

**Halbjahresbericht
Zwischenbericht 2. Quartal 2006**

- 1. Konjunktur und Immobilienmärkte**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Bilanz**
- 4. Eigenkapitalveränderungsrechnung**
- 5. Investitionen**
- 6. Kapitalflussrechnung/Finanzierung**
- 7. Anhang**
- 8. Segmentberichterstattung**
- 9. Mitarbeiter**
- 10. Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat**
- 11. IVG-Aktie**
- 12. Ausblick**
- 13. Finanzkalender**

Bonn, 11. August 2006

Zwischenbericht 01.01. – 30.6. 2006

- **Dr. Wolfhard Lechnitz übernimmt Vorstandsvorsitz**
- **Deutlicher Ergebnissprung zum Halbjahr**
- **Prognose 2006: Ergebnis nach Steuern steigt auf rd. 145 Mio.€**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

IVG befindet sich zum Halbjahr weiter auf Erfolgskurs.

- Sämtliche Ergebnisgrößen stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich:
 - Der operative Cash Flow (EBITDA) erhöhte sich von 110 Mio. € auf 207 Mio. €.
 - Das operative Ergebnis (EBIT) stieg von 88 Mio. € auf 185 Mio. €.
 - Das Ergebnis nach Steuern verbesserte sich von 25 Mio. € auf 116 Mio. €.
- Zum Anstieg des operativen Ergebnisses trugen alle Segmente bei:
Im Portfoliomanagement Anstieg von 85 Mio. € auf 149 Mio. € (davon 85 Mio. € Verkaufsgewinne, Vorjahr: 25 Mio. €), bei Projektentwicklungen von -5 Mio. € auf 25 Mio. € und bei Fonds von 25 Mio. € auf 26 Mio. €.
- IVG beabsichtigt, kurzfristig mit dem Bau von 12 Kavernen zu beginnen. Insgesamt kann IVG neben den bereits bestehenden langfristig vermieteten 40 Kavernen die Kapazität um mindestens 65 Kavernen erweitern.
- Der erste Bauabschnitt des Projektes Airrail Center ist zu rd. 60% vermietet. Der Baubeginn erfolgt noch in diesem Jahr.
- Der London-Fonds EuroSelect 11 wurde vollständig, der Nachfolgefonds EuroSelect 12 zum 30.06. nach acht Wochen bereits zu rd. 50% platziert.
- In den ersten sechs Monaten hat IVG 420.000 m² (Vorjahr: 320.000 m²) neu vermietet.
- Für das Gesamtjahr erwartet IVG einen Anstieg des Ergebnisses nach Ertragsteuern (vor Anteilen Konzernfremder und Hybrid-Kapitalgebern) auf rd. 145 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €) sowie des Net Asset Values auf über 22 € (Vorjahr: 18 €) je Aktie.
- Dr. Wolfhard Lechnitz hat zum 01. Juli 2006 den IVG-Vorstandsvorsitz übernommen. Sein Ziel ist es, die erfolgreiche Entwicklung von IVG zu einem europäischen Investmenthaus für Immobilienanlagen weiterzuführen. Hierzu gehört der an klaren Renditevorgaben ausgerichtete Ausbau der Geschäftsfelder.

1. Konjunktur und Immobilienmärkte

Das Wirtschaftswachstum der Eurozone befindet sich vor dem Hintergrund einer insgesamt robusten Weltkonjunktur im Aufwärtstrend. Europäische Wirtschaftsforscher prognostizieren im Durchschnitt für 2006 ein nach oben revidiertes Wachstum von 2,1 % und für 2007 von unverändert 1,9 %.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wird für 2006 aktuell bei 1,6 % gesehen. Die Sicht der Unternehmen ist weiterhin positiv: Der Ifo-Konjunkturindex für Juli ist im Vergleich zum Vormonat etwas gesunken, befindet sich aber im 10-Jahres-Vergleich immer noch auf sehr hohem Niveau. Die Arbeitslosenzahl ging spürbar zurück. Obwohl die Europäische Zentralbank ihren Refinanzierungssatz im August erwartungsgemäß auf 3 % angehoben hat, befinden sich die Zinsen nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau.

Das Bild der europäischen Investmentmärkte für Büroimmobilien ist weiterhin positiv: Stabile Renditen in Deutschland, London und Paris sowie ein Ende der Renditerückgänge („Yield Compression“) in Osteuropa. In den fünf deutschen Hauptmärkten liegen die Renditen für Spitzenlagen weiterhin bei 5,25 - 6 %, für die westeuropäischen Metropolen zwischen 4,0 - 6,0 %. Die Spitzenrenditen im östlichen Mitteleuropa (Warschau, Prag, Budapest) liegen jetzt etwas niedriger bei 5,75 - 6,25 %.

