankfurter Börse nach der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG am Ende des Performancezeitraums (Endwert) verglichen und durch Division des Endwertes durch den Anfangswert die prozentuale Entwicklung des Endwertes bezogen auf den Anfangswert errechnet.

Die Zuteilungsquote für das Erfolgsziel 1 (Aktienkurssteigerung) beträgt bei:

einer Aktienkurssteigerung von unter	15 %	=	0 %
einer Aktienkurssteigerung von	30 %	=	130 %

Darüber hinausgehende Kurssteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Erfolgsziel 2

Für die durchschnittlichen diluted EPS (Erfolgsziel 2) erfolgt die Messung der erreichten Performance auf Basis der Werte der Geschäftsjahre des jeweiligen Performancezeitraums. Maßgeblich hierfür ist die Angabe der diluted EPS, wie sie in dem Geschäftsbericht der IVG für die betreffenden Geschäftsjahre veröffentlicht wird.

Die Zuteilungsquote für das Erfolgsziel 2 im Performance Share Plan 2007 beträgt bei:

durchschnittlichen diluted EPS von unter	1,18 Euro	=	0 %
durchschnittlichen diluted EPS von größer oder gleich	1,77 Euro	=	130 %

Eventuell darüber hinausgehende Steigerungen bleiben unberücksichtigt.

Sollte sich der Endwert der IVG Aktie um mehr als 30 % gegenüber dem Anfangswert verschlechtert haben, erfolgt – unabhängig vom Performancefaktor diluted EPS – generell keine Auszahlung von Performance Shares.

Gewährungszeitpunkt und Performancezeitraum

2007 wurden die Performance Shares zum 30.06.2007 gewährt.

Die Dauer des Performancezeitraums, der zur Messung der Erfolgsziele dient, beträgt drei Jahre. Der Performancezeitraum beginnt im Ausgabejahr mit dem Gewährungszeitpunkt und endet im dritten Jahr mit Ablauf des 30. Börsenhandelstages an der Frankfurter Börse nach Abschluss der Hauptversammlung der IVG Immobilien AG.

Das Recht, einen bestimmten Geldbetrag zu beziehen, entsteht erst mit Ablauf des Performancezeitraums und setzt voraus, dass:

- die Erfolgsziele erreicht werden,
- ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis mit der IVG oder einer Tochtergesellschaft besteht.

Ermittlung der Anzahl der auszuzahlenden Performance Shares

Zum Datum des Ablaufs des Performancezeitraums wird die Erreichung der Erfolgsziele festgestellt. Aus dem Grad der Erreichung der Erfolgsziele errechnet sich die Zuteilungsquote, die die endgültige Anzahl der an einen Berechtigten auszuzahlenden Performance Shares bestimmt. Unter Berücksichtigung von Fluktuation und sonstigen Verfallmöglichkeiten erhält man die Anzahl der nach Ablauf der Tranche zur Auszahlung anstehenden Performance Shares.

Auszahlung der Performance Shares

Die als Endergebnis ermittelte Anzahl an Performance Shares wird mit dem durchschnittlichen Xetra-Schlusskurs der IVG Aktie an den letzten 30 Börsenhandelstagen an der Frankfurter Börse vor und der ersten 30 Börsenhandelstage an der Frankfurter Börse nach der ordentlichen Hauptversammlung der IVG Immobilien AG in dem Jahr multipliziert, in dem der Performancezeitraum endet. Eine Steigerung des Endwertes gegenüber dem Anfangswert von mehr als 100 % bleibt unberücksichtigt.

Für die einzelnen Mitglieder des Vorstands ergibt sich folgende Gesamtvergütung für das Jahr 2007 (2006):

in €	Grundvergütung	Tantieme	Sonstige Bezüge	Veränderung Zeitwert der Optionen aus LTI-/PSP-Plänen	Gesamtvergütung
Barth	250.008,00 (62.500,00)	1.001.152,65 (75.000,00)	8.446,08 (3.768,00)	33.814,90 (9.932,44)	1.293.421,63 (151.200,44)
Dr. Kottmann	350.004,00 (327.785,34)	1.601.844,24 (905.885,46)	14.358,24 (14.905,76)	345.910,36 (1.857.621,69)	2.312.116,84 (3.106.198,25)
Dr. Lechnitz	420.000,00 (245.000,00)	2.002.305,30 (419.408,18)	14.891,52 (6.240,48)	74.983,82 (42.419,09)	2.512.180,64 (713.067,75)
Dr. Reul	280.008,00 (247.506,00)	1.401.613,71 (753.861,30)	12.322,92 (11.103,40)	187.885,25 (703.248,17)	1.881.829,88 (1.715.718,87)
Summe	1.300.020,00 (882.791,34)	6.006.915,90 (2.154.154,94)	50.018,76 (36.017,64)	642.594,33 (2.613.221,39)	7.999.548,99 (5.686.185,31)

Die auf das Geschäftsjahr 2007 entfallende anteilige Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Optionen aus den laufenden LTI/Performance Share Plänen ist in die Gesamtvergütung der einzelnen Mitglieder des Vorstands einbezogen worden.

Der Bestand der an die Mitglieder des Vorstands ausgegebenen Performance Shares hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	Bestand 01.01.2007	Ausgegeben 2007	Ausgeübt 2007	Abgelaufen 2007	Bestand 31.12.2007
Barth	2.083	16.000	0,0	0,0	18.083
Dr. Kottmann	78.773	20.000	6.850	41.423	50.500
Dr. Lechnitz	8.896	24.000	0,0	0,0	32.896
Dr. Reul	37.071	16.000	0,0	17.260	35.811
Gesamt	126.823	76.000	6.850	58.683	137.290

2007 haben die Mitglieder des Vorstands 76.000 Performance Shares erhalten. Der gesamte beizulegende Wert der im Geschäftsjahr 2007 ausgegebenen Performance Shares betrug zum Ausgabezeitpunkt für Herrn Dr. Lechnitz 443.280,00 Euro, für Herrn Dr. Kottmann 369.400,00 Euro, für Herrn Dr. Reul 295.520,00 Euro sowie für Herrn Barth 295.520,00 Euro.

Die Vorstandsmitglieder haben folgende **Versorgungszusagen** erhalten:

Altersrente

Für die Herren Dr. Lechnitz und Dr. Kottmann, beträgt der Pensionsanspruch 50 % der vollen Fixbezüge.

Herr Dr. Reul hat eine beitragsbezogene, an die Höhe der fixen Bezüge gebundene Zusage erhalten, die bei Wiederbestellung ebenfalls in eine prozentuale Zusage von 50 % der fixen Jahresbezüge entsprechend den für Vorstandsversorgungszusagen der IVG üblichen Grundsätzen umgewandelt wird.

Für Herrn Barth wurde eine beitragsbezogene, an die Höhe der fixen Bezüge gebundene Zusage, vereinbart.

Die Wartezeit für Leistungen aus den Versorgungszusagen beträgt grundsätzlich fünf Jahre. Bei den Herren Dr. Lechnitz und Barth wurde auf eine Wartezeit verzichtet.

Die Versorgungszusagen werden grundsätzlich mit Vollendung des 65. Lebensjahres fällig.

Scheidet ein Vorstandsmitglied vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, um in den Ruhestand zu treten, besteht für die Herren Dr. Lechnitz und Dr. Kottmann mit Vollendung des 60. Lebensjahres Anspruch auf ein ungekürztes Ruhegehalt. Sollte Herr Dr. Kottmann vor Vollendung des 65. Lebensjahres ausscheiden, weil die IVG den Vertrag auf der bisherigen Grundlage nicht fortsetzen möchte, so besteht Anspruch auf ein ungekürztes Ruhegehalt. Auf dieses Ruhegehalt werden anderweitige Verdienste in voller Höhe angerechnet. Im Übrigen gilt für die Herren Dr. Lechnitz und Dr. Kottmann, dass bei einem vorzeitigen Ausscheiden die bis zu dem Zeitpunkt des Ausscheidens erworbene Anwartschaft erhalten bleibt, soweit diese unverfallbar ist. Wird diese Anwartschaft nach Vollendung des 60. Lebensjahres und vor Vollendung des 65. Lebensjahres in Anspruch genommen, beträgt der Abschlag für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme 0,5 %.