An den Mietmärkten sind die Spitzenmieten für Büroflächen im westeuropäischen Durchschnitt um gut 4 % gestiegen. Der Kernmarkt London/West End zeigt im Vergleich zum ersten Quartal ein Plus von 115 € auf 123 € (pro m²/Monat). Für das Jahresende wird mit derzeit prognostizierten 129 € der bisherige Spitzenstand aus dem zweiten Quartal 2001 (128 €) nominal sogar übertroffen. Brüssel/Quartier Leopold (Europa-Viertel) war im Quartalsvergleich stabil, Paris/CBD stieg leicht auf 58 € – in beiden Fällen mit aufwärts gerichteter Jahresendprognose. An den deutschen Märkten ist die Spitzenmiete im Quartalsvergleich gleich geblieben. Dies gilt auch für Budapest, Prag und Warschau. Die Leerstände in Europa sind im Quartalsvergleich geringfügig zurückgegangen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung in Mio. €	01.01. -	01.01. -	01.04.-	01.04.-
	30.06.2006	30.06.2005	30.06.2006	30.06.2005
Umsatz	223,2	211,2	96,1	116,0
Sonstiger betrieblicher Ertrag	135,3	35,6	57,6	27,6
Bestandsveränderungen und andere aktivierte Eigenleistungen	-25,9	-0,5	5,8	-1,0
Gesamtleistung	332,6	246,3	159,5	142,6
Materialaufwand	-14,9	-31,6	-11,3	-22,6
Personalaufwand	-42,2	-34,2	-25,1	-17,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-21,8	-22,5	-11,4	-11,1
Aufwendungen aus Investment Properties	-27,7	-28,3	-13,4	-16,0
Übriger Aufwand	-41,8	-46,7	-22,9	-20,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-1,5	3,8	-0,7	4,9
Beteiligungsergebnis	2,1	0,7	1,3	0,5
Übriges Finanzergebnis	-34,8	-54,5	-27,2	-31,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	150,0	33,0	48,8	29,1
Ertragsteuern	-34,5	-8,2	-12,8	-7,0
Quartalsergebnis	115,5	24,8	36,0	22,1
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	108,2	20,5	31,7	19,8
Anteil Hybrid-Kapitalgeber am Ergebnis	1,8	0,0	1,8	0,0
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	5,5	4,3	2,5	2,3
Den Konzernaktionären zustehendes Ergebnis je Aktie in €				
Unverwässert	0,93	0,18	0,27	0,17
Verwässert	0,93	0,18	0,27	0,17
Operativer Cash Flow (EBITDA)	206,6	110,0	87,4	71,8
Operatives Ergebnis (EBIT)	184,8	87,5	76,0	60,7

Der Umsatzanstieg resultiert vor allem aus höheren Projektentwicklungserlösen.

Der Rückgang der Aufwendungen aus Investment Properties ist im Wesentlichen auf die 2005 und 2006 realisierten Immobilienverkäufe zurückzuführen.

Die Gesamtleistung erhöhte sich aufgrund der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Immobilienverkaufsgewinne (114 Mio. € nach 25 Mio. € zum Halbjahr 2005) deutlich. Bestandsveränderungen und Materialaufwand verringerten sich aufgrund eines geringeren Projektentwicklungsvolumens im Umlaufvermögen. Infolge des deutlich gestiegenen Aktienkurses erhöhten sich der Personalaufwand und die Rückstellungen für das Aktienoptionsprogramm um 6,3 Mio. €. Der rückläufige übrige Aufwand ergibt sich vor allem aus geringeren Wartungs- und Instandhaltungsaufwendungen sowie niedrigeren Beratungskosten. Das verbesserte Finanzergebnis ist auf rückläufige Finanzschulden, Kursgewinne aus Fremdwährungskrediten sowie auf höhere Marktwerte von zur Zinssicherung eingesetzten Derivaten zurückzuführen. Die Steuerquote sank in den ersten sechs Monaten aufgrund steueroptimierter Verkaufsgewinne von 25% auf 23%. Die Anteile Dritter am Konzernergebnis erhöhten sich aufgrund der im April emittierten Hybrid-Anleihe.

3. Bilanz

Aktiva

Mio. €	30.06.2006	31.12.2005
Langfristiges Vermögen		
Immaterielle Vermögenswerte	131,1	131,6
Investment Properties	1.837,2	2.080,8
Übrige Sachanlagen	383,9	318,5
Finanzanlagen	188,1	193,3
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	50,8	30,7
Derivative Finanzinstrumente	9,6	10,3
Latente Steueransprüche	45,1	56,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	180,0	173,3
Rechnungsabgrenzung	1,9	2,4
Summe langfristiges Vermögen	2.827,7	2.997,6
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	111,4	106,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	217,9	183,5
Forderungen aus Ertragsteuern	13,5	13,9
Wertpapiere	28,2	30,0
Bankguthaben und Kassenbestände	69,4	90,9
Rechnungsabgrenzung	4,6	6,0
	445,0	431,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	299,8	258,1
Summe kurzfristiges Vermögen	744,8	689,3
Bilanzsumme	3.572,5	3.686,9

Passiva

Mio. €	30.06.2006	31.12.2005
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	116,0	116,0
Kapitalrücklage	458,9	458,9
Eigene Anteile	0,0	0,0
Sonstige Rücklagen	3,1	6,4
Gewinnrücklagen	406,7	342,8
Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	984,7	924,1
Hybrid-Kapital	198,6	0,0
Minderheitenanteile	4,6	-2,2
Summe Eigenkapital	1.187,9	921,9
Fremdkapital		
Langfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	1.525,2	1.728,5
Derivative Finanzinstrumente	1,6	11,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	153,9	149,6
Pensionsrückstellungen	10,1	9,9
Sonstige Rückstellungen	75,8	75,6
Verbindlichkeiten	3,8	4,0
Rechnungsabgrenzung	7,0	7,1
Summe langfristiges Fremdkapital	1.777,4	1.985,7
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzschulden	390,3	571,7
Derivative Finanzinstrumente	8,7	18,8
Sonstige Rückstellungen	26,6	30,5
Verbindlichkeiten	105,9	118,2
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	35,3	24,2
Rechnungsabgrenzung	12,0	14,1
	578,8	777,5
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	28,4	1,8
Summe kurzfristiges Fremdkapital	607,2	779,3
Bilanzsumme	3.572,5	3.686,9

Die Bilanzverkürzung ist primär auf Immobilienverkäufe und die Tilgung von Finanzschulden zurückzuführen. Der Rückgang der Investment Properties und damit des langfristigen Vermögens resultiert aus Immobilienverkäufen und aus der Umgliederung von Immobilien in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ des kurzfristigen Vermögens. Der Anstieg der kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte ergibt sich im Wesentlichen aus Vorsteuererstattungsansprüchen.

Erstmals bilanziert wurde die Eigenkapitalposition „Hybrid-Kapital“. Sie resultiert aus der im zweiten Quartal platzierten nachrangigen IVG-Hybrid-Anleihe (Volumen rd. 200 Mio. €). Nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) gewährleistet die Struktur der Anleihe einerseits eine 100%ige Anrechnung als Eigenkapital in der Bilanz, andererseits sind die Zinsen steuerlich voll abzugsfähig. Ein weiterer Vorteil bei dieser Form der Eigenkapitalzuführung besteht darin, dass Aktionärsstruktur und wesentliche Renditekennzahlen nicht verwässert werden. Die erfolgreiche Platzierung - ausländische Investoren haben sich mit rd. 40% beteiligt - öffnet IVG nicht nur einen interessanten neuen Investorenkreis, sondern dokumentiert auch das gute Standing am Kapitalmarkt. Die Verbreiterung der Finanzierungsbasis erweitert den Spielraum für weiteres profitables Wachstum.

4. Eigenkapitalveränderungsrechnung

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	eigene Anteile	sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital	Hybrid-Kapital	Minderheitenanteile	Eigenkapital
Stand zum 01.01.2005	116,0	459,7	-0,2	-6,4	292,2	861,3	0,0	-2,3	859,0
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse:									
-Veränderung Anteilsquote und Konsolidierungskreis					-1,3	-1,3		-0,2	-1,5
-Währungsdifferenz				7,9		7,9			7,9
-zur Veräußerung verfügbare Anteile und Wertpapiere, Hedges				-3,2		-3,2		-2,7	-5,9
Summe				4,7	-1,3	3,4	0,0	-2,9	0,5
Ausschüttung					-40,6	-40,6		-1,1	-41,7
Quartalsergebnis					20,5	20,5		4,3	24,8
Stand zum 30.06.2005	116,0	459,7	-0,2	-1,7	270,8	844,6	0,0	-2,0	842,6
Stand zum 01.01.2006	116,0	458,9	0,0	6,4	342,8	924,1	0,0	-2,2	921,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse:									
-Veränderung Anteilsquote und Konsolidierungskreis					-0,2	-0,2		0,2	0,0
-Währungsdifferenz				-5,7		-5,7			-5,7
-zur Veräußerung verfügbare Anteile und Wertpapiere, Hedges				2,4		2,4		3,3	5,7
Summe				-3,3	-0,2	-3,5	0,0	3,5	0,0
Ausschüttung					-44,1	-44,1		-2,2	-46,3
Kapitalerhöhung						0,0	196,8		196,8
Quartalsergebnis					108,2	108,2	1,8	5,5	115,5
Stand zum 30.06.2006	116,0	458,9	0,0	3,1	406,7	984,7	198,6	4,6	1.187,9

Das Eigenkapital erhöhte sich im ersten Halbjahr sowie im Vergleich zum Vorjahr vor allem aufgrund des emittierten Hybrid-Kapitals sowie eines höheren Ergebnisses. Die Hauptversammlung hat am 30. Mai 2006 eine Dividendenerhöhung um drei Cent auf 38 Cent je dividendenberechtigter Stückaktie beschlossen. Dies entspricht einer Ausschüttungssumme von 44,08 Mio. € (+8,6%).

5. Investitionen

Mio. €	01.01. - 30.06.		01.04 – 30.06.	
	2006	2005	2006	2005
Portfoliomanagement	236,0	180,1	209,7	151,2
Projektentwicklung	61,2	48,8	46,9	26,6
Fonds	0,7	7,4	0,1	6,1
Corporate Functions	0,9	0,8	0,0	0,7
Nicht-Kerngeschäft	0,0	0,0	0,0	0,0
Konzern	298,9	237,1	256,8	184,6

Die Investitionen lagen sowohl im zweiten Quartal als auch im gesamten ersten Halbjahr deutlich über den Vorjahreswerten. Weitere 155 Mio. € im ersten Halbjahr initiiertes Immobilienkäufe werden erst im Laufe des Jahres bilanzwirksam. Die Investitionen im Portfoliomanagement betrafen insbesondere folgende Erwerbe: die Büroimmobilie 55 Moorgate in London, zwei Immobilien in Hamburg, die Immobilien Cap Sud und Rue des Fauvelles sowie den Baufortschritt der Immobilie Park Avenue in Paris. Im Segment Projektentwicklung investierte IVG in das Refurbishment der Immobilie Vuorikatu in Helsinki, den Baufortschritt der Londoner Projekte Cornhill und Caxton Hall, in ein Gebäude im Budapester Infopark sowie in ein Joint Venture mit der AXA-Gruppe in London.