Scheiden die Herren Dr. Reul und Barth vor Vollendung des 65. Lebensjahres aus, bleibt ihre bis zu diesem Zeitpunkt erworbene Anwartschaft erhalten, sofern diese unverfallbar ist. Im Falle der vorgezogenen Altersrente wird die bis dahin erworbene Rentenanswartschaft um 0,5 % für jeden Monat der vorzeitigen Inanspruchnahme gekürzt.

Die IVG passt jeweils zum 1. Januar eines Jahres laufende Ruhegehaltszahlungen entsprechend der Inflationsrate (Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushaltes) an. Anwartschaften, die nach einem vorzeitigen Ausscheiden aus der IVG bestehen, werden nicht dynamisiert oder angepasst.

Invalidenrente

Scheidet ein Vorstandsmitglied nach Ablauf der Wartezeit und vor Inanspruchnahme des Ruhegehaltes aus der IVG aus, weil es – wie von ihm durch ein amtsärztliches Gutachten nachgewiesen worden ist – berufsunfähig bzw. vermindert erwerbsfähig ist, so hat es für die Dauer der Berufsunfähigkeit bzw. verminderten Erwerbsfähigkeit Anspruch auf eine monatliche Rente. Für die Herren Dr. Lechnitz und Dr. Kottmann besteht der Anspruch in Höhe der mit Vollendung des 65. Lebensjahres zugesagten Altersrente/Ruhegehalt. Für die Herren Dr. Reul und Barth besteht der Anspruch in Höhe der bis zum Eintritt der Erwerbsminderung erworbenen Rentenbausteine.

Hinterbliebenenrente

Die Hinterbliebenenrente beträgt maximal 100 % des Ruhegehaltes des Vorstandsmitglieds. Bei Ausscheiden vor dem 65. Lebensjahr auf Wunsch des Vorstandsmitglieds beträgt die Hinterbliebenenrente maximal 100 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds erhält dessen Ehefrau eine lebenslängliche Witwenrente in Höhe von 60 % der Rente, die das Vorstandsmitglied bezog oder bezogen hätte, wenn es zum Zeitpunkt seines Todes berufsunfähig geworden wäre, bzw. 60 % der unverfallbaren Anwartschaft.

Ein Anspruch auf Witwen- bzw. Witwerrente besteht nicht, wenn das Vorstandsmitglied die Ehe

- innerhalb von sechs Monaten vor seinem Ableben geschlossen hat; dies gilt jedoch nicht, wenn der Tod durch Unfall verursacht ist;
- nach Vollendung des 65. Lebensjahres oder nach Eintritt des Versorgungsfalles geschlossen hat.

Bei den Herren Dr. Reul und Barth wird die Witwen- bzw. Witwerrente gekürzt, wenn der hinterbliebene Ehegatte das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder mehr als 15 Jahre jünger als der Verstorbene ist.

Die Hinterbliebenenrente erlischt mit dem Ablauf des Monats, in dem die hinterbliebene Ehefrau stirbt oder sich wieder verheiratet. Im letzteren Fall erhält die Witwe eine einmalige Abfindung in Höhe des 24-fachen, bzw. des 18-fachen Betrags der Hinterbliebenenrente.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds haben die hinterbliebenen Kinder Anspruch auf Waisenrente. Die Höhe der Waisenrente beträgt bei den Herren Dr. Lechnitz und Dr. Kottmann für Halbweisen 15 % und für Vollweisen 20 % der Rente, die das Vorstandsmitglied bezog oder bezogen hätte, wenn es zum Zeitpunkt seines Todes berufsunfähig geworden wäre, bzw. 15 % oder 20 % der unverfallbaren Anwartschaft. Bei den Herren Dr. Reul und Barth beträgt die Waisenrente für jede Halbweise 20 % und für jede Vollweise 40 % der Witwen- bzw. Witwerrente. Waisenrentenberechtigt sind die ehelichen, nichtehelichen, die für ehelich erklärten und die an Kindes statt angenommenen Kinder, sowie Stief- und Pflegekinder, für die der Verstorbene nachweislich zum Unterhalt verpflichtet war. Für ein Kind, das beim Tod des Vorstandsmitglieds in einem regelmäßigen Arbeitsverhältnis steht oder das 18. Lebensjahr vollendet hat, besteht kein Anspruch auf Waisenrente. Für ein Kind, das sich nach Vollendung des 18. Lebensjahres noch in einer Schul- oder Berufsausbildung befindet, den gesetzlichen Grundwehrdienst oder zivilen Ersatzdienst leistet, oder infolge körperlicher oder geistiger Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten, wird die Waisenrente bis zum Ende dieser Zeit, längstens jedoch bis zur Vollendung des 25. bzw. 27. Lebensjahres gewährt. Die Waisenrente wird letztmalig für den Monat gezahlt, in dem einer der vorstehend genannten Ausschlussgründe eintritt.

Die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen im Geschäftsjahr 2007 betragen für Herrn Barth 27.784 Euro, für Herrn Dr. Kottmann 124.305 Euro, für Herrn Dr. Lechnitz 164.397 Euro und für Herrn Dr. Reul 139.157 Euro. Zum 31.12.2007 bestanden keine Vorschüsse und Kredite an die Mitglieder des Vorstands.

Gesamtbezüge für ehemalige Organmitglieder und deren Hinterbliebene

Die Gesamtbezüge der früheren Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich auf 0,7 Mio. Euro. Die entsprechenden Pensionsrückstellungen belaufen sich auf 9,0 Mio. Euro.

3.a LTI-Pläne

Die folgende Übersicht zeigt die Anzahl der in der Unternehmensgruppe an die Vorstände, Geschäftsführer der Sparten- gesellschaften sowie Führungskräfte ausgegebenen Optionen in den Jahren 1999 bis 2004, ausgeübte Optionen, verfallene Optionen und den jeweiligen Bestand zum Jahresende:

	Plan 2004	Plan 2003	Plan 2002	Plan 2001	Plan 2000	Plan 1999
Bestand am 01.01.1999						
Ausgegeben 1999						403.256
Ausgeübt 1999						
Verfallen 1999						
Bestand am 31.12.1999						403.256
Ausgegeben 2000					377.298	
Ausgeübt 2000						
Verfallen 2000						18.083
Bestand am 31.12.2000					377.298	385.173
Ausgegeben 2001				410.497		
Ausgeübt 2001						
Verfallen 2001					48.327	49.729
Bestand am 31.12.2001				410.497	328.971	335.444
Ausgegeben 2002			766.350			
Ausgeübt 2002						
Verfallen 2002					1.726	
Bestand am 31.12.2002			766.350	410.497	327.245	335.444
Ausgegeben 2003		749.250				
Ausgeübt 2003						
Verfallen 2003			20.100	7.575	6.904	9.042
Bestand am 31.12.2003		749.250	746.250	402.922	320.341	326.402
Ausgegeben 2004	756.600					
Ausgeübt 2004			403.500			
Verfallen 2004		7.500	39.000	23.608	1.381	
Bestand am 31.12.2004	756.600	741.750	303.750	379.314	318.960	326.402
Ausgegeben 2005						
Ausgeübt 2005		413.300	289.400			
Verfallen 2005	34.500	38.400		5.353		
Bestand am 31.12.2005	722.100	290.050	14.350	373.961	318.960	326.402
Ausgegeben 2006						
Ausgeübt 2006	588.000	269.550	14.350	363.358		
Verfallen 2006				10.603	12.082	326.402
Bestand am 31.12.2006	134.100	20.500	0	0	306.878	0
Ausgegeben 2007						
Ausgeübt 2007	41.850	13.500				
Verfallen 2007					306.878	
Bestand am 31.12.2007	92.250	7.000	0	0	0	0

Nach entsprechenden Vorstandsbeschlüssen und Genehmigungen durch den Aufsichtsrat sind alle LTI-Pläne durch Geldzahlungen zu bedienen.

Von den zum 31.12.2007 99.250 ausstehenden Optionen (Vorjahr: 461.478) sind 99.250 Stück ausübbar (Vorjahr: 154.600). Optionen, die 2007 ausgeübt wurden, führten zu einem Auszahlungsbetrag von 1,4 Mio. Euro. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der zum 31. Dezember 2007 ausstehenden Optionen beträgt 1,4 Jahre.