6. Kapitalflussrechnung/Finanzierung

Mio. €	01.01.-30.06. 2006	01.01.-30.06. 2005
Periodenergebnis	115,5	24,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen	30,3	22,5
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	20,0	5,1
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-124,1	-24,6
<i>Veränderungen von Posten des Umlaufvermögens und der Verbindlichkeiten:</i>		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte (+Abnahme/-Zunahme)	-44,5	135,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / anderer Passiva (+Zunahme/-Abnahme)	15,9	53,2
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	13,1	216,4
Mittelzu/-abfluss aus Investitionstätigkeit	171,8	-120,5
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-204,9	-71,4
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-20,0	24,5
Wechselkursbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-0,3	0,0
Einzahlungen in das Planvermögen	-2,2	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	92,0	74,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	69,5	99,0
Abzüglich flüssige Mittel der Veräußerungsgruppe	-0,1	0,0
Bilanzausweis Bankguthaben und Kassenbestände	69,4	99,0

Der Finanzmittelfonds lag zum Ende des ersten Quartals bei rd. 70 Mio. €. Aus Immobilienverkäufen resultierende Liquidität wurde zur Tilgung von Finanzschulden verwendet. Insgesamt verfügt IVG aktuell über einen Finanzierungsspielraum von über 1 Mrd. € für Portfolio-transaktionen.

Aufgrund des Einsatzes von langfristigen Zinssicherungsgeschäften lag der durchschnittliche Zinssatz für die Konzernfinanzschulden zum Halbjahr bei 4,85%.

7. Anhang

Der Quartalsabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Den Quartalsabschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Die Methoden zur Konsolidierung, Währungsumrechnung, Bilanzierung und Bewertung gelten unverändert gegenüber dem Konzernabschluss 2005 und sind im IVG Geschäftsbericht auf den Seiten 97ff. dargestellt. Details zu den Aktienoptionsplänen sind auf Seite 150ff. des Geschäftsberichtes 2005 erläutert.

IVG hielt zum 30.06.2006 keine eigenen Stückaktien. Im zweiten Quartal wurden 731 eigene Aktien verkauft. Siehe dazu auch Seite 123f. des IVG Geschäftsberichts 2005.

8. Segmentberichterstattung

Mio. €	Umsatz			
	Halbjahr		2. Quartal	
	2006	2005	2006	2005
Portfoliomanagement	141,4	144,0	68,9	75,0
Projektentwicklung	38,9	26,7	1,7	15,7
Fonds	46,0	45,0	26,7	28,0
Corporate Functions	-3,1	-4,7	-1,2	-2,8
Nicht-Kerngeschäft	0,0	0,2	0,0	0,1
Konzern	223,2	211,2	96,1	116,0

Mio. €	Operatives Ergebnis (EBIT)			
	Halbjahr		2. Quartal	
	2006	2005	2006	2005
Portfoliomanagement	148,5	85,4	72,5	55,7
Projektentwicklung	25,2	-5,4	-6,3	-5,9
Fonds	26,4	25,3	17,8	20,4
Corporate Functions	-15,3	-18,4	-8,0	-10,1
Nicht-Kerngeschäft	0,0	0,6	0,0	0,6
Konzern	184,8	87,5	76,0	60,7

Portfoliomanagement

Mit einem eigenen Immobilienportfolio von rd. 3,5 Mrd. € in europäischen Metropolen zählt IVG zu den großen börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften in Europa. Im Portfoliomanagement verfolgt IVG die Zielsetzung, Wert und Rendite des Portfolios nachhaltig zu steigern.

Die ersten sechs Monate waren vor allem durch die erfolgreiche Fortsetzung des Verkaufsprogramms, den Beginn des Ausbaus der Kavernenanlage, den Erwerb von Immobilien in Deutschland, London und Paris sowie erfolgreiche Vermietungen geprägt.

Die Umsatzerlöse lagen fast auf Vorjahresniveau. Die im Umsatz enthaltenen Nettomieten sanken aufgrund der 2005 und 2006 realisierten Verkäufe von 118,9 Mio. € auf 109,5 Mio. €. Das operative Ergebnis erhöhte sich aufgrund der Verkaufsgewinne deutlich.

Käufe

Im zweiten Quartal erwarb IVG folgende Immobilien:

- In Hamburg ein Büroensemble in der Billstraße (Mietfläche 16.800 m²) für 31 Mio. €. Es befindet sich in der Hamburger City-Süd in einem bereits erschlossenen Entwicklungsgebiet. Der Standort gewinnt durch die direkte Nachbarschaft der neuen Hafencity, die Ansiedlung der Gesundheitsbehörde und den stadtplanerischen Masterplan mittelfristig immer mehr an Bedeutung. Die Immobilien sind langfristig an die Freie und Hansestadt Hamburg sowie eine Anstalt des öffentlichen Rechts vermietet. Durch das Investment bietet sich IVG die Möglichkeit, von der weiteren positiven Entwicklung der Lage bei langfristigen Mietverträgen zu profitieren.
- In London für 75 Mio. € eine 6.000 m² große Büroimmobilie in der City of London im Bankenviertel. Verkäufer ist ein deutscher offener Immobilienfonds. Das sechsgeschossige Gebäude 55 Moorgate wurde 1990 fertig gestellt und ist voll vermietet. Die Mietverträge laufen bis 2015/2016. Hauptmieter ist die internationale Bankengruppe BNP Paribas, die mit 5.000 m² mehr als 83 % der Mietfläche nutzt.

- In Paris eine Büro-Projektentwicklung (12.300 m²) am Bürostandort Montrouge im Südwesten von Paris. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 47 Mio. €, die Zahlung erfolgt nach Baufortschritt. Das geplante Gebäude "Cap Sud" besteht aus acht Ober- und drei Untergeschossen. Die Fertigstellung ist für die zweite Jahreshälfte 2008 geplant. Das Projekt wird vor Ort durch die IVG Niederlassung in Paris betreut und vermietet. Für IVG bietet das Investment in einem der wichtigsten Immobilienmärkte in Europa gute Vermietungs- und Ertragschancen.
- In Paris die Büro- und Gewerbeimmobilie Rue des Fauvelles (Mietfläche 11.000 m²) im Stadtteil Courbevoie für 38 Mio. €. Mieter ist der Automobilhersteller PSA Peugeot Citroen Automobiles, der das Gebäude als Forschungszentrum nutzt. Die Immobilie ist langfristig vermietet und bietet interessantes Entwicklungspotential.
- Bereits im ersten Quartal erwarb IVG ein 8-geschossiges Büro- und Geschäftshaus in der Hamburger City-Süd. Die 21.600 m² Mietfläche umfassende Immobilie wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Sie verfügt über erhebliches Wertsteigerungspotential.

Im ersten Halbjahr initiierte, aber erst nach Ende des Berichtszeitraumes bilanzwirksame Akquisitionen betrafen:

- 22 deutsche Logistikimmobilien (416.000 m² Mietfläche, davon 58.000 m² Büro) zu einem Kaufpreis von 121 Mio. €. Verkäufer ist die französische Einzelhandelsgruppe ITM Entreprises. Die Objekte verteilen sich auf verkehrstechnisch gut angebundene Standorte in ganz Deutschland. In dem komplex zusammengesetzten Portfolio sieht IVG große Chancen für eine Neustrukturierung und Wertsteigerung mit anschließender Veräußerung.
- Eine vollständig vermietete Büroimmobilie (5.000 m² Mietfläche) in Berlin-Wilmersdorf für 10 Mio. €. Das Bürohaus am Rankeplatz wurde im Jahr 2000 saniert und ist in einem sehr guten Zustand. Zu den Mietern gehören zahlreiche Beratungsunternehmen, Kanzleien und eine Versicherungsagentur.
- Ein Büro- und Gewerbeimmobilienportfolio (37.500 m² Mietfläche) in Düsseldorf für 43 Mio. €. Es besteht aus vier Gebäuden einschließlich Erweiterungsoption und ist mittel- bis langfristig an Mieter guter Bonität vermietet.

- Zwei Büro- und Gewerbeobjekte in München für 24 Mio. €:

Eine 50%-Beteiligung an einem Büro- und Gewerbepark in der Domagkstraße im Münchner Stadtteil Schwabing mit einer Mietfläche von 18.200 m². Hauptmieter der nahezu voll vermieteten Liegenschaft ist die Firma Bosch Siemens Hausgeräte. Das Objekt verfügt über erhebliches Wertsteigerungs- und Entwicklungspotential.

Den ersten Bauabschnitt des 8.000 m² großen Geschäftshauses Fashion Mall innerhalb des mittleren Rings nahe der Parkstadt Schwabing. Die Immobilie wird im Herbst fertig gestellt. Mieter sind u.a. die Modeunternehmen Max Mara, Armani, Esprit und Cavalli.

München ist einer der attraktivsten Immobilienmärkte in Deutschland. Wissenschaft, Hightech, Elektronik, Software, Finanzwirtschaft, Medien, Touristik und Mode ergänzen sich zu einer gesunden wirtschaftlichen Struktur. Prognosen gehen von einem deutlichen Mietpreiswachstum in den nächsten Jahren aus.

Verkäufe

IVG setzte auch im zweiten Quartal die Strategie fort, Immobilien durch Renovierung und Abschluss neuer Mietverträge im Wert zu steigern und mit attraktivem Gewinn zu veräußern. Im ersten Halbjahr erzielte IVG Verkaufsgewinne von 85 Mio. €. Die Verkaufserlöse lagen durchschnittlich rd. 13% über den per Ende 2005 ermittelten Verkehrswerten.

- In Stockholm verkaufte IVG den 81.000 m² großen, vollständig vermieteten Gebäudekomplex "Vattenfallet" für 77 Mio. €. Da die Transaktion im Rahmen eines share-deals abgewickelt wurde, bleibt der Verkaufsgewinn weitgehend steuerfrei. Hauptmieter ist der schwedische Energiekonzern Vattenfall AB. IVG erwarb den Gebäudekomplex 2001 im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion für 68 Mio. € und profitiert mit dem Verkauf vom Anstieg der Immobilienpreise in Stockholm.
- Im Londoner Westend veräußerte IVG das Bürogebäude 20 Soho Square für 75 Mio. € und erzielte hierbei einen attraktiven Buchgewinn. Ende 2005 belief sich der Wert der Immobilie noch auf 56 Mio. €. Beim Verkauf profitiert IVG von deutlich gestiegenen Immobilienpreisen in der britischen Metropole. IVG hat das Bürogebäude 2000 erworben, bis 2002 modernisiert und vollständig vermietet.

Im ersten Quartal hatte IVG folgende Immobilien verkauft:

- In Brüssel einen Einzelhandels- und Wohnimmobilienkomplex mit 12.500 m² Mietfläche in der Einkaufsstraße Louise Village. IVG setzt damit die Konzentration auf Büroimmobilien fort.
- In Budapest zwei moderne Bürogebäude im Infopark Budapest (16.800 m²) und zwei unter Denkmalschutz stehende Immobilien im Stadtzentrum am Prachtboulevard Andrassy út (7.700 m²). IVG hat die beiden Gebäude Ende der 90er Jahre erworben und sie nach Originalplänen modernisiert. Zu den Mietern gehören unter anderem die Budapest Bank, die ungarische Investitions- und Handelsförderungsgesellschaft ITDH und die internationale Rechtsanwaltskanzlei White & Case.