Der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausübung betrug für den Plan 2003 26,91 Euro und für den Plan 2004 25,05 Euro. Zum 31.12.2007 belief sich der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen aus dem Jahr 2003 auf 15,95 Euro und der beizulegende Zeitwert aus dem Jahr 2004 auf 13,79 Euro. Diese wurden von Towers Perrin auf Basis eines Binomialmodells nach Cox, Ross Rubinstein berechnet. Als risikolose Zinssätze wurden für die Aktienoptionen 2003 4,073 % und für die Aktienoptionen 2004 4,074 % verwendet. Der Berechnung wurde ferner eine Dividendenrendite von 2,12 % sowie eine Volatilität der IVG Aktie von 32,85 % zugrunde gelegt. Die Volatilität wurde auf Basis eines Zeitraums von einem Jahr zum jeweiligen Stichtag berechnet. Dabei wurden die Wochenschlusskurse der IVG Aktie zugrunde gelegt.

Eckdaten der bisher ausgegebenen LTI-Pläne:

	Plankonzept 2002			Plankonzept 1999		
	Plan 2004	Plan 2003	Plan 2002	Plan 2001	Plan 2000	Plan 1999
Ausgabedatum	30.06.2004	30.06.2003	26.07.2002	14.06.2001	16.06.2000	10.06.1999
Laufzeit	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	7 Jahre	7 Jahre
Sperrfrist	2 Jahre	2 Jahre	2 Jahre	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Basiskurs in €	9,80	7,63	10,28	14,13	14,70	15,02
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe	52	49	52	35	30	27
Anzahl der ausgegebenen Optionen	756.000	749.250	766.350	410.497	377.298	403.256
(davon Vorstand)	(274.050)	(274.050)	(274.050)	(147.707)	(138.075)	(162.748)
Erfolgshürde absolut (Kurssteigerung in % pro Jahr)	5,0	5,0	5,0	7,4	6,5	5,0
Erfolgshürde	keine	keine	keine	Out-perfor- mance EPIX	Out-perfor- mance EPIX	Out-perfor- mance EPIX
Optionswert zum Ausgabebetrag in €	1,85	1,42	1,47	3,33	3,59	2,63
31.12.2007 (in vollen Monaten)	18	6	ausgelaufen	6	ausgelaufen	ausgelaufen

3. b Performance Share Pläne 2005, 2006 und 2007

Die Basisdaten bezüglich der Performance Share Pläne und die für das Bewertungsmodell zum 31.12.2007 zugrunde gelegten Parameter können der folgenden Übersicht entnommen werden. Für die Bestimmung des Optionswertes wurde auf eine Monte Carlo-Simulation zurückgegriffen.

	PSP 2007	PSP 2006	PSP 2005
Ausgabedatum	30.06.2007	30.06.2006	17.05.2005
Laufzeit	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Sperrfrist	3 Jahre	3 Jahre	3 Jahre
Restlaufzeit	2,5 Jahre	1,5 Jahre	0,5 Jahre
Basiskurs der Aktie (Ø 60 Tage) in €	31,55	23,66	14,53
Teilnehmer im Jahr der Ausgabe	45	43	36
Anzahl der ausgegebenen Shares	165.850	156.785	127.475
(davon Vorstand)	(76.000)	(67.327)	(52.880)
Wert zum 31.12.2007 in €	9,40	17,94	35,20
Bestand zum 31.12.2007*	165.850	145.785	115.430
Aktienkurs IVG AG zum 31.12.2007 in €	23,58	23,58	23,58
Risikofreier Zins gemäß Restlaufzeit in %	4,093	4,074	4,073
Dividendenrendite in %	2,12	2,12	2,12
Volatilität in %	32,34	33,85	33,85

* Veränderung gegenüber ausgegebenen Shares durch Austritte von Mitarbeitern bedingt

Bei allen Plänen wurde die Volatilität analog zur angesetzten Restlaufzeit bestimmt. Dabei wurden die Wochenschlusskurse der IVG Aktie zugrunde gelegt. Der angegebene Wert zum 31.12.2007 stellt den gewichteten Durchschnitt der beiden separat ermittelten Optionswerte im Hinblick auf die vereinbarten Optionsziele dar.

Folgende Bestandsentwicklungen traten seit Einführung der Performance Share Pläne auf:

	PSP 2007	PSP 2006	PSP 2005
Bestand am 31.12.2004			0
Ausgegeben 2005			127.475
Ausgeübt 2005			0
Verfallen 2005			0
Bestand am 31.12.2005		0	127.475
Ausgegeben 2006		156.785	0
Ausgeübt 2006		0	0
Verfallen 2006		0	295
Bestand am 31.12.2006	0	156.785	127.180
Ausgegeben 2007	165.850	0	0
Ausgeübt 2007	0	0	0
Verfallen 2007	0	11.000	11.750
Bestand am 31.12.2007	165.850	145.785	115.430

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der zum 31.12.2007 ausstehenden Performance Shares betrug 1,6 Jahre.

Im Jahr 2007 betrug der Gesamtaufwand für die bestehenden Mitarbeiterbeteiligungsprogramme 0,9 Mio. Euro. Somit belief sich die Rückstellung zum 31.12.2007 auf insgesamt 6,8 Mio. Euro. Die am Ende der Periode ausübbareren Optionen wiesen einen inneren Wert in Summe von 1,4 Mio. Euro auf.

4. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel, hat uns gemäß §§ 21 Abs. 1, 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 24 WpHG für ihr 100 %iges Tochterunternehmen, Pellecea GmbH, Hamburg, mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Pellecea GmbH an unserer Gesellschaft am 16.01.2007 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und nunmehr gerundet 2,54 % der Stimmrechte) beträgt. Der Stimmrechtsanteil der HSH Nordbank AG an unserer Gesellschaft hat am 16.01.2007 die Schwelle von 5 % unterschritten und beträgt nunmehr ebenfalls gerundet 2,54 % der Stimmrechte. Diese Stimmrechte sind der HSH Nordbank AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG in dieser Höhe zuzurechnen.

Lansdowne Partners Limited Partnership, London, England, hat uns am 07.05.2007 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 23.04.2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und 2,89 % (3.351.402 Stimmrechte) beträgt. Der Stimmrechtsanteil wird der Lansdowne Partners Limited Partnership gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet. Zugleich hat uns Lansdowne Global Financials Fund Limited gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 23.04.2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und 2,89 % (3.351.402 Stimmrechte) beträgt.

Die KDA Capital (UK) LLP, London, England, hat uns gemäß § 21 Abs. 1, 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG am 02.08.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 30.07.2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und 3,01613 % (3.498.711 Stimmrechte) beträgt. Die Stimmrechte werden der KDA Capital (UK) LLP gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

Des Weiteren hat die KDA Capital (UK) LLP, London, England, uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 21.08.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 16.08.2007 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und 2,92992 % (3.398.711 Stimmrechte) beträgt. Die Stimmrechte werden der KDA Capital (UK) LLP gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

Janus Capital Management LLC, Denver, USA, hat uns am 17.09.2007 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 24.08.2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und 3,15 % (3.652.210 Stimmrechte) beträgt. Der Stimmrechtsanteil ist der Janus Capital Management LLC über § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Nordrheinische Ärzteversorgung Düsseldorf hat uns am 29.10.2007 gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 26.10.2007 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 2,95 % (3.418.775 Stimmrechte) beträgt. 2,95 % der Stimmrechte (3.418.775 Stimmrechte) sind der Nordrheinischen Ärzteversorgung Düsseldorf gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpHG zuzurechnen.

Die Santo Holding AG, Zollikon, Schweiz, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 09.11.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 09.11.2007 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und 10,97 % (12.730.000 Stimmrechte) beträgt. Die Stimmrechte werden der Santo Holding AG, Zollikon, Schweiz, gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH, Stuttgart, hat uns am 09.11.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 09.11.2007 die Schwellen von 3 %, 5 % und 10 % überschritten hat und 10,97 % (12.730.000 Stimmrechte) beträgt. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH wird von der Santo Holding AG, Zollikon, Schweiz, kontrolliert.