Den Infopark Budapest entwickelt IVG seit 1998 in unmittelbarer Nachbarschaft der Technischen Universitäten zu einem der modernsten Wissenschafts- und Technologieparks in Mitteleuropa. Den Park haben renommierte Technologieunternehmen wie Hewlett Packard, Epson, T-Systems, T-Online, das Ungarische Amt für Forschung und Technologie NKTH sowie Daewoo und Nissan als Unternehmenssitz gewählt.

Nach Ende des Berichtszeitraums veräußerte IVG im Rahmen eines internationalen Bietverfahrens 29 Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien für 315 Mio. €. Der Buchgewinn liegt im deutlich zweistelligen Millionenbereich und wird größtenteils zugunsten des Konzernergebnisses 2007 vereinnahmt. Erwerber ist die Scarborough Continental Partners Ltd. Das Immobilienportfolio umfasst 260.000 m² Mietfläche mit 3.000 Parkplätzen. Die Objekte befinden sich in Businessparks in Düsseldorf, München, Hamburg, Nürnberg und Kassel. In den vergangenen Jahren hat IVG die Immobilien durch Neubau, Renovierung und Vermietung aufgewertet, für die Veräußerung vorbereitet und die aktuell günstige Marktphase nun zum Verkauf genutzt.

Vermietungen

Auch im Vermietungsgeschäft war IVG erfolgreich. Im ersten Halbjahr erreichte IVG im eigenen Portfolio mit über 85.000 m² erneut ein gutes Vermieterergebnis.

Niederlassung	m²
Berlin	15.190
Düsseldorf	1.191
Frankfurt	2.502
Hamburg	8.252
München	9.601
Deutschland	36.735

Brüssel	1.183
Budapest	0
Helsinki	38.460
Iberien	0
London	0
Mailand	6.838
Paris	2.132
Stockholm	0
Europa (ohne Deutschland)	48.613
Gesamt	85.348

Der wirtschaftliche Vermietungsgrad des IVG-Bestandes für das Gesamtjahr liegt trotz des Verkaufes voll vermieteter Immobilien und des gezielten Erwerbs von Immobilien mit Leerstand bei 92,3%.

Kavernen

Aktuell verfügt IVG über 40 langfristig vermietete Öl- und Gaskavernen. Kavernen sind unterirdische Hohlräume in Salzstöcken, die eine umweltfreundliche und sichere Lagermöglichkeit für große Mengen Erdgas und Erdöl ermöglichen. Aufgrund gesicherter Salzrechte kann IVG die Anlage um mindestens weitere 65 ausbauen. Der stetig wachsende Markt für Energiespeicherung und die strategisch günstige geographische Lage bieten dafür gute Voraussetzungen. Die Kavernen in Etzel sind mit den wichtigsten internationalen Erdgas- und Erdölpipelines verbunden und Energiedrehscheibe für importiertes Erdgas und Rohöl. Die Ölpipelines führen in die Raffineriezentren Hamburg und Rhein-Ruhr. Die Gaspipelines ver-

binden den Standort mit dem westeuropäischen Erdgasverbund. Darüber hinaus liegt der Ölhafen Wilhelmshaven in unmittelbarer Nähe der IVG-Kavernen.

IVG erzielt mit dem Kavernengeschäft stabile, langfristig gesicherte Cashflow-Renditen von über 10 % p.a. Aufgrund der hohen Nachfrage beabsichtigt IVG, kurzfristig mit dem Bau von zunächst 12 Kavernen zu beginnen.

Projektentwicklung

IVG entwickelt alleine oder auch mit renommierten Partnern Büroimmobilien in europäischen Metropolen und Wachstumszentren. Auf IVG entfällt ein Volumen von derzeit 1,2 Mrd. €. Aktuell sind rd. 300 Mio. € investiert.

Wesentliche Ereignisse des ersten Halbjahres waren der erfolgreiche Verkauf der Projekte Infopark C in Budapest und Madou Plaza in Brüssel, der Abschluss eines Managementvertrages mit Hotelbetreiber Hilton beim Projekt Airrail Center in Frankfurt/Main sowie der Start eines Joint Ventures mit AXA in London.

- Madou Plaza wird zukünftig von der Europäischen Union genutzt. Das 33 Etagen hohe Gebäude wurde auf der Immobilienmesse MIPIM in Cannes mit einem MIPIM-Award, dem Immobilien-„Oskar“, ausgezeichnet.
- Die Realisierung des Airrail Center am Flughafen Frankfurt beginnt in diesem Jahr. Die Projektpartner IVG und Fraport gewannen Hilton International für das Airrail Center Frankfurt. Hilton wird im Airrail Center zwei Hotels auf Basis eines Managementvertrages betreiben: ein Hilton Hotel der gehobenen Kategorie mit 247 und ein Hilton Garden Inn der mittleren Kategorie mit 314 Zimmern. Beide Hotels zusammen belegen 30.000 m² Mietfläche des 59.000 m² Mietfläche umfassenden ersten Bauabschnitts. Der Vertrag mit Hilton International hat eine Laufzeit von 20 Jahren und beginnt bei Fertigstellung Anfang 2009.

Neben den Hotels stehen im ersten Gebäudeabschnitt des Airrail Center 28.000 m² Büro- und 1.000 m² Einzelhandelsfläche zur Verfügung. Der Vorvermietungsgrad für den ersten Bauabschnitt liegt bei rd. 60 %.

Das Projektvolumen der 660 Meter langen Immobilie beläuft sich insgesamt auf rund 660 Mio. Euro. Die Netto-Mietfläche beträgt 130.000 m². Hiervon entfallen 95.000 m² auf Büro-, 30.000 m² auf Hotel- und 5.000 m² auf Einzelhandels- und Gastronomieflächen.

- IVG hat zusammen mit AXA Real Estate Managers ein Joint Venture in London gegründet. Es entwickelt Büro-Projekte im Großraum London. Insgesamt ist bis 2013 ein Investitionsvolumen von rd. 500 Mio. € geplant.

Bei Projektentwicklungen vermietete IVG im ersten Halbjahr über 100.000 m².

Projektentwicklungen werden erst nach Fertigstellung, Verkauf und Übergabe an den Investor umsatz- und ergebniswirksam. Nur bei Auftragsfertigung erfolgt die ratierliche Ergebnisrealisierung nach der Percentage of Completion-Methode.

Im ersten Halbjahr stieg das operative Ergebnis des Segmentes vor allem aufgrund der Projektverkäufe in Brüssel und Budapest deutlich an.

Andreas Barth (43) verstärkt ab 1. August 2006 als Geschäftsführer der IVG Management GmbH den Bereich Projektentwicklung. Barth war zuvor als Mitglied der Geschäftsführung der Viterra Development GmbH für Projektentwicklungen in Deutschland und Zentraleuropa verantwortlich.

Fonds

Emission, Vertrieb und Management von Immobilien-Anlageprodukten sowie das Asset Management von Immobilienbeständen ergänzen das IVG-Leistungsspektrum. Dabei werden das Know-how und die Erfahrung der IVG-Niederlassungen systematisch genutzt.

Fonds für Privatanleger

IVG ermöglicht mit den EuroSelect-Immobilienfonds die Beteiligung an europäischen Immobilien, die von IVG-Niederlassungen gemanagt werden. Die hohe Qualität der Fonds wurde von der unabhängigen Rating-Agentur Scope bestätigt. IVG wurde als bestes Emissionshaus im Segment Geschlossene Immobilienfonds Europa mit dem Scope-Award ausgezeichnet.

Bereits im ersten Quartal hat IVG den im November 2005 aufgelegten London-Fonds Euro-Select 11 vollständig platziert. Er hat ein Volumen von 85 Mio. € Eigenkapital und wurde in kürzester Zeit vertrieben. Mit dem Fonds beteiligten sich die Anleger an der Büroimmobilie 20 Moorgate in der City von London, die komplett an die internationale Bankengruppe JP Morgan Cazenove vermietet ist.

Im zweiten Quartal hat IVG mit dem Vertrieb des Nachfolge-Fonds EuroSelect 12 (Fondsvolumen 350 Mio. €, Eigenkapital 160 Mio. €) begonnen. Er ermöglicht Privatanlegern eine Beteiligung ab 15.000 € an der Londoner Zentrale der ING-Bank. Die Anfangsausschüttung beträgt 5,75 %. Wie bei den Vorgänger-Fonds legt IVG Wert auf Qualität und Sicherheit: Die Fondsimmobilie (24.000 m² Mietfläche) liegt im Herzen des Bankenviertels in der City of London und ist bis mindestens 2016 voll vermietet. Auch für diesen Fonds gelten alle Vorteile der EuroSelect-Reihe: Rücknahmegarantie bei persönlichen Notfällen, Steuerfreibetrag auf Erträge von bis zu 7.500 € durch das deutsch-britische Doppelbesteuerungsabkommen (entspricht einem Anlagebetrag von 100.000 €) und Handelbarkeit der Anteile am Zweitmarkt. Der Fonds wird von der unabhängigen Rating-Agentur Feri mit „sehr gut“ benotet.

Insgesamt hat IVG in den ersten sechs Monaten 113 Mio. € Eigenkapital bei geschlossenen Fonds platziert. Für das Gesamtjahr 2006 werden 250 Mio. € erwartet.

Anlageprodukte für institutionelle Investoren

Die IVG-Tochter Oppenheim Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (OIK) betreut als Marktführer bei Spezialfonds derzeit Immobilien im Wert von 9,7 Mrd. € in 29 Sondervermögen. Der Marktanteil liegt bei rd. 40%.

Daneben baut IVG die Produktpalette strukturierter Fonds weiter aus. Zwei Fonds stehen vor der Markteinführung: Ein europäischer Büro-Immobilienfonds und ein spezialisierter italienischer Fonds mit einem Portfolio in Mailand und Rom.

Neben Immobilien in Fonds managt IVG auch Portfolien im Eigentum institutioneller Investoren. Seit Anfang 2005 betreut IVG das Portfolio eines berufsständischen Versorgungswerkes in Berlin mit zehn deutschen Büroimmobilien im Gesamtwert von 170 Mio. €. IVG konnte im Rahmen dieses performanceorientierten Auftrages bereits Vermietungserfolge erzielen und Verkäufe tätigen.

Im Fondsgeschäft vermietete IVG im ersten Halbjahr insgesamt mehr als 225.000 m².

Umsatz und Ergebnis des Segmentes erhöhten sich vor allem aufgrund der erfolgreichen Platzierung der EuroSelect-Fonds.

Um sich bei geschlossenen Fonds ganz auf die EuroSelect-Reihe zu konzentrieren, hat sich IVG von der 25-Prozent-Beteiligung an der Hannover Leasing GmbH & Co. KG getrennt. Mit dem Verkauf erzielte IVG einen attraktiven Buchgewinn, der im Segment Corporate Functions ausgewiesen wird. Käufer der Anteile ist die Landesbank Hessen-Thüringen, die ihren Anteil auf 75 % aufgestockt hat.