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns gem. § 21 Abs. 1 WpHG am 05.07.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 02.07.2007 die Schwellen von 3 %, 5 %, 10 % und 20 % überschritten hat und 20,1 % (23.316.000 Stimmrechte) beträgt. Die Stimmrechte sind der Gesellschaft gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A. (Luxembourg), Luxemburg, und die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, zuzurechnen.

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxemburg, Luxemburg, hat uns am 09.11.2007 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 09.11.2007 die Schwellen von 20 % und 15 % unterschritten hat und nunmehr 10,10 % (11.716.000 Stimmrechte) beträgt. Diese Stimmrechte werden der Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A. nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, und die Sal. Oppenheim jr. & Cie. Beteiligungen S.A. (Luxembourg), Luxemburg, zugerechnet.

Die INKA Internationale Kapitalanlagegesellschaft mbH, Düsseldorf, hat uns am 04.12.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 03.12.2007 die Schwelle von 3 % überschritten hat und 3,15 % (3.654.336 Stimmrechte) beträgt. Die Stimmrechte werden der Gesellschaft über § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet.

5. Corporate Governance

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und Leitlinien sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance gewährleistet eine verantwortliche, auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle unseres Unternehmens. Sie fördert das Vertrauen der Anleger, Geschäftspartner sowie der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung von IVG.

Vorstand und Aufsichtsrat der IVG Immobilien AG haben am 22.11.2007 gemeinsam die Entsprechungserklärung gemäß § 161 AktG zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 14.06.2007 abgegeben. Die Entsprechungserklärungen sind den Aktionären auf der Webseite (www.ivg.de) der Gesellschaft in Form und Inhalt dauerhaft zugänglich.

Das in den Konzernabschluss einbezogene börsennotierte Tochterunternehmen IVG Deutschland Immobilien AG hat die Entsprechungserklärung nach § 161 AktG abgegeben und in erneuter Form durch die Veröffentlichung im Internet (www.ivg-deutschland-immobilien.com) zugänglich gemacht.

6. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand und leitende Angestellte sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den konsolidierten Tochtergesellschaften auch die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, und die nicht konsolidierten Tochter- und Equitygesellschaften der IVG.

Zu den Beziehungen mit Vorständen und Aufsichtsräten wird auf den Abschnitt 2. verwiesen. Mit nahen Angehörigen des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

Einem leitenden Angestellten wurde ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen gewährt. Es valutiert zum Stichtag mit 80 Tsd. Euro. Sicherheiten wurden nicht gewährt. Ansonsten wurden mit leitenden Angestellten sowie deren nahen Angehörigen keine Geschäfte getätigt.

Mit nicht konsolidierten Tochter- und Equitygesellschaften bestehen Geschäftsbeziehungen (u.a. Teilnahme am zentralen Cashmanagement, GÜ-Verträge), die zu Marktkonditionen abgewickelt werden. Das Volumen der erbrachten Leistungen beträgt 5,2 Mio. Euro (Ertrag), das der in Anspruch genommenen Leistungen 0,3 Mio. Euro (Aufwand).

Die IVG Immobilien AG hat mit Vertrag vom 07.11.2006 von Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA sowie ihrer Tochtergesellschaft Sal. Oppenheim International S.A., Luxemburg gehaltenen Geschäftsanteile an der Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH über insgesamt 43,9 % erworben. Der Gesamtkaufpreis für diese Anteile (145,6 Mio. Euro) setzt sich zusammen aus dem gutachterlich ermittelten anteiligen Unternehmenswert und dem auf sie entfallenden Anteil am Gewinn des Jahres 2006. Die Übertragung und Kaufpreiszahlung erfolgte in zwei Schritten (Erwerb eines 25 %igen Anteil zum Kaufpreis von 82,9 Mio. Euro am 07.11.2006, Erwerb eines 18,9 %igen Anteils zum Kaufpreis von 62,7 Mio. Euro am 05.01.2007). Im Zusammenhang mit den restlichen Anteilen besteht eine bedingte finanzielle Verpflichtung.

Zum 31.12.2007 hat der IVG Konzern gegenüber Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim Forderungen aus Bankguthaben von 11,3 Mio. Euro (2006: 0,0 Mio. Euro). Unternehmen des Bankhauses Sal. Oppenheim haben im Geschäftsjahr 2007 Leistungen von 3,2 Mio. Euro (2006: 2,1 Mio. Euro) an Gesellschaften des IVG Konzerns zu marktüblichen Konditionen erbracht.

VI. Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Detlef Bierbaum

Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter der
Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A.
Köln

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Österreich) AG*
- Douglas Holding AG
- DWS Investment GmbH
- IVG Institutional Funds GmbH
- Kölnische Rückversicherungs-Gesellschaft AG
- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG
- Monega Kapitalanlagegesellschaft mbH
- Oppenheim Kapitalanlagegesellschaft mbH* (Vorsitz)
- SMS GmbH

Vergleichbare Mandate:

- CA Immobilien Anlagen AG, Wien
- Dundee REIT, Toronto
- Foreign Colonial Europe Trust, London
- Integrated Asset Management plc, London
- Oppenheim Investment Managers, Dublin* (Vorsitz)
- Oppenheim Asset Management S.à.r.l., Luxemburg (Vorsitz)
- Tertia Handelsbeteiligungsgesellschaft mbH
- The Central European and Russia Fund, Inc., New York
- The European Equity Fund, Inc., New York

* Oppenheim-Konzerngesellschaften

Peter Rieck

Stellv. Vorsitzender

Stellv. Vorsitzender des Vorstands der HSH Nordbank AG
Reinbek

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- HSH Real Estate AG* (Vorsitz)
- LB Immo Invest GmbH (Vorsitz)

Vergleichbare Mandate:

- Amentum Capital Ltd., Dublin*
- BIG-Bau Investitionsgesellschaft GmbH (bis 31.12.2007)
- DAL Deutsche Anlagen-Leasing GmbH & Co. KG (bis 31.12.2007)
- H/H-Stadtwerkefonds KGaA, Luxemburg (Vorsitz)
- HSH Nordbank Private Banking S.A., Luxemburg* (Vorsitz)
(bis 31.12.2007)

* HSH Nordbank-Konzerngesellschaften

Franz-Xaver Baumgartner (bis 30.09.2007)

Elektromeister

IVG Kavernen GmbH, Tanklager Oberhausen
Burgheim

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Frank F. Beelitz (ab 01.03.2008)

Investmentbanker, Managing Partner
Beelitz & Cie.
Bad Homburg

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Software AG (Vorsitz)
- Südwestbank AG

Vergleichbare Mandate:

Keine

Dr. Hans Michael Gaul (ab 24.05.2007)

Düsseldorf

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Allianz-Versicherungs AG
- DKV AG
- Evonik Industrie AG (ab 03.12.2007)
- HSBC Trinkaus & Burkhardt AG (ab 26.11.2007)
- RAG AG (bis 30.11.2007)
- RAG Beteiligungs-AG (bis 30.11.2007)
- Siemens AG (ab 24.01.2008)
- VNG Verbundnetz Gas AG (ab 15.05.2007)
- Volkswagen AG

Vergleichbare Mandate:

Keine

David C. Günther (ab 25.10.2007)

Rechtsanwalt, Sachbearbeiter

IVG Asset Management GmbH

Grünwald

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Dr. Eckart John von Freyend

Gesellschafter

Gebr. John von Freyend

Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Bad Honnef

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Finum AG (Vorsitz, ab 30.11.2007)
- Hahn Immobilien-Beteiligungs AG
- Hamborner AG (Vorsitz, ab 16.02.2007)
- Konzeptplus AG (Vorsitz, ab 03.07.2007)
- Litos AG (ab 19.04.2007)
- VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Vergleichbare Mandate:

- Infopark Fejlesztési Rt., Budapest
- Swiss Lake AG, Zürich (bis 31.12.2007)

Matthias Graf von Krockow (bis 01.03.2008)

Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter der

Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA

und Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A.