Die seit 1996 bestehende Finanzbeteiligung an der Hannover Leasing, die neben geschlossenen Immobilienfonds auch Beteiligungen an Filmen, Schiffen und Flugzeugen anbietet, war für IVG ein erfolgreiches Investment. Da IVG als Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds mit der EuroSelect-Reihe in den letzten Jahren eine führende Marktposition aufgebaut hat und weitere beachtliche Wachstumspotentiale nutzen kann, ist die erfolgte Konzentration strategisch sinnvoll.

9. Mitarbeiter

Anzahl zum Ende des Quartals	30.06.2006	31.12.2005
Portfoliomanagement	329	327
Projektentwicklung	46	70
Fonds	309	296
Corporate Functions	142	128
• davon Auszubildende/Trainees:	(32)	(27)
Konzern	826	821

10. Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat

Dr. Wolfhard Lechnitz hat zum 1. Juli 2006 den Vorstandsvorsitz der IVG Immobilien AG übernommen. Der nach 11 Jahren scheidende bisherige Vorsitzende des Vorstandes, Dr. Eckart John von Freyend, wechselt planmäßig in den Aufsichtsrat. Dr. Bernd Kottmann ist seit 1. Juli stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes, das bisher stellvertretende Vorstandsmitglied Dr. Georg Reul, zuständig für den Fondsbereich, ordentliches Vorstandsmitglied. Der Finanzbereich bleibt in den bewährten Händen von Dr. Dirk Matthey.

Aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist Dr. Gert Haller. Die Hauptversammlung beschloss am 30.5. 2006 zudem die Erweiterung des Aufsichtsrates von sechs auf neun Mitglieder und wählte Paul William Marcuse, CEO AXA Real Estate Investment Managers, und Friedrich Merz, MdB in das Kontrollgremium. Von der Arbeitnehmerseite wird zusätzlich Franz-Xaver Baumgartner entsandt.

11. IVG-Aktie

Im ersten Halbjahr 2006 konnte sich die IVG-Aktie mit einem Wertzuwachs von +36% deutlich besser entwickeln als DAX (+5%), MDAX (+8%) und der europäische Immobilienaktien-Index EPRA Europe (+13%). Aktuell weist die IVG-Aktie seit Jahresbeginn einen Wertzuwachs von 41% auf. Weiteres Kurspotential ergibt sich aus der guten strategischen Positionierung als europäisches Investmenthaus für Immobilien sowie dem erwarteten Anstieg von Ergebnis und Net Asset Value.

Die Einführung von Real Estate Investment Trusts in Deutschland (G-REITs) bietet zusätzliche Chancen für profitables Wachstum. Das Bundesministerium der Finanzen hat angekündigt, dass im Herbst ein Gesetzentwurf vorgelegt wird, so dass die Einführung von G-REITs Anfang 2007 erfolgen könnte. Im bevorstehenden Gesetzgebungsverfahren wird es vor allem darauf ankommen, den G-REIT so zu gestalten, dass er im internationalen Wettbewerb bestehen kann.

Durch die zügige Einführung von REITs kann Deutschland zu einem führenden Investment- und Kapitalmarkt werden. Öffentliche Haushalte, Anleger, Immobilienwirtschaft und damit der Standort Deutschland werden gemeinsam profitieren.

12. Ausblick

Für die deutschen und europäischen *Mietmärkte* erwarten wir aufgrund des verbesserten Wirtschaftswachstums in Verbindung mit einem begrenzten Angebot an Neuentwicklungen eine Erholung, von der IVG profitieren wird.

Die europäischen *Investmentmärkte* werden sich aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilien weiterhin freundlich zeigen. Speziell der deutsche Büromarkt ist aufgrund niedriger Mieten, des erwarteten Steigerungspotentials und hoher Renditen derzeit attraktiv.

Die IVG-Kavernenanlage in Norddeutschland werden wir zügig ausbauen. Derzeit ist der Bau von 12 Kavernen in Vorbereitung. IVG wird dabei von einer steigenden Nachfrage nach Öl- und Gaslagerstätten infolge der weltweiten Energieknappheit und zunehmender Volatilität der Energiepreise profitieren.

Im *Fondsgeschäft* erwartet IVG bei Fonds für Privatanleger eine Erhöhung des platzierten Eigenkapitals von 170 Mio. € 2005 auf 250 Mio. € für 2006. Für institutionelle Investoren wird IVG zudem weitere strukturierte Anlagemöglichkeiten anbieten.

Für das Gesamtjahr erwartet IVG aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung einen Anstieg des Ergebnisses nach Ertragsteuern (vor Anteilen Konzernfremder und Hybrid-Kapitalgebern) auf rd. 145 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €) sowie des Net Asset Values auf über 22 € (Vorjahr: 18 €) je Aktie. Für 2008 gehen wir von einem Net Asset Value-Anstieg auf über 24 € je Aktie aus.

Bonn, 11.8.2006

Der Vorstand

13. IVG-Finanzkalender

Zwischenbericht 1.-3. Quartal	14.11.2006
Analysten-/Pressekonferenz	14.11.2006
Hauptversammlung Geschäftsjahr 2006	24.05.2007

Kontakt:

Investor Relations

Dr. Wilhelm Breuer
Stefanie Hartung
Tel.: 0228 / 844-137/-312
Fax: 0228 / 844-372
E-Mail: investor.relations@ivg.de

Presse

Andrea Wöge
Peter Müller
Tel.: 0228 / 844-230 / -120
Fax: 0228 / 844-338
E-Mail: presse@ivg.de