Sprecher des Vorstands der BHF-BANK AG

Köln

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Österreich) AG* (Vorsitz)
- Fiat Group Automobiles Germany AG (Vorsitz)
- IV. Oppenheim AG* (bis 05.09.2007)
- RWE-Power AG
- Schwestern-Versicherungsverein vom Roten Kreuz in Deutschland a.G. (Vorsitz)
- ThyssenKrupp Steel AG
- V. Oppenheim AG* (bis 30.08.2007)

Vergleichbare Mandate:

- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Luxembourg) S.A., Luxemburg* (Vorsitz, bis 30.06.2007)
- Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG, Zürich* (Vorsitz)
- Sal. Oppenheim International S.A., Luxemburg* (bis 18.05.2007)

* Oppenheim-Konzerngesellschaften

Rudolf Lutz

Sachbearbeiter

IVG Immobilien AG

Bonn

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Paul William Marcuse (bis 08.02.2007)

Managing Director, Head of Global Real Estate

UBS Global Asset Management (UK) Ltd. (ab 15.01.2007)

Pinner, Middlesex, Großbritannien

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Friedrich Merz

Rechtsanwalt, Partner
Mayer Brown LLP
Arnsberg-Niedereimer

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- AXA Konzern AG (ab 24.07.2007)
- AXA Versicherungs AG (bis 18.06.2007)
- DBV Winterthur AG (ab 01.06.2007)
- Deutsche Börse AG
- Interseroh AG

Vergleichbare Mandate:

- BASF Antwerpen N.V., Antwerpen, Belgien
- Stadler Rail AG, Bussnang, Schweiz

Claus Schäffauer

Sachbearbeiter
IVG Institutional Funds GmbH
Heppenheim

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Ausschüsse des Aufsichtsrats der IVG Immobilien AG

Audit Committee

- Peter Rieck, Vorsitzender
- Dr. Hans Michael Gaul, Stellv. Vorsitzender (ab 24.05.2007)
- Paul Marcuse, Stellv. Vorsitzender (bis 08.02.2007)
- Friedrich Merz, Stellv. Vorsitzender
(ab 09.02.2007 bis 24.05.2007)
- Rudolf Lutz

Personalausschuss

- Detlef Bierbaum, Vorsitzender
- Friedrich Merz, Stellv. Vorsitzender
- Claus Schäffauer

Vorstand

Dr. Wolfhard Lechnitz

Vorsitzender des Vorstands
Essen

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- IVG Deutschland Immobilien AG* (Vorsitz, ab 01.01.2007)
- IVG Immobilien-Management Holding AG* (Vorsitz)
(ab 30.07.2007)
- IVG Institutional Funds GmbH* (Vorsitz, ab 15.01.2007)

Vergleichbare Mandate:

Keine

* IVG Konzerngesellschaften

Dr. Bernd Kottmann

Stellv. Vorsitzender des Vorstands und Finanzvorstand
Wachtberg-Pech

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- IVG Immobilien-Management Holding AG* (ab 30.07.2007)
- IVG Institutional Funds GmbH* (ab 18.05.2007)

Vergleichbare Mandate:

- Infopark Fejlesztési Rt., Budapest* (bis 01.03.2007)
- IT Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH*
- IVG Polar Oy, Helsinki* (Vorsitz)

* IVG Konzerngesellschaften

Andreas Barth (ab 01.01.2007)

Mitglied des Vorstands
Geschäftsbereiche IVG Development und IVG Caverns
Bonn

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Dr. Georg Reul

Mitglied des Vorstands
Geschäftsbereiche IVG Investment und IVG Funds
Bonn-Bad Godesberg

Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB:

- IVG Immobilien-Management Holding AG* (ab 30.07.2007)
- IVG Institutional Funds GmbH* (ab 18.05.2007)

Vergleichbare Mandate:

- Goldbeck GmbH (ab 18.07.2007)

* IVG Konzerngesellschaften

VII. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns der IVG Immobilien AG

in Tsd. €	2007
Jahresüberschuss	131.486
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	260
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-5.546
Bilanzgewinn	126.200

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 0,70 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie über insgesamt 81.200.000,00 Euro an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag von 45.000.000,00 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Erklärung gem. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB lautet wie folgt:

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

Bonn, 5. März 2008



Wolfhard Lechnitz



Bernd Kottmann



Andreas Barth



Georg Reul

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IVG Immobilien AG, Bonn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 5. März 2008

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Uwe Schwalm)
Wirtschaftsprüfer

ppa. 

(ppa. Martin Flür)
Wirtschaftsprüfer

Verkürzter Anteilsbesitz der IVG Immobilien AG

zum 31.12.2007

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
I. VERBUNDENE, KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN				
55 Moorgate Unit Trust, Guernsey	100,00	Großbritannien	79.762	4.397
actio(plus KG K. u. K. Grundverwaltungs GmbH & Co., Berlin	17,26	Deutschland	33.934	366
AIRRAIL Center Frankfurt Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Oberhaching	66,66	Deutschland	-29.340	-16.496 ⁴⁾
Aranäs International NV, Amsterdam	100,00	Niederlande	28.259	1.406
Asticus AB, Göteborg	100,00	Schweden	75.390	194.297
Asticus Belgium II SNC, Brüssel	100,00	Belgien	525.212	17.950
Asticus Belgium SNC, Brüssel	100,00	Belgien	388.003	24.836
Asticus International AB, Stockholm	100,00	Schweden	76.980	148.512
Batipromo S.A., Brüssel	100,00	Belgien	208.905	33.738
Beaulieu SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-1.582	-154
Bessenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	999	-52
Bolet SA, Brüssel	100,00	Belgien	-484	-2.605
Bonne Odeur SA, Brüssel	100,00	Belgien	113	-638
Botagrund Verwaltungs-GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	102	0 ⁸⁾
Brooksave Ltd., London	100,00	Großbritannien	-1	-1
BURG Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Ristamos KG, Berlin	95,00	Deutschland	-4.488	-1.283 ⁴⁾
C:ie Foncière De Bassano, Paris	100,00	Frankreich	-186	-186
C:ie Foncière Vendôme, Paris	100,00	Frankreich	155	0
Cap Sud IVG SAS, Paris	100,00	Frankreich	-1.195	-493
Demot SPV SA, Brüssel	100,00	Belgien	-184	-90
Edison SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	63.130	-125
Foripro Oy, Helsinki	94,17	Finnland	23.292	718
FvH Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Hardenbergstraße 26 - KG, Berlin	98,13	Deutschland	5.860	667 ⁴⁾
GELFOND Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Frankfurt - Niederrad Besitz KG, München	94,00	Deutschland	-21.895	-4.411 ⁴⁾
Gertrud SA, Brüssel	100,00	Belgien	114.225	-531
Groenhoek SA, Brüssel	100,00	Belgien	1.353	-1.192
Grundbesitz Investitionsgesellschaft Leibniz-Kolonnaden mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-11.266	-1.814 ⁴⁾
Helsingin Latokartanontie 7 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.140	336
Helsingin Radiokatu Koy, Helsinki	100,00	Finnland	6.850	1.126
Helsingin Vuorikatu 20 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-413	-146
Hibou SNC, Brüssel	100,00	Belgien	72.611	3.444
Immobilière Groenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	11.012	-476
Infopark Fejlesztési RT, Budapest	99,99	Ungarn	11.270	2.942
Investitionsgesellschaft Hackescher Markt mbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-2.916	-96 ⁴⁾
IVG 55 Moorgate GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	5	0 ⁸⁾
IVG Asset Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-3.285	-4.285 ⁴⁾
IVG Asticus (Aldgate) Ltd., London	100,00	Großbritannien	-6.584	-780
IVG Asticus (Caxton Hall) Ltd., London	100,00	Großbritannien	64.325	41.812
IVG Asticus (GMS) Ltd, London	100,00	Großbritannien	26.707	1.742
IVG Asticus (Lombard) Ltd., London	100,00	Großbritannien	-2.089	-5.000
IVG Asticus Real Estate Ltd., London	100,00	Großbritannien	-93.457	596
IVG Balanced Portfolio Italy GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-809	-810 ⁴⁾
IVG Baudin SAS, Paris	100,00	Frankreich	12.871	-791
IVG Beteiligungs GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	325.077	0 ⁸⁾

Legende siehe Seite 63

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
IVG Boétie SAS, Paris	100,00	Frankreich	-736	-776
IVG Brussels SNC, Brüssel	100,00	Belgien	812.542	38.971
IVG Businesspark Media Works Munich I GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	4.347	-155 ⁴⁾
IVG Businesspark Media Works Munich II GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	12.579	-339 ⁴⁾
IVG Businesspark Micropolis Ost Verwaltungs GmbH & Co. KG, Dresden	100,00	Deutschland	71	-2 ⁴⁾
IVG Businesspark vor München II GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	14.469	-4.933 ⁴⁾
IVG Businesspark vor München V GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	9.042	38 ⁴⁾
IVG Chocolaterie SAS, Paris	100,00	Frankreich	6.390	-3.110
IVG Claude Bernard I SAS, Paris	100,00	Frankreich	-31	-71
IVG Claude Bernard II SAS, Paris	100,00	Frankreich	-61	-101
IVG Claude Bernard III SAS, Paris	100,00	Frankreich	-31	-71
IVG CR s.r.o., Prag	100,00	Tschechische Republik	238	-693
IVG Curtis Plaza II Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-215	38
IVG Deutschland Immobilien AG, Bonn	97,57	Deutschland	111.995	1.357
IVG Development Düsseldorf Objekt Fichtenhain GmbH, Düsseldorf	100,00	Deutschland	24	-1
IVG Development Frankfurt Objekt Savignystraße GmbH, Frankfurt a. M.	100,00	Deutschland	575	-82
IVG Development GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	9.875	0 ⁸⁾
IVG Development München Objekt Arabellapark GmbH, München	100,00	Deutschland	4	-21 ⁴⁾
IVG Development München Objekt Landsberger Straße GmbH, München	100,00	Deutschland	-233	-258
IVG Development Poland Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-56	-67
IVG Developments (Euston) Limited, London	100,00	Großbritannien	48	52
IVG Developments (London & UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	817	-878
IVG Developments (Melton St) Limited, London	100,00	Großbritannien	106	114
IVG European Properties AB, Göteborg	100,00	Schweden	81.409	70.683
IVG European Real Estate SA, Brüssel	100,00	Belgien	80.366	3.377
IVG EuroSelect Crystal Défense GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-1	-2 ⁴⁾
IVG EuroSelect Crystal Défense SCI, Paris	100,00	Frankreich	39.337	784
IVG EuroSelect Fonds IV GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-66	-67 ⁴⁾
IVG EuroSelect Rue Saint Georges GmbH & Co. KG, Berlin	100,00	Deutschland	-1	-1 ⁴⁾
IVG EuroSelect The Square Verwaltungsgesellschaft S.à.r.l., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-137	-774
IVG EuroSelect St. Georges SCI, Paris	100,00	Frankreich	-4.362	-416
IVG Fauvelles SAS, Paris	100,00	Frankreich	14.056	543
IVG Finance B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	2.141	-141
IVG Finance Ltd, Malta	100,00	Malta	527.619	-72
IVG Finsbury GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	25	0 ⁸⁾
IVG Friedland SAS, Paris	100,00	Frankreich	19.464	-693
IVG Front Office Asnières SAS, Paris	100,00	Frankreich	-2.164	-2.204
IVG Fund Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	119	97
IVG Galilee Velizy, Paris	100,00	Frankreich	45.878	-10.022
IVG Gewerbeimmobilien 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	25	0 ⁸⁾
IVG Gewerbeimmobilien 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	25	0 ⁸⁾
IVG Gewerbeimmobilien 3 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	25	0 ⁸⁾
IVG Holding Ltd, Malta	100,00	Malta	527.688	-16
IVG Hotel GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	-5.155	-5.254 ⁴⁾
IVG Hungary Ingatlanfejlesztési Kft., Budapest	100,00	Ungarn	2.792	240
IVG Immobilien GmbH & Co. Berlin VIII - Objekt Neue Spreespeicher Cuvryhof - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-358	-286 ⁴⁾

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn II - Objekt Bad Godesberg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	390	75 ⁴⁾
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Frankfurt Flughafen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	51	624 ⁴⁾
IVG Immobilien GmbH & Co. Bonn XIII Objekt - Karl-Arnold-Platz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	51	233 ⁴⁾
IVG Immobilien GmbH & Co. Liebenau V - Objekt Bremen-Blumenthal - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	-52	3 ⁴⁾
IVG Immobilien Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Spiegelinsel - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	164 ⁴⁾
IVG Immobilien Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Van-der-Smissen-Straße KG, Hamburg	100,00	Deutschland	79	-21 ⁴⁾
IVG Immobilien Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Warburgstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	74	-26 ⁴⁾
IVG Immobilien Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Mittelweg - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-135	-235 ⁴⁾
IVG Immobilien Management GmbH & Co. München I - Objekt Sendlinger-Tor-Platz - KG, München	100,00	Deutschland	42	-58 ⁴⁾
IVG Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glockengießerwall 19 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-411	-401 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin I - Objekt Focus Teleport - KG, Berlin	100,00	Deutschland	-452	-552 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin II - Objekt Tempelhofer Weg 62 - KG, Berlin	100,00	Deutschland	-113	-213 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin III - Objekt Tempelhofer Weg 64 - KG, Berlin	100,00	Deutschland	12	-88 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin IV - Objekt Am Borsigturm - KG, Berlin	100,00	Deutschland	-418	-518 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin VI - Objekt Rankestraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin VII - Objekt Friedrichstraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Airport Business Center - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-165	-265 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn II - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-287	-387 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Düsseldorf, Kanzlerstraße 8a - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-55	-155 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Am Wehrhahn - KG, Bonn	100,00	Deutschland	70	-30 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn V - Objekt Düsseldorf, Friedrich-Ebert-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	71	-29 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VI - Objekt Düsseldorf, Immermannstraße/Karlstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	60	-40 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn XI - Objekt Düsseldorf, Völklinger Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn XII - Objekt Businesspark Zapp Platz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	90	-10 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Lahnstraße - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-21	-121 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Heddernheim - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-1.419	-1.519 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Neu-Isenburg - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	98	-2 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Mannheim, Schildkrötstraße - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-167	-267 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Mannheim, High-Tech-Park II - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-89	-189 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt VI - Objekt Stuttgart, Plieninger Straße - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Frankfurt VII - Objekt Bad Homburg, Benzstraße - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg II - Objekt Heidenkampsweg 44/46 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-18	-118 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Altonaer Poststraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	40	-60 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg IV - Objekt Rödingsmarkt - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	41	-59 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg V - Objekt Ludwig-Erhard-Straße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	62	-38 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Channel 9-11 - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	46	-54 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Penta Hof - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg XII - Objekt Billstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg XIII - Objekt Sonninhofstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München II - Objekt Fritz-Schäffer-Straße - KG, München	94,90	Deutschland	128.620	6.941 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München III - Objekt Implierstraße - KG, München	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München IV - Objekt Pontis Haus - KG, München	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München V - Objekt Neuturmstraße - KG, München	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. München VI - Objekt Grasbrunn, Werner v.-Siemens-Ring - KG, München	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾

Legende siehe Seite 63

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Berlin V - Objekt Kurfürstendamm Bayerhaus - KG, Berlin	100,00	Deutschland	34	-66 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn IX - Objekt Krefeld, Ostwall - KG, Bonn	100,00	Deutschland	68	-32 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VII - Objekt Düsseldorf, Willstätterstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	30	-70 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn VIII - Objekt Köln, Neue Weyerstraße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	63	-37 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Bonn X - Objekt Düsseldorf, Eduard-Schulte-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	100	0 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH & Co. Hamburg I - Objekt Baumwall KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-359	-459 ⁴⁾
IVG Immobilien-Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	52	27
IVG Immobilien-Management Holding AG, Bonn	100,00	Deutschland	920	-80 ⁴⁾
IVG Immobilienverwaltung Bonn GmbH & Co. - Objekt Langen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-85	162 ⁴⁾
IVG Immobiliere SAS, Paris	100,00	Frankreich	4.893	4.893
IVG Institutional Funds GmbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	21.520	0 ⁸⁾
IVG Institutional Management GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	5.163	471
IVG Investment GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	140.463	0 ⁸⁾
IVG Investments (UK) Limited, London	100,00	Großbritannien	1	0
IVG Investments Ltd, Malta	100,00	Malta	867.080	4.491
IVG Italia S.r.l., Mailand	100,00	Italien	3.381	3.489
IVG Italy Office Fund GmbH & Co. KG., Bonn	100,00	Deutschland	21.577	-1.769 ⁴⁾
IVG Kavernen GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	62.269	0 ⁸⁾
IVG Logistics Holding S.A., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-4.541	-2.002
IVG Malta Ltd, Malta	100,00	Malta	862.593	3.071
IVG Management GmbH & Co. Berlin Bonn X - Objekt Wiesbaden - KG, Bonn	100,00	Deutschland	35	584 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio I - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-261	-345 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio II - KG, Bonn	100,00	Deutschland	125	429 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio III - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-547	-631 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. - Officeportfolio IV - KG, Bonn	100,00	Deutschland	101	425 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Berlin XI - Objekt Gravensteinstraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	871	107 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIII - Objekt Friedrichstraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	1.000	1.385 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Berlin XIV - Objekt Taubenstraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	-102	-202 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Berlin XV - Objekt Köbisdreieck - KG, Berlin	100,00	Deutschland	100	703 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Bonn III - Objekt Neuss - KG, Bonn	100,00	Deutschland	1.518	1.518 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Bonn XV Objekt - Zanderstr.1 und 3 - KG, Bonn	100,00	Deutschland	88	-4 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Bonn XVI Objekt Düsseldorf Redlichstrasse KG, Bonn	100,00	Deutschland	102	182 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg IX - Objekt Sonnhof - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	500	1.662 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VII - Objekt Spaldingstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	3.996	-43 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VIII - Objekt Billstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	881 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg X - Objekt Heidenkampsweg - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	100	1.059 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XI - Objekt Christoph-Probst-Weg - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-2.008	-2.096 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XII - Objekt Channel Karnapp/Schellerdamm - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-1.147	-1.272 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg XIII - Objekt Channel Harburger Schloßstraße - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	-757	-864 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. KG Liebenau X - Objekt Hessisch-Lichtenau - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	-442	78 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Liebenau IX - Objekt Clausthal - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	-1.657	-1.575 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Liebenau VIII - Objekt Bomlitz - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	774	231 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XI - Objekt Lippoldsberg - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	43	155 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Liebenau XII - Objekt Fienerode - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	1.648	175 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XIII - Objekt Leopoldstraße 157 - KG, München	100,00	Deutschland	100	376 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XIV - Objekt Implerstraße - KG, München	100,00	Deutschland	500	1.542 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XVI - Objekt Arnulfstraße - KG, München	100,00	Deutschland	100	2.116 ⁴⁾

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
IVG Management GmbH & Co. München XVII - Objekt Heinrich-Kley-Straße - KG, München	100,00	Deutschland	-514	-557 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XVIII - Objekt Landsberger Straße - KG, München	100,00	Deutschland	104	284 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XX - Objekt Nymphenburger Straße - KG, München	100,00	Deutschland	100	496 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XXI - Objekt St.-Martin-Straße - KG, München	100,00	Deutschland	100	1.780 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Nordbahnhof Berlin KG, Bonn	80,00	Deutschland	2.237	-185 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. München XIX - Objekt Schwabing Leopoldstraße 236 - 238 - KG, München	100,00	Deutschland	-554	-638 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Berlin XII - Objekt Rankestraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	130	627 ⁴⁾
IVG Management GmbH & Co. Hamburg VI - Objekt Penta Hof - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	500	2.541 ⁴⁾
IVG Media Works Munich Vermietungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	219	0 ⁸⁾
IVG Netherlands B.V., Amsterdam	100,00	Niederlande	443	643
IVG Nordostpark I GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	222	-346 ⁴⁾
IVG Nordostpark II GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	2.103	485 ⁴⁾
IVG Nordostpark III GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	208	-633 ⁴⁾
IVG Nordostpark IV GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	503	-305 ⁴⁾
IVG Nordostpark V GmbH & Co. KG, München	5,98	Deutschland	11.566	635 ⁴⁾
IVG Nordostpark VI GmbH & Co. KG, München	100,00	Deutschland	5.000	44 ⁴⁾
IVG Pablo Nerruda SAS, Paris	100,00	Frankreich	17.995	-11
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn I - Objekt Düsseldorf Erkrath - KG, Bonn	100,00	Deutschland	56	-44 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn II - Dortmund, Otto-Hahn-Straße - KG, Bonn	100,00	Deutschland	77	-23 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn III - Objekt Dortmund, Mart.-Schmeisser-Weg - KG, Bonn	100,00	Deutschland	66	-34 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Porz - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-1.383	-1.483 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt I - Objekt Bad Homburg - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-1.178	-1.278 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt II - Objekt Neu-Isenburg, Dornhofstraße - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	100	7 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt III - Objekt Oberursel - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-665	-765 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt IV - Objekt Bad Homburg, Im Atzelnest 5 - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	-2.480	-2.580 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Frankfurt V - Objekt Dreireich-Sprendlingen - KG, Frankfurt	100,00	Deutschland	92	-8 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg - Objekt Hannover, Freundallee - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	52	-48 ⁴⁾
IVG Pegarino GmbH & Co. Hamburg I - Objekte Alster - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	82	-18 ⁴⁾
IVG Pegarino Holding GmbH & Co. KG, Bonn	100,00	Deutschland	79	-20 ⁴⁾
IVG Polar Oy, Helsinki	100,00	Finnland	272.331	9.226
IVG Private Funds GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	1.000	0 ⁸⁾
IVG Private Funds Management GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	4.332	4.233
IVG Promotion et Developpement SAS, Paris	100,00	Frankreich	2.970	-30
IVG Promotion SARL, Paris	100,00	Frankreich	18	-36
IVG Real Estate Belgium SA, Brüssel	100,00	Belgien	138	-31.840 ⁷⁾
IVG Regium Park Krefeld GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-1.441	0 ⁸⁾
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Großziethen - KG, Bonn	100,00	Deutschland	2.811	-950 ⁴⁾
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Potsdam - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.128	-432 ⁴⁾
IVG Service GmbH & Co. Berlin - Objekt Teltow - KG, Bonn	100,00	Deutschland	3.754	-186 ⁴⁾
IVG Spree-Speicher GmbH & Co. KG, Bonn	96,88	Deutschland	5.100	2.332 ⁴⁾
Immobilière Espace Kirchberg A SA., Luxemburg	100,00	Luxemburg	195	49
Immobilière Espace Kirchberg E SA., Luxemburg	100,00	Luxemburg	198	97
Immobilière Espace Kirchberg C SA., Luxemburg	100,00	Luxemburg	375	166
Immobilière Espace Kirchberg D SA., Luxemburg	100,00	Luxemburg	293	262
IVG Transaction GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	-147	-1.147 ⁴⁾
IVG UK Ltd., London	100,00	Großbritannien	488	816
IVG-Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Hamburg Glinde - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	1.527	-7 ⁴⁾

Legende siehe Seite 63

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin II - Objekt Streitstraße - KG, Berlin	100,00	Deutschland	-4.889	-3.072 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Berlin V - Objekt Freiheit - KG, Berlin	100,00	Deutschland	294	380 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn I - Objekt Zanderstraße - KG, Berlin	5,98	Deutschland	14.523	1.134 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn IV - Objekt Düsseldorf, Hohenzollernwerk - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-137	27 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn V - Objekt Homburg/Saar - KG, Bonn	100,00	Deutschland	-129	-54 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Bonn VII - Objekt Dortmund, Stockholmer Allee - KG, Bonn	100,00	Deutschland	337	115 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Hamburg III - Objekt Hannover - KG, Hamburg	100,00	Deutschland	217	123 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Kassel IX - Objekt Waldau - KG, Kassel	100,00	Deutschland	3.031	286 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau II - Objekt Dörverden - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	-3.918	-3.952 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau III - Objekt Liebenau - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	1.068	-36 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. Liebenau IV - Objekt Dragahn - KG, Liebenau	100,00	Deutschland	683	301 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München II - Objekt Unterpfaffenhofen - KG, München	100,00	Deutschland	263	792 ⁴⁾
IVG-Immobilien-GmbH & Co. München III - Objekt Ottobrunn - KG, München	100,00	Deutschland	1.000	147 ⁴⁾
Johs. Uckermann GmbH & Co. Grundstücksentwicklung KG, Bonn	92,50	Deutschland	1.989	44 ⁴⁾
Kiiskinkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	1.698	300
Kilometri Koy, Espoo	100,00	Finnland	31	25
Kilon Helmi Koy, Espoo	100,00	Finnland	5.553	129
Kilon Timantti Koy, Espoo	100,00	Finnland	5.710	128
Kirkonkyläntie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-57	66
Kobben SNC, Brüssel	100,00	Belgien	35.966	4.509
Kornetintie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	741	156
Kumpulantie 3 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	14.546	-83
Kuopion Satama 4 Koy, Kuopio	100,00	Finnland	1.809	109
Kutomotie 6 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	-274	628
Logistique 1 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	540	-5
Logistique 2 GmbH, Bonn	100,00	Deutschland	109	84
Macciachini SRL, Mailand	0,00	Italien	95.179	-114
Madou Plaza SA, Brüssel	100,00	Belgien	6.256	-16.031
Malmin Kauppatie 8 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.487	808
Milareal Sàrl, Luxemburg	0,00	Luxemburg	-419	0
MMD Baurträgersgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	256	0 ⁸⁾
Molenveld SA, Brüssel	100,00	Belgien	754	-52
Niittylänpolku 16 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.228	61
Niittymäenpolku 9 Koy, Espoo	100,00	Finnland	6.723	331
Nova Koy, Turku	100,00	Finnland	-126	-69
Oppenheim Immobilier France S.A.S., Paris	100,00	Frankreich	352	289
OPUS 2 investment Sp. z o.o., Warschau	100,00	Polen	-282	-287
Opus 2 S.à r.l., Luxemburg	100,00	Luxemburg	-39	-44
Pakkalan Kartanankoski 3 Koy, Vantaa	100,00	Finnland	17.290	4.341
Pakkalan Kartanonkoski 12 Koy (Leija), Vantaa	100,00	Finnland	592	39
Pasilanraitto 5 Koy, Helsinki	91,60	Finnland	3.844	-120
Pfäffikon Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin	100,00	Deutschland	101	2.391
Pitkäsillankatu 1-3 Koy, Kokkola	100,00	Finnland	648	196
Plaza Forte Koy, Vantaa	100,00	Finnland	10.928	434
Polar-Rakennus Oy, Helsinki	100,00	Finnland	2.088	-233
Praten SA, Brüssel	100,00	Belgien	115.848	-51
Property Management Gesellschaft mbH, Wiesbaden	94,00	Deutschland	133	17

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
Property Security Belgium SA, Brüssel	97,57	Belgien	18.355	1.397
REM Gesellschaft für Stadtbildpflege und Denkmalschutz mbH, Berlin	100,00	Deutschland	-910	-694
RiverPark Kft., Budapest	100,00	Ungarn	1.388	0
Satomalmi Koy, Helsinki	90,40	Finnland	3.330	-56
Scifin Alfa Koy, Espoo	100,00	Finnland	4.403	102
SERBIE-IVG SCI, Paris	100,00	Frankreich	3.373	0
Sinimäentie 10 Koy, Espoo	76,90	Finnland	2.538	-214
Slot SNC, Brüssel	100,00	Belgien	10.362	4.978
Sörmäisten Rantatie 25 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.874	144
Spoor SA, Brüssel	100,00	Belgien	7.611	-392
STEFÁNIA-HÁZ Kft. Budapest	100,00	Ungarn	904	-112
Stockned Holding BV, Amsterdam	100,00	Niederlande	71	19.974
Stodiek Ariane I S.A., Luxemburg	94,57	Luxemburg	1.675	-425
Stodiek Ariane II S.A., Luxemburg	94,57	Luxemburg	1.267	-338
Stodiek Ariane III S.A., Luxemburg	94,57	Luxemburg	828	-495
Stodiek Beteiligungs I Sarl, Luxemburg	94,57	Luxemburg	49.211	-52
Stodiek Beteiligungs II Sarl, Luxemburg	94,57	Luxemburg	52.045	2.785
Stodiek ESPANA SA, Madrid	94,57	Spanien	8.639	-1.512
Stodiek Immobiliare S.r.l., Mailand	94,57	Italien	1.783	1.622
Stodiek Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bonn	94,57	Deutschland	27	1
Stodiek Inmobiliaria SA, Madrid	94,54	Spanien	886	-1.291
Stodiek Italia S.r.l., Mailand	94,57	Italien	3.888	3.774
Stodiek Wohnpark Kaarst GmbH & Co. KG, Bonn	94,57	Deutschland	-68	-57 ⁴⁾
Suomen Osakaskiinteistö Oy, Helsinki	100,00	Finnland	-75	-140
Svanen SA, Brüssel	100,00	Belgien	-10.335	-3.602
Tapiontuuli Koy, Espoo	100,00	Finnland	-435	40
Tardis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, München	0,03	Deutschland	-745	4.590 ⁴⁾
TERCON Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bonn	100,00	Deutschland	2.000	-1.593
Thomas SA, Luxemburg	100,00	Luxemburg	-1.806	-994
Valen SA, Brüssel	100,00	Belgien	3.791	-636
Vallilan Pahhtimo, Oy, Helsinki	100,00	Finnland	8.936	-25
Vallilan Toimisto, Oy, Helsinki	100,00	Finnland	24.164	-66
Vanha Talvitie 11 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	1.554	88
Vantaanportin Autopaikat Koy, Vantaa	100,00	Finnland	459	0
Varla SA, Brüssel	100,00	Belgien	1.550	-44
Vilhonkatu 5 Koy, Helsinki	100,00	Finnland	3.519	-189
Wert-Konzept Immobilien-Fonds Verwaltungsgesellschaft Holland IV mbH, Berlin	100,00	Deutschland	572	1.897
Wert-Konzept Immobilienfonds Verwaltungsgesellschaft Holland V mbH, Bonn	100,00	Deutschland	641	34
XXTRA Liegenschaften GmbH & Co. KG, Nürnberg	100,00	Deutschland	-299	-325 ⁴⁾
Ykkösseppän Koy, Helsinki	100,00	Finnland	2.062	157

Legende siehe Seite 63

	Konzern- anteil	Land	Eigen- kapital ¹⁾	Jahres- ergebnis ¹⁾
	%		Tsd. €	Tsd. €
II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN – AT EQUITY BEWERTET				
Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg	20,00	Deutschland		⁵⁾
FDV II Venture SA, Luxemburg	21,17	Luxemburg	60.679	17.991
FDV Venture SA, Luxembourg	30,00	Luxemburg	26.681	8.678
Frankonia Eurobau Parkstadt Schwabing GmbH, Nettetal	33,33	Deutschland	2.114	3.193 ³⁾
Greater London Trust, Jersey	50,00	Großbritannien	65.042	-42
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer I Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-16.613	4.903 ²⁾
HIPPON Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Salzufer II Vermietungs KG, Berlin	50,00	Deutschland	-8.389	-1.006 ²⁾
Objektgesellschaft Moosacher Straße mbH & Co. KG, München	50,00	Deutschland	1.096	-1.321
Petrarca - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, Mailand	20,00	Italien	118.247	13.655 ⁶⁾
Rantasarfvik Oy, Helsinki	50,00	Finnland	-227	-117
Real Estate Investor Fund s.a.r.l., Luxemburg	50,00	Luxemburg	4.059	3.251

¹⁾ Die Werte entsprechen den nach landesspezifischen Vorschriften aufgestellten Abschlüssen und zeigen nicht den Beitrag der Gesellschaft zum Konzernabschluss.

²⁾ Vorläufige Angaben zum 31.12.2007

³⁾ Angaben zum 31.10.2007

⁴⁾ § 264 b HGB

⁵⁾ Angaben lagen bei Berichtserstellung noch nicht vor.

⁶⁾ Angaben zum 30.06.2007

⁷⁾ In Liquidation

⁸⁾ Besteht Ergebnisabführungsvertrag

Hinweis: Die vollständige Auflistung des Anteilsbesitzes ist über den elektronischen Bundesanzeiger einsehbar.

Kontakt

Zentrale

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn
Tel. +49 (0) 228 844-0
Fax +49 (0) 228 844-339
www.ivg.de

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der IVG Immobilien AG, Bonn
Konzept und Gestaltung: Berichtsmanufaktur, Hamburg

Stand: März 2008
© IVG Immobilien AG, Bonn

IVG Immobilien AG
Zanderstraße 5-7, 53177 Bonn

www.ivg.de